



Markt Eckental

Bebauungs- und Grünordnungsplan Forth - Süd Nr. 10 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“

Planbegründung mit separatem Umweltbericht

Satzung vom 23.07.2019 in der redaktionell ergänzten und geänderten Fassung vom 08.10.2019

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Dipl.-Ing. (FH) Nicole Stolte
Landschaftsarchitektin (ByAK)



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANBEGRÜNDUNG	1
1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
3.1	Lage des Plangebietes	3
3.2	Geltungsbereich des BBPs/GOPs	4
4.	PLANGRUNDLAGEN	5
4.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 12/2014)	5
4.2	Bestandsvermessung (Stand: 06/2017), Bestandsaufnahmen (Stand: 03 - 05/2018)	5
4.3	Planunterlagen	6
5.	ENTWICKLUNGSGEBOT	6
6.	BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	7
7.	INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB	7
8.	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	8
8.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 03/2018)	8
8.1.1	Grundsätze (G) der Raumordnung	8
8.1.2	Ziele (Z) der Raumordnung	13
8.2	Regionalplan „Region Nürnberg (7)“ (RP, 20. Änderung, Stand 08/2018)	17
9.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISS E, AKTUELLE NUTZUNGEN	19
10.	SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN	21
10.1	Schutzgebiete	21
10.2	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	21
10.3	Geologie/Baugrund	22

10.4	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	23
10.5	Altlasten	24
10.6	Geothermie	25
10.7	Sonstige Schutzgüter	26
11.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	28
11.1	Art der baulichen Nutzung	28
11.2	Maß der baulichen Nutzung	28
11.3	Bauweise, Baugrenzen	29
11.4	Verkehrsflächen	30
11.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	34
11.5.1	Abwasserbeseitigung	35
11.5.2	Niederschlagswasserbeseitigung	36
11.5.3	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasser	38
11.6	Grünflächen	38
11.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	39
11.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	39
11.9	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	41
11.10	Immissionsschutz	42
11.10.1	Landwirtschaft	42
11.10.2	Verkehrslärm	42
11.10.3	Gewerbelärm	43
11.10.4	Lichtemissionen	44
12.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	44
12.1	Abstandsflächen	44
12.2	Dachgestaltung	46
12.3	Fasadengestaltung	46
12.4	Einfriedungen	48
12.5	Aufschüttungen/Abgrabungen	48
12.6	Stellplätze	49
12.7	Untergeordnete Nebenanlagen	49
12.8	Werbeanlagen	49



12.9	Nicht überbaute Flächen	50
12.10	Beleuchtung	50
12.11	Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen	51
12.12	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie	51
12.13	Klimaschutz	53
13.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	56
13.1	Allgemeine Hinweise	56
13.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	57
13.3	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	57
13.4	Gutachterliches Fazit	58
14.	GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN	58
15.	ALTERNATIVENPRÜFUNG	60
16.	FLÄCHENBILANZ	63
17.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	64
18.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN	64
19.	VERFAHREN	64
19.1	Gewählte Verfahrensart	64
19.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	64
19.3	Verfahrensverlauf	66
B.	UMWELTBERICHT	67
1.	EINLEITUNG	67
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	67
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	67
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	68



1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	70
1.2.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist)	70
1.2.2	Baugesetzbuch (BauGB, Stand 11/2017)	70
1.2.3	Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 03/2018)	71
1.2.4	Regionalplan (RP, Stand 08/2018)	76
1.2.5	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Erlangen-Höchststadt (ABSP, Stand 03/2001)	77
1.2.6	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand 08/2001, derzeit in Aufstellung: 8. Änderung Stand 09/2015)	78
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	78
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	78
2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	78
2.1.1.1	Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch	78
2.1.1.2	Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna	79
2.1.1.3	Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden	80
2.1.1.4	Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser	81
2.1.1.5	Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft	83
2.1.1.6	Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	83
2.1.1.7	Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	83
2.1.2	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	84
2.1.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	84
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	85
2.2.1	Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter	87
2.2.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	87
2.2.1.2	Auswirkung auf das Schutzgut Flora/Fauna	88
2.2.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	88
2.2.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	89
2.2.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	91
2.2.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	92
2.2.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	93
2.2.2	Auswirkungen in Folge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	94
2.2.3	Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen	94
2.2.4	Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	94
2.2.5	Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	96
2.2.6	Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	97
2.2.7	Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	98

2.2.8	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	99
2.2.9	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	99
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen	100
2.3.1	Schutzgut Mensch	100
2.3.2	Schutzgut Flora/Fauna	100
2.3.3	Schutzgut Boden	101
2.3.4	Schutzgut Wasser	101
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft	102
2.3.6	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	103
2.3.7	Schutzgut Kultur-/Sachgüter	103
2.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen	103
2.4.1	Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffsumfangs	103
2.4.2	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme	105
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	106
2.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB	108
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	109
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	109
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	109
3.1.1.1	Umweltbericht	109
3.1.1.2	Schalltechnische Untersuchung	111
3.1.1.3	Baugrundgutachten	112
3.1.1.4	Kampfmittelvorerkundung	113
3.1.1.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	113
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	114
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	114
3.2.1	Allgemeine Hinweise	114
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	115
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	116
	ANLAGEN	118



A. PLANBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Steht eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung, so ist sie generell zulässig.

Erforderlich ist eine Bauleitplanung nur, aber auch schon dann, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Kommune als erforderlich angesehen werden kann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet.

Hierbei ist auch eine Bevorratung von Flächen zulässig, da eine Planung nicht nur dann erforderlich ist, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gang sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch, wenn die Kommune die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.

Die Befugnis des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB schließt die Möglichkeit ein, durch Bebauungsplanung vorausschauende Festsetzungen zu treffen. Hierbei ist eine Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dann gegeben, wenn die Realisierbarkeit nicht in ferner, unbestimmter Zukunft erfolgen soll. Die Kommune besitzt hier ein sehr weites planerisches Ermessen. Einer Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht.

Vor diesem Hintergrund ist für den vorliegenden konkreten Planungsfall festzustellen:

Im Ortsteil Forth ist die Aufstellung des BBPs/GOPs mit der Bezeichnung Forth-Süd Nr. 10 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“ geplant.



Der Rat des Marktes Eckental fasste in seiner Sitzung am 14.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den hierfür notwendigen Aufstellungsbeschluss.

Im Geltungsbereich des BBPs/GOPs soll ein sog. „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO inkl. zugehöriger Stellplatzflächen, Flächen für Nebenanlagen und notwendiger Zufahrten/Zugänge zur Vernetzung mit den benachbarten Siedlungs- und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Begründet wird die vorliegende Bauleitplanung wie folgt:

Die Festsetzung des geplanten Sondergebietes erfolgt im räumlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche von Forth in städtebaulich integrierter Lage (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 8.1.2 „Ziele (Z) der Raumordnung“).

Die Festsetzung an der im BBP/GOP fixierten Stelle ist städtebaulich gewollt, weil das geplante Sondergebiet durch die „Forther Hauptstraße“ (Bundesstraße B 2, Hauptdurchgangsstraße) sehr gut erschlossen und damit sehr gut an das örtliche/überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Es ist Aufgabe des Marktes, alles zu unternehmen, um Forth als Wohnstandort und lebendigen, belebten Gemeindeteil langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die vorliegend geplante Ausweisung eines Sondergebietes. Auf dieser Grundlage soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter mit üblichen Rand- und Nebensortimenten) vorbereitet werden. Es ist städtebauliches Ziel, insbesondere die hinsichtlich der Lebensmittelversorgung ungenügende Nahversorgung von Forth (inkl. dazugehörigem Ortsteil Frohnhof) zu sichern bzw. zu fördern. Abgesehen von einer Metzgerei, einer Bäckerei, einigen Hofläden (Direktvermarktung) sowie von mehreren gastronomischen Einrichtungen bestehen hier aktuell keine Nahversorgungsmöglichkeiten mit Produkten des täglichen Bedarfs bzw. mit Lebensmitteln. Insbesondere für nicht mehr mobile bzw. nur eingeschränkt mobile Bewohner ist die Versorgung des täglichen Bedarfs nur unzureichend gewährleistet bzw. zwingt die Bevölkerung/Allgemeinheit dazu, diesbezüglich vorhandene Einrichtungen im Hauptort Eckental in Anspruch zu nehmen, was mit einem zusätzlichen Zeit- und Wegeaufwand verbunden ist.

Für den geplanten Sondergebietsstandort liegt ein auf den 29.05.2015 datierendes Einzelhandelskonzept (Wirkungsanalyse) der GfK Geo Marketing GmbH (20459 Hamburg) vor. Dieses beruht auf der Annahme einer am betrachteten Standort (Forth - Süd) geplanten, großflächigen Einzelhandelsansiedlung mit einer Gesamtverkaufsflächengröße von ca. 3.200 m².

Bei der Bewertung möglicher anzunehmender Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Eckental kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aktuell sehr hohen generierten Flächenproduktivität im Versorgungsbereich Eckental die aus dem Sondergebiet resultierende Umsatzverteilungsquote noch verkraftbar ist und somit städtebauliche Friktionen, die die zugeordnete Funktion des Bereiches gefährden würden, nicht zu erwarten sind.

Für das übrige Gemeindegebiet bewertet das Gutachten die in Folge des Sondergebietes ausgelösten Umverteilungseffekte als vertretbar.

Hinsichtlich der regionalen Effekte, d. h. der Umverteilung und der Umsatzneuorientierungsquote in den benachbarten Gemeinden, stellt das Gutachten



fest, dass die örtlichen und regionalen Anbieter des periodischen Bedarfsbereiches aktuell sehr gesunde Umsatzleistungen generieren und insofern kaum damit zu rechnen ist, dass die Effekte in Folge des Plangebietes zu stadtstrukturell negativen Entwicklungen (bzw. anbieterseitige Veränderungen) in der näheren Region führen werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der bestehende Einzelhandel sich auf den etwas ausgeprägteren Wettbewerb einstellen und weiterhin leistungsfähig und stabil positionieren wird.

Aus den nachfolgenden Ausführungen geht hervor, dass der Markt entgegen den dem Einzelhandelsgutachten zugrunde gelegten Ausgangsbedingungen (Gesamtverkaufsflächengröße von 3.200 m²) im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur noch eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.000 m² vorsieht. Insofern liegt die vorliegende Wirkungsanalyse der GfK auf der sicheren Seite und es ist davon auszugehen, dass die gutachterlich formulierten Prognosen (noch) günstiger ausfallen, als dies bei der vormals maßgebenden größeren Verkaufsfläche der Fall war.

Insofern verfolgt der vorliegende BBP/GOP das städtebauliche Ziel, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB die Belange der Wirtschaft insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen bzw. die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für eine verbrauchernahe Versorgung zu schaffen. Damit dient das vorliegende Planungsvorhaben auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) sowie grundsätzlich der Versorgung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB).

In dem er eine solche verbrauchernahe Versorgung gewährleisten bzw. planerisch vorbereiten und sicherstellen will, entspricht der Markt den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den der Familien, alter und behinderter/eingeschränkter Menschen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), was wiederum zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beizutragen hilft.

Damit entspricht der Markt gleichzeitig § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB hinsichtlich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung in Forth sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele des Marktes Eckental zu erfüllen, ist es erforderlich, den vorliegenden BBP/GOP aufzustellen. Die planerische Erforderlichkeit der vorliegenden Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage des Plangebietes

Der Markt Eckental gehört zum Landkreis Erlangen-Höchststadt. Die Marktgemeinde liegt östlich von Erlangen an der Bundesstraße B 2. Der Ortsteil Forth liegt nordöstlich der Siedlungsflächen des Hauptortes Eckental, direkt südöstlich an der Bundesstraße B 2, südlich der Staatsstraße St 2740 und südwestlich der St 2236 (s. Abb. 1).

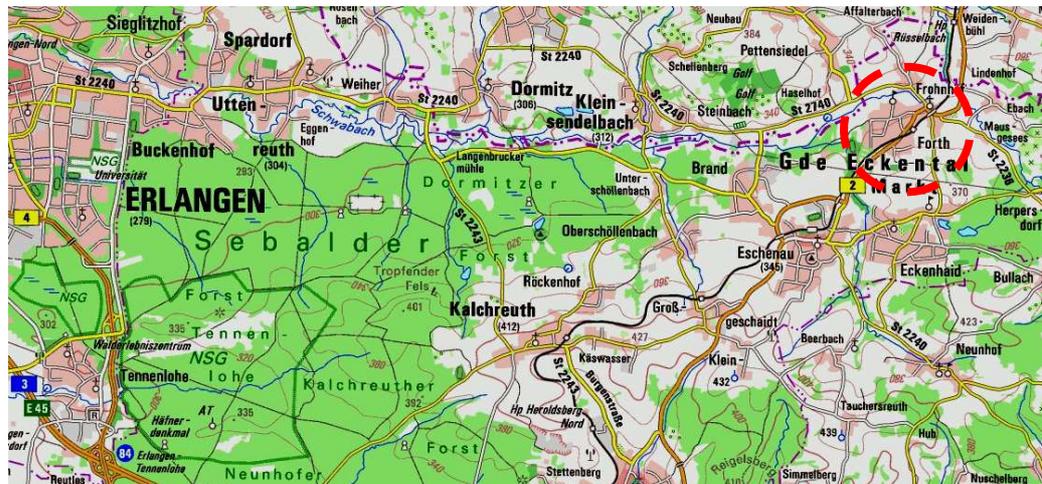


Abb. 1: Lage des Ortsteils Forth innerhalb des Marktgemeindegebietes (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Ausschnitt aus der Topographischen Karte [TK], Kartenblatt 6433 [Lauf a. d. Pegnitz], Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Forth, direkt südöstlich der B 2 im Übergang zur freie Landschaft (s. Abb. 2).

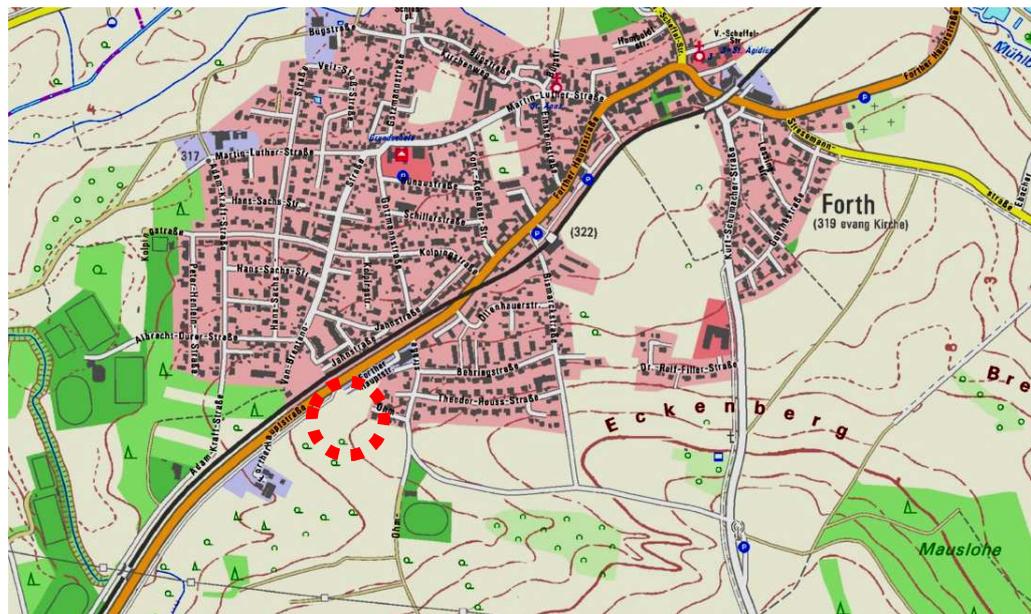


Abb. 2: Lage des Planungsgebiets im Ortsteil Forth (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Ausschnitt aus der TK, Kartenblatt 6433, Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

3.2 Geltungsbereich des BBPs/GOPs

Die Geltungsbereichsgröße BBPs/GOPs beträgt gerundet ca. 1,15 ha. Das Plangebiet wird

im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 171/2 (Gmkg. Büg, Straßengrundstück der Bundesstraße B 2/„Forther Hauptstraße“ inkl. Flächen des Straßenbegleitgrüns), 163/10 (Gmkg. Büg, straßenbegleitender Geh-/Radweg), 163/22 und 164 (bei-



	de Gmkg. Büg, Betriebsflächen einer Waschstraße/ Autoreinigung), 164/2 und 166 (beide Gmkg. Büg, landwirtschaftliche Nutzflächen) und durch die Fl.-Nr. 166/17 (Gmkg. Büg, „Ohmstraße“),
im Süden	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 164/3, 164/6 und 168 (alle Gmkg. Büg, landwirtschaftliche Nutzflächen, Streuobstwiesen),
im Westen	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 171/2 (Gmkg. Büg, Straßengrundstück der B 2/„Forther Hauptstraße“ inkl. Flächen des Straßenbegleitgrüns) und 163/10 (Gmkg. Büg, straßenbegleitender Geh-/Radweg) sowie
im Osten	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 166/18 und 166/21 (beide Gmkg. Büg, Wohnbebauung mit Gartenflächen), 166/3 und 167/2 (beide Gmkg. Büg, landwirtschaftliche Nutzflächen)

begrenzt und umfasst vollflächig oder teilflächig (TF) folgende Grundstücke der Gemarkung (Gmkg.) Büg:

Fl.-Nrn. 163/10 (TF), 164/2 (TF), 164/5, 166/2, 166/3 (TF), 167, 167/2 (TF), 167/3 und 171/2 (TF)

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des BBPs/GOPs ersichtlich.

4. PLANGRUNDLAGEN

4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 12/2014)

Der Planung liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen-Höchststadt (über Landesamt für Vermessung und Geoinformationen, Geodaten Online, Stand 12/2014) zugrunde.

4.2 Bestandsvermessung (Stand: 06/2017), Bestandsaufnahmen (Stand: 03 - 05/2018)

Die Planung basiert auf einer digitale Bestandsvermessung des Ingenieurbüros für Vermessung Dipl.-Ing. (FH) Roland Vogel (Stand: 06/2017) in Kombination mit einer Kartierungen/Erfassungen der örtlichen Bestandsverhältnisse, durchgeführt durch die Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P, Stand 03/2018).

Die Bestandsvermessung ist der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der Vermessung des Urgeländes.

Zur Erfassung und Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erfolgten durch H & P drei gesonderte Begehungen (03.04.2018, 18.04.2018, 09.05.2018, s. Ausführungen in Anlage 1 zur saP).



4.3 Planunterlagen

Der vorliegende Bauleitplan wird zur rechtsverbindlichen Satzung für die Flächen des Geltungsbereiches. Bestandteile der Planung sind:

- Planurkunde Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 23.07.2019 in der redaktionell geänderten/angepassten Fassung vom 08.10.2019), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung mit separatem Umweltbericht zur Satzung (Stand: 23.07.2019 in der redaktionelle geänderten/angepassten Fassung vom 08.10.2019), inkl. Anlage 1 (Bestandsplan), Anlage 2 (Bewertungsplan), Anlage 3 (Ermittlung naturschutzfachlicher Eingriff), Anlage 4 (Übersichtstabelle Monitoring), Anlage 5 (Maßnahmenbeschreibungen externe Ausgleichsfläche), H & P, 96047 Bamberg

Im Rahmen der Grundlagenerhebung und der Bestandserfassung zur Erstellung des BBPs/GOPs wurden die nachfolgend genannten Unterlagen erstellt, die für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig waren/sind:

- Kampfmittelvorerkundung „Eckental, Forther Hauptstraße“ (Stand 23.02.2018), Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 97230 Estenfeld
- Schalltechnische Untersuchung (Stand 10.07.2018 in der geänderten Fassung vom 14.11.2018), H & P, 96047 Bamberg
- Untersuchungsbericht 01, Baugrunduntersuchungen (Stand 19.03.2018), Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH Gartiser, Germann & Piewak, 96047 Bamberg
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Anlage 1 (Bestandserfassung Feldlerche, Stand: 14.11.2018), H & P, 96047 Bamberg

5. ENTWICKLUNGSGEBOT

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln.

Der Markt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP). Dieser wurde in der Fassung vom 01.06.2001 festgestellt und von der Regierung von Mittelfranken am 19.07.2001 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 01.08.2001 bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 16.04.2015 wurde das Verfahren zur 8. FNP-/LSP-Änderung eingeleitet. Im Zuge der (zum Zeitpunkt der vorliegenden Planaufstellung laufenden) 8. FNP- Änderung erfolgt für die Flächen des Geltungsbereiches des hier zu beurteilenden BBPs/GOPs eine Anpassung der bisherigen Planungsabsichten (bisher: Flächen für die Landwirtschaft) in Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

Die 8. Änderung des gemeindlichen FNPs/LSPs erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorliegenden BBPs/GOPs. Damit stellt der Markt Eckental sicher, dass die vorliegende verbindliche Bauleitplanung dem gesetzlich geforderten Entwicklungsgebot Rechnung trägt.



Es gilt § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wonach der vorliegende BBP/GOP vor dem FNP/LSP bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNPs/LSPs entwickelt sein wird. Hiervon ist im vorliegenden Planfall auszugehen.

6. BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten.

Bei den bestehenden Bahnanlagen nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches, nördlich entlang der „Forther Hauptstraße“ handelt es sich um Flächen und Grundstücke der Deutschen Bahn (DB) AG und hierbei um planfestgestellte Bahnanlagen (Betriebsanlagen der Eisenbahn) gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für die Rechtslage seit dem 01.01.1994.

Eine Kollision bzw. ein ungelöster Konflikt zwischen dem Planungsvorhaben des Marktes Eckental und den planfestgestellten Bahnanlagen ist nicht zu erkennen. Sowohl die Deutsche Bahn als auch das Eisenbahn Bundesamt haben dies im Rahmen der Behörden-/Trägerbeteiligung bestätigt.

Fazit: Durch die vorliegende Planung sind weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren mittel- oder unmittelbar betroffen.

7. INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB

Nach § 2 Abs. 2 BauGB gilt: Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach dem unmittelbaren Angrenzen der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung des Marktes Eckental ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbar-



gemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Marktgemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen bzw. keine darüber hinausgehende Kommune wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den vorliegenden BBP/GOP beeinträchtigt und/oder tangiert werden.
- Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich objektiv der Markt Eckental durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen innerhalb seines Gemeindegebietes im Ortsteil Forth nicht gleichsam automatisch in einer Konkurrenzlage zu anderen Kommunen befindet.
- Negativ erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst (s. hierzu Ausführungen zum vorliegenden Einzelhandelskonzept in Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“).
- Es ist nicht erkennbar, dass sich durch die vorliegende Planung Folgelasten (z. B. Versorgung und Entsorgung, Verkehr, Immissionen usw.) auf die Nachbarkommunen ergeben, die diesen zu einem erheblichen und unzumutbaren Anteil auferlegt werden, da die Folgeaspekte vollständig innerhalb des Gemeindegebietes des Marktes Eckental bzw. des Ortsteil Forth abgewickelt werden.
- Den räumlich direkt an das Gemeindegebiet von Eckental angrenzenden Nachbarkommunen wurde von der Planung Kenntnis gegeben, in dem sie im Zuge der Trägeranhörungen am Verfahren beteiligt wurden.

Der Markt ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

8. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

8.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 03/2018)

8.1.1 Grundsätze (G) der Raumordnung

Unter den Grundsätzen der Raumordnung versteht man allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie dienen als Direktiven, sind jedoch im Wege der Abwägung durch öffentliche oder private Belange höheren Gewichtes überwindbar.

Die städtebauliche Zielvorstellung, einem Planungsgrundsatz nachzukommen, kann bedeuten, einen anderen Grundsatz nicht bzw. nur teilweise umsetzen zu können. Auch dann liegt kein Widerspruch zu den Grundsätzen der Raum-



ordnung vor, wenn sich der Plangeber zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise zur Zurückstellung eines anderen Belangs entscheidet. Innerhalb dieses Rahmens ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange überhaupt kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine geradezu elementare planerische Entschließung/Entscheidung. Sie bringt zum Ausdruck, wie und in welcher Richtung sich der Markt Eckental städtebaulich geordnet fortentwickeln will.

Für den vorliegenden Bauleitplan sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Zur Schaffung bzw. Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Vorhaben entspricht diesem Grundsatz. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen.

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (Bodenschätze, Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Der Markt hat die von ihm geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen im Sinne von gewerblich nutzbaren Flächen zur Sicherung der Nahversorgung handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung/-minimierung, zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge o. ä.) geht hervor, wie und in welchem Umfang die Planung der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Die städtebauliche Integration 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. Darüber hinaus weist der Markt darauf hin, dass er seiner Planungsvorhaben gegenüber früheren Überlegungen deutlich reduziert hat (s. hierzu Ausführungen in Teil B. Kap. 2.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“), was verdeutlicht, in welchem Umfang diese Entscheidung der Schonung insbesondere der Ressource Boden zugutekommt.

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Gemäß den Vorausberechnungen der „Status-quo-Prognose Bevölkerungsentwicklung“ (s. Anlage 1 zur Begründung LEP, Stand 2003) wird für die gesamte Industrieregion Mittelfranken bis zum Jahr 2030 gegenüber 2010 eine Bevölkerungszunahme im Umfang von ca. 0,5 % von ca. 1.301.500 Einwohner (EW) auf voraussichtlich ca. 1.307.400 EW prognostiziert. Nach der deutlich aktuelleren, regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035 (Bayer. Landesamt für Statistik, Stand 12/2016) wird für den Landkreis Erlangen-Höchststadt eine Bevölkerungszunahme von 2,5 % bis max. 7,5 % gegenüber der Bevölkerungszahl im Jahr 2015 prognostiziert. Es ist das Ziel des Marktes, an diesem Trend zu partizipieren und die Folgen des demographischen Wandels (Überalterung der Gesellschaft, Zuwanderungsgewinne sowie die Geburten reichen nicht aus, um die Verluste durch Abwanderungsbewegungen und durch Sterbefälle zu kompensieren) abzufedern bzw. diesen entgegenzuwirken. Der Markt Eckental agiert hier auf allen notwendigen Feldern, in dem er das Ziel verfolgt, sowohl den für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung notwendigen Wohnraum zu sichern/bereitzustellen als auch die hierfür notwendigen, attraktiven und zeitgemäßen Grundlagen und Voraussetzung zur Sicherung einer qualitativ und quantitativ ausreichenden Daseinsvorsorge zu schaffen. Damit einhergehen die Schaffung/Erhaltung von Arbeitsplätzen und eine Förderung der lokalen Wirtschaft. Auf diese Weise bemüht sich der Markt um eine längerfristige Stabilisierung der aktuellen Bevölkerungszahlen (Minimalziel) und in seinem Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereich langfristig um eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung. Gleichzeitig soll die Bedeutung des Marktes Eckental als „Entwicklungsschwerpunkt“ (s. nachfolgende Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.2 („Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)“) im Verdichtungsraum „Nürnberg/Fürth/Erlangen“ gestärkt werden.

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Grundsatz 1.2.1 (LEP) wird verwiesen, die an dieser Stelle sinngemäß gelten. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) verwiesen. Auf Basis der vorgelegten Planung wird die Schaffung qualifizierter, ortsnaher Arbeitsplätze möglich bzw. vorbereitet. Dies kann dazu beitragen, den Markt Eckental inkl. der dazugehörigen Ortsteile als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu stärken.

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Das Vorhaben trägt diesem Grundsatz weitestmöglich Rechnung. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen u. a. in Teil A. Kapitel 11.10 („Immissionsschutz“), in Teil A. Kapitel 12.12 (Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie“), in Teil A. Kapitel 12.13 („Klimaschutz“) und in Teil A. Kapitel 11.4 („Verkehrsflächen“) wird hingewiesen. Darüber hinaus tragen eine Vielzahl von Festsetzungen (z. B. teilversickerungsfähige Beläge, Pflanzgebote, Verhältnis zwischen Grün- und Bau-/Verkehrsflächen usw.) zu einer weitestmöglich klimagerechten Planung bei.

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (s. Kap. 2.2.7 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es ist nicht erkennbar, wie das vorliegende Bauleitplanverfahren diesem Grundsatz zuwiderlaufen könnte.

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet - so das LEP in seiner Begründung - wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Die vorliegende Planung trägt diesem Aspekt Rechnung. Wie mit Blick auf die Planzeichnung festzustellen ist, hat sich der Markt gleichfalls um ein optimiertes Erschließungskonzept bemüht, in dem für die Erschließung des Plangebietes und für die vernetzte Anbindung an den umgebenden Bestand sowohl für Fahrzeuge, Radfahrer als auch für Fußgänger nur kurze Anbindungen an den vorhandenen Infrastrukturbestand notwendig werden.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (G), LEP).



Hierzu wird festgestellt:

Eine Zersiedelung der Landschaft kann nicht festgestellt werden. Geplante Bauflächenausweisungen sind im Kontext, d. h. im direkten Anschluss an bereits bestehende Bau- und Verkehrsflächen, vorgesehen. Mit Blick auf die Planzeichnung ist weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.

- Das Netz der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (s. Kap. 4.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planung trägt diesem Grundsatz weitestmöglich Rechnung. Sie berücksichtigt die Belange der nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße und sichert notwendige Flächen für eine richtlinienkonforme Anbindung der Sondergebietsflächen an das örtliche/überörtliche Straßenverkehrsnetz sowie an das örtliche Geh-/Radwegenetz.

- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (s. Kap. 4.4 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Grundsatz 4.2 (LEP) wird verwiesen. Diese gelten an dieser Stelle sinngemäß.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im vorliegenden Fall sind - wie mit Verweis auf das vorliegende Baugrundgutachten festzustellen ist - keine hochwertigen landwirtschaftlichen Böden betroffen (vorliegend bindig, staunass, hoch anstehendes Schichtenwasser, erkennbare Vernässungsstellen, daher offenbar auch nur als Grünland genutzt). Die gemeindlichen Planungsvorstellungen wurden gegenüber ersten, deutlich größeren und mehr Fläche beanspruchenden Planungsüberlegungen auf das aktuelle Maß reduziert. Nur mit der vorliegend in Anspruch genommenen Fläche ist ein wirtschaftlicher und funktionierender Betrieb des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes möglich.

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten an dieser Stelle sinngemäß. Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt in



dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Marktes notwendig war/ist. Darüber hinaus weist der Markt darauf hin, dass er seiner Planungsvorhaben gegenüber früheren Überlegungen deutlich reduziert hat (s. hierzu Ausführungen in Teil B. Kap. 2.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“), was verdeutlicht, in welchem Umfang diese Entscheidung dem Erhalt von Natur und Landschaft zugutekommt.

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Wie mit Blick auf den örtlichen Bestand sowie auf die Ausführungen in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festzustellen ist, gehen in Folge der vorliegenden Planung keine für wildlebende Arten besonders wertvollen und wichtigen Lebensräume verloren. Wildwechsel o. ä. konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht festgestellt werden. Verbindungen in der freien Landschaft werden in Folge der Planung gleichfalls nicht zerstört. Darüber hinaus sieht die Planung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor (z. B. sind Einfriedungen unzulässig). Es ist nicht erkennbar, in wie weit die vorliegende Planung diesem Grundsatz zuwiderlaufen könnte.

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld sind Kultur-, Boden- oder Baudenkmäler vorhanden und insofern von der Planung nicht betroffen, ebenso keine historischen Sichtachsen, Blickbeziehungen o. ä. Der Ortskern von Forth ist von dem vorliegenden Vorhaben gleichfalls nicht baulich betroffen.

Zusammenfassende Bewertung:

Im Abgleich mit den nachfolgenden Ausführungen in Teil A. („Begründung“) und Teil B. („Umweltbericht“) und den obigen Angaben wird ersichtlich, wie die vorliegende Planung den Grundsätzen der Raumordnung angepasst wurde bzw. wie sie diesen entspricht.

8.1.2 Ziele (Z) der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei den Zielen der Raumordnung handelt sich im Gegensatz zu den Grundsätzen der Raumordnung (s. Teil A. Kap. 8.1.1) um verbindliche Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer, vom

Träger der Raumordnung abschließend abgewogener textlicher oder zeichnerischer Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raums. Damit haben die Ziele der Raumordnung Normcharakter.

Der Markt Eckental und der Ortsteil Forth liegen laut der Strukturkarte (Anlage 2) zum LEP innerhalb des sog. „Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/ Erlangen“ (s. Abb. 5, Fläche in Magenta dargestellt mit violetter Umrandung).

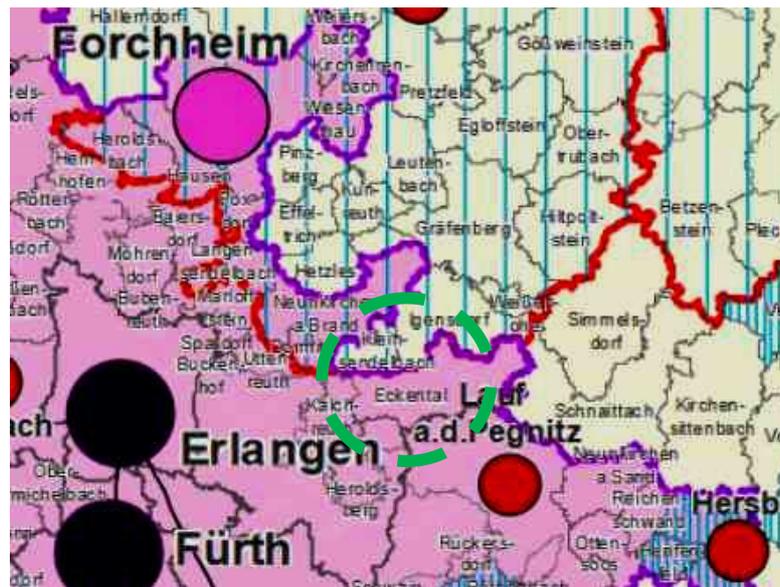


Abb. 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2 des LEPs, Darstellung genordet, o. M., Marktgemeindegebiet grün gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Für den vorliegenden BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele der Raumordnung von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die vorliegende Planung ist ein Baustein, die Bedeutung des Marktes Eckental und seiner Ortsteile als einen der Entwicklungsschwerpunkte der Region sowie als lebenswerten Wohnstandort zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, indem sie die planerischen Voraussetzungen für seine zukünftige Entwicklung und Versorgung schafft. Der BBP/GOP trägt insofern zur Verwirklichung dieses Zieles bei.

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine we-



sentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis der vorliegenden Planung ist nicht erkennbar. U. a. aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen ist die vorliegende Planung hierfür nicht geeignet. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert und gelten insofern als ausgeglichen.

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.1.1 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen.

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (s. Kap. 2.2.8 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planung trägt diesem Ziel Rechnung. Die geplante Siedlungserweiterungsfläche ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen (direkter Anschluss an die B 2). Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Forth über eine eigene Regionalbahnhaltestelle im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich derzeit in einer fußläufigen Entfernung von ca. 530 m (ca. im Bereich Einmündung „Konrad-Adenauer-Straße“ in die „Forther Hauptstraße“). Das Sondergebiet ist durch seine unmittelbare Lage an der Bundesstraße sehr gut mit dem Pkw zu erreichen. Hierdurch kann der Standort einerseits auf die Bevölkerung des Ortsteils Forth als originäres Kerneinzugsgebiet reflektieren und so eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Forth sicherstellen. Andererseits können auch Pkw-Kunden angesprochen werden, die entweder aus anderen Ortsteilen des Marktes Eckental diesen Standort anfahren oder als Berufspendler aus weiter nördlich gelegenen Gemeinden/Ortschaften den Standort (auf dem Weg zu/von der Arbeit) passieren.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Eckental verfügt in Forth über keine vergleichbar großen, vergleichbar gut erschlossenen, strategisch günstig gelegenen und auch aus



immissionsschutztechnischer Sicht mit geringerem Konfliktpotenzial verbundenen Flächen.

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.1.1 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen (z. B. zum Ziel 2.2.8 [LEP] bzw. Teil A. Kap. 11.4 „Verkehrsflächen“) wird verwiesen. Diese gelten an dieser Stelle sinngemäß. Vor dem Hintergrund der vorhergehenden sowie der nachfolgenden Ausführungen ist nicht erkennbar, wie die vorliegende Planung diesem Ziel zuwiderlaufen könnte.

- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie Agglomerationen (Einzelhandelsprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden (s. Kap. 5.3.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Wie die Regierung von Mittelfranken sowie der Planungsverband für die Region Mittelfranken im Rahmen der Beteiligungsverfahren bestätigten, erfüllt der Standort am südlichen Ortsausgang Forth die Lagekriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung. Es handelt sich bei der Marktgemeinde Eckental um einen geeigneten zentralen Ort, da bestehende Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne an das LEP einem Grundzentrum gleichgestellt sind. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Zudem soll die Einzelhandelszentralität im Siedlungsschwerpunkt Eckental gesichert werden.

- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (s. Kap. 5.3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Ziel 5.3.1 (LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (s. Kap. 5.3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 22.05.2018/21.09.2018 sowie der Stellungnahmen des Planungsverbandes

des vom 14.05.2018 bzw. des Regionsbeauftragten vom 30.04.2018 fügt sich die vorgesehenen Verkaufsflächen in die rechnerischen Spielräume des landesplanerischen Zieles 5.3.3 (LEP) ein.

Zusammenfassende Bewertung:

In der Zusammenschau ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten sowie insbesondere den Zielen der Raumordnung nicht zuwiderläuft. Auf die nachfolgenden Informationen in Teil A. („Begründung“) und Teil B. („Umweltbericht“) wird verwiesen. Aus den dortigen Ausführungen wird im Abgleich mit den vorgenannten Zielen deutlich, wie der vorliegende Bauleitplan den Vorgaben der Raumordnung angepasst wurde bzw. wie er diese berücksichtigt.

Auch im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten 8. FNP-Änderung bestätigte die Regierung die diesbezügliche Einschätzung des Marktes und teilte mit, landesplanerische Bedenken gegen die geplante Ausweisung von Sonderbauflächen beständen nicht.

8.2 Regionalplan „Region Nürnberg (7)“ (RP, 20. Änderung, Stand 08/2018)

Der Markt mit dem Ortsteil Forth liegen im Landkreis Erlangen-Höchststadt in der Planungsregion „Industrieregion Mittelfranken (7)“. Nach dem RP ist Eckental als „Siedlungsschwerpunkt Nr. 4“ eingestuft und liegt innerhalb des „Stadt- und Umlandbereiches im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“ (s. Abb. 6).

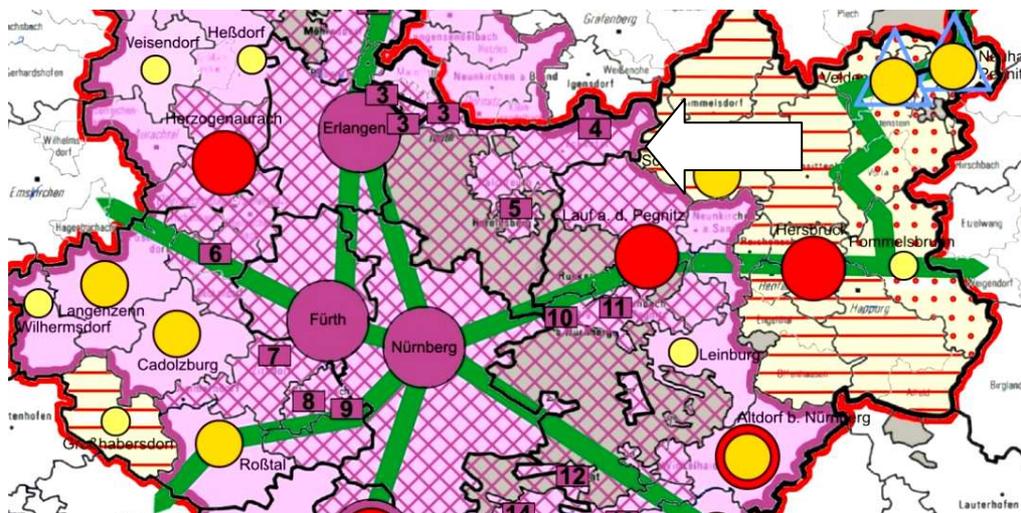


Abb. 6: Ziele der Raumordnung (Lage des Marktes markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M., Quelle: www.industrieregion-mittelfranken.de, Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes „Industrieregion Mittelfranken“)

Weiterhin sieht der RP folgende, für die Planung relevante Leitbilder vor:

- Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. Eine weitgehende Vernetzung und Kooperation zwischen den einzelnen Teilräumen soll ange-



strebt werden. Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden (A II, 1.2, RP).

- Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren. Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden (A II, 1.3, RP).
- Die Siedlungsschwerpunkte sollen zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes „Nürnberg/Fürth/Erlangen“ übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen (A III, 2.3, RP).
- Im Siedlungsschwerpunkt Eckental soll die Einzelhandelszentralität gesichert werden (A III, 2.3.1, RP).
- Im Siedlungsschwerpunkt Eckental soll die Arbeitsplatzzentralität gesichert werden (A III, 2.3.2, RP).
- In den Siedlungsschwerpunkten soll die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen gesichert und weiter entwickelt werden (A III, 2.3.3, RP).
- Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen (B I, 1.4.1.1, RP).
- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (B I, 1.4.1.2, RP).
- Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden (B I, 2.2.3, RP).
- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (B II, 1.2, RP).

Auf die vorhergehenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.1 („Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 03/2018)“) wird hingewiesen, die an dieser Stelle sinngemäß gelten.

Regionale Grünzüge und/oder Trenngrün sind im Plangebiet sowie in seinem Umfeld nicht ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und auch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang-, Vorbehalts- noch Eignungsgebiete für die Gewinnung, Sicherung und Erkundung von Bodenschätzen bzw. für Windkraftanlagen ausgewiesen.

Zusammenfassende Bewertung:

Die vorliegende Planung läuft den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten der Regionalplanung nicht zuwider. Im Zuge der im Parallelverfahren

durchgeführten 8. FNP-Änderung bestätigte der zuständige Planungsverband Industrieregion Nürnberg die diesbezügliche Einschätzung des Marktes und teilte mit, regionalplanerische Bedenken gegen die geplante Ausweisung von Sonderbauflächen beständen nicht. Auf die nachfolgenden Informationen in der Begründung (Teil A.) und im Umweltbericht (Teil B.) wird verwiesen. Aus den dortigen Ausführungen wird im Abgleich mit den vorgenannten Leitbildern und Vorgaben deutlich, wie der vorliegende Bauleitplan den Vorgaben der Regionalplanung/Raumordnung angepasst wurde und wie er diese berücksichtigt.

9. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKS- VERHÄLTNISS E, AKTUELLE NUTZUNGEN

Die Bestandssituation ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 7) zu entnehmen. Die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen wurden in Teil A. Kapitel 3.2 („Geltungsbereich des BBPs/GOPs“) beschrieben. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Westlich/nordwestlich verläuft die asphaltierte Bundesstraße B 2. Diese wird an ihrem Süd-/Südostrand von einem mehrere Meter breiten Straßenbegleitgrünstreifen (Fl.-Nr. 171/2, Gmkg. Büg, intensiv gepflegte Grünstreifen mit Entwässerungsmulde/ Straßenentwässerung, mit auf den Stock gesetzten Gehölzstreifen) flankiert. Wiederum südöstlich dieses Straßenbegleitgrünstreifens folgt ein straßenbegleitender, asphaltierter Geh-/Radweg (Fl.-Nr. 163/10, Gmkg. Büg).



Abb. 7: Luftbild des Plangebietes (Geltungsbereich rot gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: geoportal.bayern.de)

Die nördlich/nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als strukturlose, ausgeräumte, gehölzfreie, in sich ebenflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiv gepflegtes Grünland) anzusprechen (Bereich Fl.-Nr. 166, Gmkg. Büg).



Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vollständig befestigte (asphaltiert, bebaut) und gewerblich genutzte Siedlungsflächen (Tankstelle mit Waschstraße, Waschboxen).

Im Nordosten grenzen bebaute Siedlungsflächen (Wohnbebauung beiderseits der „Ohmstraße“) an.

Östlich außerhalb des Plangebiets liegen weitere, überwiegend intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen (Teilflächen der Fl.-Nrn. 167/2 und 166/3, beide Gmkg. Büg). Auch diese sind gehölzfrei und vollständig ausgeräumt/ strukturlos.

Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen der Fl.-Nrn. 164/5, 167, 167/3 und 167/2 (alle Gmkg. Büg) handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen. Auf den Fl.-Nrn. 164/5, 167 (beide Gmkg. Büg), und auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 167/2 und 167/3 (beide Gmkg. Büg) zeigt das Grünland Verbrachungstendenzen mit sich entwickelndem Altgrasbestand. Diese Flächen sind gehölzfrei und strukturlos. Bei den Begehungen am 02.03.2018 bzw. am 09.03.2018 (H & P) wurden teilweise vernässte (Staufläche, ggf. Schichtenwasser) Bereiche mit vereinzelt Vorkommen von Rohrglanzgras und Flatterbinsen festgestellt.

An der Südostgrenze der Fl.-Nr. 167 (Gmkg. Büg) stockt ein schmaler, einreihiger, schwach ausgeprägter Gehölzstreifen (Zwetschgen).

Die südliche Geltungsbereichsgrenze wird von extensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen (Streuobstwiese) eingerahmt.

Das Plangebiet ist über die westlich benachbarte B 2 direkt an das örtliche/überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Eine Zugangsmöglichkeit aus den nordwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Siedlungsflächen in die angrenzende freie Landschaft besteht derzeit über die „Ohmstraße“, welche östlich außerhalb des Plangebietes liegt. Ausgehend von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Ohmstraße“ zweigt in Richtung Westen (nordöstliche Geltungsbereichsecke) eine in einem Wendehammer endenden Stichstraße ab (ebenfalls als „Ohmstraße“ benannt). Von hier aus verläuft ein „Trampelpfad“ (kein offizieller Feld-/Wiesenweg o. ä.) in Richtung Südwesten in die freie Landschaft.

Das Gebiet fällt von Osten nach Südwesten von ca. 336,60 m üNN auf ca. 330,50 m üNN in Richtung der „Forther Hauptstraße“ ab. Dies entspricht einem durchschnittlichen Diagonalgefälle innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 4,07%.

Zur Verdeutlichung der örtlichen Topographie sind in der Planzeichnung Höhenlinien dargestellt.

Fließgewässer, dauerhaft wasserführende Gräben, Nasswiesen und/oder stehende Gewässer (Tümpel, Teiche, Wasserflächen o. ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine schützenswerten Trockenstandorte bzw. keine sonstigen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet unterliegt von außen sowohl dem Verkehrslärm der B 2 als auch Bahn- und Gewerbelärm (Gräfenbergbahn bzw. Tankstelle mit Waschstraße und Waschboxen).



10. SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN

10.1 Schutzgebiete

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (aktuellster Stand via Internet-Download) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura-2000-Gebiete) sind im Geltungsbereich oder in dessen Umfeld nicht ausgewiesen.

Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS-Natur Online (FIN-Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des Ökoflächenkatasters (A/E-Flächen, Ankaufsflächen, sonstige Flächen, Ökotoflächen).

Naturdenkmale sind gemäß Aussage des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) für den Landkreis Erlangen - Höchststadt weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.

Ausführungen zu weiteren Schutzgebieten finden sich im nachfolgenden Teil A. Kapitel 10.4 („Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“).

10.2 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmäler noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierende, zulässige Nutzung tangiert.

Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmäler zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).



10.3 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ sowie der Geologischen Karte von Bayern (M 1 : 25.000, Kartenblatt 6433) befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit „Albrandregion N“.

Nach Angaben des „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich der Geltungsbereich in der Geologischen Einheit „Lias“ (Schwarzer Jura), in der nördlichen Fränkischen Alb mit Oberem Keuper (Rhät). Das Gestein ist als Sand-, Ton-, Mergel- und Kalkstein, z. T. bituminös, zu beschreiben.

Ein Baugrundgutachten liegt vor. Dieses stellt zu den örtlichen Untergrundverhältnissen fest:

Das Untersuchungsgebiet wird von einer max. 0,45 m mächtigen Schicht aus schluffigem Oberboden bedeckt (Schicht 1). Darunter folgen bis in eine Tiefe von max. 0,65m unter Geländeoberkante (GOK) mitteldicht gelagerte, tonige Sande (Schicht 2). Es folgen bis in eine Tiefe von max. 2,90 m unter GOK Tone und stark tonige Sande weicher bis halbfester Konsistenz (Schicht 3), die ab einer Tiefe von ca. 1,70 m unter GOK in mürbe bis zersetzte Tonsteine übergehen. Der Übergang zwischen den Lockergesteinen (Schicht 3) zu den wiederum darunter folgenden Festgesteinen (Schicht 4, stark veränderlich fest) verläuft fließend. Die Schichtoberkante der Festgesteine liegt nach den Aufschlussresultaten zwischen ca. 1,70 m und ca. 2,90 m unter GOK. Unter der Schicht 4 ist mit Fels zu rechnen.

Die örtlichen Baugrundverhältnisse, so das Gutachten, erfordern eine frostsichere Gründungstiefe von mind. 1,20 m unter GOK. Ausgehend von der beabsichtigten Höhenlage des Erdgeschossniveaus ist grundsätzlich von einem tragfähigen Untergrund auszugehen, der jedoch nicht homogen ist und auch weniger tragfähige Bereiche aufweisen kann. Die künftige Fundamentbemessung sollte sich daher zur sicheren Seite immer an den weniger tragfähigen Verhältnissen orientieren.

Um die notwendige Tragfähigkeit auch im Bereich der Verkehrsflächen zu erreichen, wird - so das Gutachten - in jedem Fall ein Bodenaustausch notwendig. Empfohlen wird hierfür der Einsatz von Schotter der Körnung 0/56 (Mächtigkeit mind. 0,30 m) und der Einbau einer Trennlage aus Geotextil auf der Oberkante Erdplanum. Aufgrund des hohen Sulfatgehaltes wird von der Verwendung hydraulischer Bindemittel zur Untergrundstabilisierung abgeraten.

Die auf dem zu erwartenden Erdplanum anstehenden Schichten sind sehr stark witterungsempfindlich und sollten unmittelbar nach der Freilegung vor Witterungseinflüssen und mechanischer Beanspruchung geschützt werden. Andernfalls sind eine starke Verminderung der Tragfähigkeit und erhöhte Aufwendungen für die Untergrundstabilisierung zu erwarten.

Die unterschiedlichen Ertragsbedingungen landwirtschaftlicher Böden werden bundeseinheitlich in Verhältniszahlen, den sog. Acker- bzw. Grünlandzahlen, eingestuft. In Bayern ist die Verteilung dieser Acker- und Grünlandzahlen regional sehr unterschiedlich. In Mittelfranken sind insgesamt eher niedrigere Zahlenwerte zu finden. Böden, die zwar nur innerhalb dieser Region als besonders ertragsfähig anzusehen sind, sollten daher von einer Bodenanspruchnahme geschützt werden. Erreichen diese Böden im bayernweiten Vergleich zwar keine Spitzenwerte, so sind sie dennoch für die örtliche Landwirtschaft von besonderer Bedeutung. Im vorliegenden Fall sind im Planungs-



gebiet landwirtschaftliche Flächen mit Acker- bzw. Grünlandzahlen von 42 vorherrschend, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als hoch einzuschätzen ist. Daher sollte vorrangig zunächst ein Erhalt dieser Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung angestrebt werden. Da dies im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich ist, sieht die vorliegende Planung vor, eine Beeinträchtigung der Böden und damit der natürlichen Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren (gemäß den Empfehlungen des Leitfadens zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bayern).

10.4 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung
- Wassersensible Bereiche
- Trinkwasserschutzgebiete

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände, gegen drückendes Wasser sowie gegen den Einfluss von potenziell ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser aus den östlich angrenzenden (hangaufwärts) liegenden Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen (z. B. Drainagen, Abfanggräben bzw. sonstige Entwässerungseinrichtungen entlang künftiger östlicher, nordöstlicher und südöstlicher Gebäude- und Grundstücksseiten) liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU-Beton nach DIN EN 1992 (EC2) sind die Anforderungen der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können.



Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA zu richten.

Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich nicht zulässig.

Nach Aussage des vorliegenden Baugrundgutachtens wurden während der durchgeführten Aufschlussarbeiten wasserführende Schichten in Tiefen zwischen 0,22 m unter GOK bis 0,63 m unter GOK angetroffen. Hierbei handelt es sich um Stau- und Sickerwasser. Während und nach niederschlagsreichen Perioden ist ggf. auch mit höheren Wasserständen sowie oberhalb schwach durchlässiger Schichten mit Staunässe und Sickerwasser zu rechnen. Der Bemessungsgrundwasserstand liegt laut Baugrundgutachten in nicht bauwerksrelevanten, deutlich größeren Tiefen.

Bei seltenen Extremereignissen kann es zur Vollenfüllung und zum Versagen der technischen Entwässerungsanlagen zur Regenentwässerung innerhalb des Plangebietes kommen.

Sowohl die baulichen Anlagen auf den Grundstücken als auch die Grundstücke selbst sind durch den zukünftigen Grundstückseigentümer so zu gestalten, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Sicherheit gegen Überflutung von baulichen Anlagen bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden.

Nach DIN 1986-100 sind für diesen Zustand die Entwässerungsanlagen für die Ableitung des Regenwassers von großen Grundstücken (> 800 m²) zu prüfen und der schadlose Verbleib der Differenzwassermengen zwischen Extremregen und Bemessungsregen auf dem Grundstück nachzuweisen (Überflutungsnachweis durch den Grundstückseigentümer im Rahmen der Bauvorlage).

Die unschädliche Überflutung kann auf der Fläche des eigenen Grundstückes, z. B. durch Hochborde oder Mulden (wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet sind), oder über andere Rückhalteräume (z. B. Rückhaltebecken) erfolgen, soweit die Regenwasserableitung nicht auf andere Weise sichergestellt ist.

Die Wiederkehrzeit des Extremregenereignisses zum Nachweis ist in Abhängigkeit vom Schutzbedürfnis zu wählen. Der Nachweis ist jedoch mindestens mit dem 30-jährlichen Regenereignis (einmal in 30 Jahren) zu führen.

Entsprechende Untersuchungen und Überprüfungen sind außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

10.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des



Landkreises Erlangen-Höchststadt nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

Im Zuge der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden keine Altlastenfunde o. ä. getätigt.

Im Rahmen einer Kampfmittelvorerkundung wurde festgestellt, dass für das Projektgebiet „Eckental, Forther Hauptstraße“ nach Auswertung der verwendeten Luftbildserien und Unterlagen keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden konnte, so dass kein weiterer Handlungsbedarf (Kategorie 1; BMUB & BMVG 2014, AH KMR, S. 46) besteht.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Erlangen-Höchststadt sind umgehend zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. Eine qualifizierte Erkundung durch einen Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden-Mensch“, „Boden-Nutzpflanze“ und „Boden-Grundwasser“ ist durchführen zu lassen.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

10.6

Geothermie

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) sind Bohrrisiken bis ca. 100 m Tiefe nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis ca. 100 m Tiefe von Festgestein auszugehen. Die Grabbarkeit des Bodens wird als „weitgehend grabbar“ eingestuft. Partiiell kann Festgestein auftreten.

Laut „Umwelt Atlas Bayern“ ist weiterhin davon auszugehen, dass der Einsatz von Erdwärmesonden im Plangebiet nicht möglich sein wird (hydrogeologisch und geologisch bzw. wasserwirtschaftlich kritisch). Hierzu teilte jedoch das Sachgebiet 40.1 („Umweltamt“) am LRA Erlangen-Höchststadt im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass diesbezügliche Fragen konkret mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Nürnberg besprochen werden sollten, da im Ortsteil Forth bereits an anderer Stelle Erdwärmesonden genehmigt und ausgeführt worden seien.

Die Nutzung von Erdwärmekollektoranlagen ist laut „Umwelt Atlas Bayern“ möglich, ebenso grundsätzlich der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen, der dann aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde bedarf.

Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren bzw. zu konkretisieren.



Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. In diesem Fall wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen WWA Nürnberg empfohlen.

10.7 Sonstige Schutzgüter

Sonstige Schutzgüter (Bauwerke, Freileitungen o. ä.) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden und damit nicht betroffen.

Im Zuge der Bauausführung sind die Belange der angrenzenden Wohnbebauung (Bereich „Ohmstraße“) und der dortigen Privatgrundstücke zu berücksichtigen. Baubedingte Beeinträchtigungen (Lärm, Staub) sind dort während der Bauzeit unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Darüber hinaus handelt es sich „nur“ um temporärer Auswirkungen.

Der im Zuge der Errichtung im Plangebiet notwendiger Straßen und künftiger Gebäude verursachte und notwendige Baustellenverkehr ist zulässig, zumutbar und muss von der betroffenen Öffentlichkeit, konkret den Anliegern hierfür beanspruchter Straßen, in Kauf genommen werden, sofern er über das für Baustellen und Baustellenfahrzeuge zulässige Maß nicht hinausgeht. Andernfalls wäre die Durchführung von Baustellen an anderen Stellen im Marktgemeindegebiet kaum mehr möglich/zulässig. Es ist davon auszugehen, dass künftiger Baustellenverkehr in das Plangebiet hinein nicht über die „Ohmstraße“, sondern aller Voraussicht nach ausschließlich über die Bundesstraße erfolgen wird.

Auswirkungen des geplanten Sondergebietes (Gewerbelärm) gegenüber den im Umfeld vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen wurden untersucht. Auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird verwiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt (s. hierzu auch Ausführungen in Teil A. Kap. 11.10 „Immissionsschutz“).

Im Hinblick auf die Minimierung der optischen Veränderungen des Landschafts- und Siedlungsbildes in Folge der vorliegenden Planung unter besonderer Berücksichtigung der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Privatgrundstücke (Wohnhäuser mit privaten Gartenflächen) sind entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung der Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss: Hierdurch ist gewährleistet, dass sich künftig zulässige Gebäude im Geländeerschnitt befinden, was ihre optische Höhenwirksamkeit gegenüber der benachbarten Wohnbebauung (um mind. ca. bis 3,50 m) reduzieren wird (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 11.2 „Maß der baulichen Nutzung“ sowie in Teil A. Kap. 12.5 „Aufschüttungen/Abgrabungen“).
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen: Zur optimierten Einbindung künftig zulässiger Gebäude in das Landschaftsbild sowie zur Minimierung der künftig sichtbaren Fassadenteile sind im Bereich der Nord- und Ostfassaden künftiger Hauptgebäude Maßnahmen zur Fassadenbegrünung festgesetzt (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 11.8 „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,



zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, in Teil A. Kap. 12.3 „Fassadengestaltung“ sowie in Teil A. Kap. 14 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“).

- Festsetzung von Pflanzgeboten (Randeingrünung): Zur optimierten Einbindung künftig zulässiger Hauptgebäude in das Landschaftsbild sowie zur Minimierung der künftig sichtbaren Fassadenteile sind im Bereich der Ostfassade künftiger Hauptgebäude Pflanzgebote (Anpflanzung einer mehrreihigen, dornenreichen Feldgehölzhecke) festgesetzt (s. Teil A. Kap. 11.8 „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“)
- Ergänzend wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 12.1 („Abstandsflächen“) verwiesen.

Durch die bisher un bebauten Grundstücke (Grünlandflächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch benachbarte Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden.

Die Erreichbarkeit bzw. die Zufahrtsmöglichkeiten zu an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken Dritter wurde berücksichtigt und ist auch nach der baulichen Umsetzung der Planung gewährleistet. U. a. auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 11.4 („Verkehrsflächen“) und in Teil A. Kapitel 11.9 („Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“) wird hingewiesen. Unter diesem Aspekt wurden insbesondere die Belange des laut DFK bereits derzeit scheinbar isoliert liegenden Grundstücks mit der Fl.-Nr. 164/6 (Gmkg. Büg) geprüft, das südlich außerhalb direkt an den Geltungsbereich angrenzt. Im Ergebnis ist festzustellen: Die Zufahrt zur Fl.-Nr. 164/6 (Gmkg. Büg) erfolgt bereits derzeit ausschließlich über die westlich benachbarte Fl.-Nr. 164/3 (Gmkg. Büg). Beide Grundstücke haben den gleichen Eigentümer. Sollte dieser das Grundstück Fl.-Nr. 164/6 (Gmkg. Büg) verkaufen, so muss er beim Verkauf auch zukünftig die Zufahrt über das in seinem Eigentum verbleibende Grundstück Fl.-Nr. 164/3 (Gmkg. Büg) sicherstellen (z. B. mittels Grundbucheintrag, Einräumen eines Geh-/Fahrtrechtes o. ä.). Ein ungelöster Konflikt in Folge des vorliegenden BBPs/GOPs ist nicht gegeben.

Die Belange der Landwirtschaft sind auch insofern berücksichtigt, als u. a. von einer grenzständigen Einfriedung des Plangebietes abgesehen wurde und damit auch zukünftig eine Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen bis in ihre Randbereiche hinein gewährleistet ist. Die Planung berücksichtigt agrarstrukturelle Belange auch im Rahmen der Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung. Bei den notwendigen Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um produktionsintegrierte Maßnahmen, die nicht zu Lasten der Land- und Forstwirtschaft gehen.

Hinsichtlich der Ausführung von Pflanzungen im Bereich von Grundstücksgrenzen gelten die einzuhaltenden gesetzlichen Grenzabstände (s. hierzu auch Ausführungen in Teil A. Kap. 14 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“).



11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (GFEH)“. Zulässig ist hier die Errichtung nur eines Lebensmittelvollsortimenters (einschließlich Metzger, Bäcker, Getränkemarkt) mit den üblichen Rand- und Nebensortimenten.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Sondergebiet geltenden Maximalwert. Damit wird eine maximal mögliche und gesetzlich zulässige Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen ermöglicht. Eine Unterschreitung ist insbesondere bedingt durch die notwendigen Stellplatzflächen, Fahrgassen und Zufahrten usw. nicht möglich.

Die Höhe für die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG) wird auf 332,96 m ü. NN festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (oberer [ob.] Höhenbezugspunkt [HBP]: Oberkante [OK] Attika) bzw. die maximale Pultdachfirsthöhe werden jeweils auf 8,60 m (unterer [unt.] HBP: OK RFB EG) festgesetzt (zzgl. max. 1,0 m für ggf. notwendige Dachaufbauten, z. B. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, haustechnische Anlagen o. ä.).

Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK RFB EG künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.

Hinweis: Mittels der vorgenannten Festsetzungen wird eine höhenteknische Einpassung künftiger Gebäude weitgehend im Geländeeinschnitt vorbereitet. In Kombination mit der max. zulässigen Gebäudehöhe ist gewährleistet, dass die optische Wirkung künftige Baukörper am vorliegenden Standort (Ortseingang, Übergang zur freien Landschaft, Hanglage, Nachbarschaft zu bestehenden Wohnsiedlungsflächen) weitestgehend minimiert wird und optimiert ist. Der Markt Eckental hat im vorliegenden Planfall aus städtebaulichen Gründen und Erwägungen heraus (u. a. Rücksichtnahmegebot) von einer z. B. mehrgeschossigen Bauweise künftiger Baukörper abgesehen, da diese gegenüber dem vorliegenden Konzept unter Würdigung der örtlichen Bestandssituation, Ausgangs- und Rahmenbedingungen eine deutlich höhere optische Störwirkung entfaltet hätten, insbesondere hinsichtlich der optisch-ästhetischen Veränderung des Landschaftsbildes gegenüber den direkt benachbarten Privatgrundstücken an der „Ohmstraße“. Vor diesem Hintergrund hat sich der Markt bewusst dazu entschieden, dem Aspekt des Landschafts- und Siedlungsbildes einen höheren Wert einzuräumen, als dem Aspekt einer reduzierten Flächeninanspruchnahme. Jedoch hat der Markt Eckental bei seiner Planung auch den Aspekten des Bodenschutzes und der Reduzierung des Flächenverbrauches Rechnung getragen. Auf die diesbezüglich relevan-



ten Ausführungen in Teil A. Kapitel 15 („Alternativenprüfung“) wird hingewiesen.

Festgesetzt ist eine maximale Nettogesamtverkaufsfläche von 2.000 m². Zu den Verkaufsflächen eines Betriebes zählen sämtliche Flächen, die vom Kunden genutzt werden, auf denen Waren präsentiert und gekauft werden können und die die Attraktivität des Betriebes mit prägen, demnach neben dem eigentlichen Verkaufsraum z. B. auch die Flächen des Windfangs, der Pfandgutrückgabe, der Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials, die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, usw.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören Vorbereitungs- und Lagerflächen, soweit diese nicht vom Kunden zu betreten sind, sowie Büros, Sozial- und Funktionsräume sowie Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb von Gebäuden.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlich vorhandenen Bestand einfügt.

Um Beachtung folgender Ausführungen zur Festsetzung der Nettoverkaufsfläche wird gebeten:

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle in einem Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe als systemwidrig beurteilt. Es gibt keine Ermächtigung für gebietsbezogene kontingentierende Festsetzungen, soweit in einem Gebiet von seiner Größe her die Errichtung mehrerer Einzelhandelsbetriebe in Betracht kommt. Eine Verkaufsflächenbegrenzung kann lediglich ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1., Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in einem Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist (vgl. zu diesen Ausführungen Rn. 116.1 und 240 ff. in Beck OK zu § 1 BauNVO sowie OVG Münster vom 06.02.2014).

Die vorliegende Planung bereitet ausschließlich die Ansiedlung bzw. die Errichtung eines einzigen Lebensmittelvollsortimentes, demnach nur einen einzigen Betrieb vor. Daher ist die Festsetzung einer Nettoverkaufsfläche von max. 2.000 m² im vorliegenden Fall zulässig.

Sollte sich die Zahl der Einzelhändler ändern, wären o. g. Ausführungen zu beachten.

11.3 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäudestellung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) ist einzuhalten. Mit der vorgegebenen Gebäudestellung in Abhängigkeit der vorgegebenen Höhenlage der OK RFB EG soll eine optimierte Einpassung künftiger Hauptgebäude in die örtliche Topographie und damit in das Landschafts- und Siedlungsbild erreicht werden. Gleichzeitig sollen künftig in Nord-Süd-Richtung



ausgerichtete Hauptgebäude gegenüber den westlich vorgelagerten Verkehrsflächen auch eine lärmabschirmende Wirkung erfüllen.

Es ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen auch über 50,0 m sind zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet die Realisierung aller für großflächigen Einzelhandel notwendigen baulichen Anlagen. Jedoch lässt diese Festsetzung auch die Errichtung von Gebäuden mit Längen kleiner 50,0 m zu, so dass das gesamte Anforderungsspektrum abgedeckt ist. Diese Festsetzung gewährleistet somit ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Ausführung künftiger baulicher Anlagen.

Von der Beschränkung einer maximal zulässigen Gebäudelänge mittels entsprechender Festsetzung wurde abgesehen. Begründung: Eine solche maximale Längenausdehnung (insbesondere in der Nord-Süd-Achse) ist durch das festgesetzte Baufenster sowie durch die zum Thema „Abstandsflächen“ getroffene Festsetzung klar definiert und vorgegeben. Der Markt kann daher keine städtebauliche Begründung und Notwendigkeit einer solchen zusätzlichen Festsetzung erkennen und damit auch nicht die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gebotene Erforderlichkeit. Insofern war/ist eine solche Festsetzung aus Sicht des Marktes entbehrlich.

11.4 Verkehrsflächen

Die bestehende Erschließungssituation bzw. die Anbindung des Plangebietes an das örtliche/überörtliche Straßennetz wurden in Teil A. Kapitel 3.1 („Lage des Plangebietes“) und in Teil A. Kapitel 9 („Städtebauliche Bestandsaufnahme, Grundstücksverhältnisse, aktuelle Nutzungen“) beschrieben.

Die B 2 ist in der Planzeichnung gemäß ihrer tatsächlichen Funktion und Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche (gemäß PlanZV in oranger Farbe) dargestellt.

Die derzeit geltende, straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) im Bereich der B 2 ist in der Planzeichnung dargestellt. Demnach ist zu erkennen, dass das Plangebiet und die Zufahrt in die Sondergebietsflächen hinein außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt liegen (s. hierzu nachfolgende Ausführungen).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG (Fernstraßengesetz) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen an Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,0 m (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone von Bundesstraßen (innerhalb von 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig. Die Bauverbots- bzw. die Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 2 sind in der Planzeichnung nachrichtlich zeichnerisch dargestellt und mit Maßketten versehen.

Hinsichtlich der Realisierbarkeit künftig notwendiger Stellplätze innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone wird auf die diesbezüglich im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens vom Straßenbaulastträger übermittelten Vorgaben verwiesen. Das Staatliche Bauamt hat in seiner Stellungnahme vom 29.05.2018 für die Ausführung von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone



bis max. 10,0 m Abstand an den künftigen Fahrbahnrand der bestehenden B 2 (unter Berücksichtigung des Einbaus einer neuen Linksabbiegespur) die hierfür notwendige Ausnahmegenehmigung erteilt. Die vorliegende Planung berücksichtigt dies (s. Verlauf der Flächen für Stellplätze/Nebenanlagen).

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Staatliche Bauamt Nürnberg weiterhin darauf hingewiesen, dass eine weitere Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone ausschließlich für die Errichtung ggf. notwendiger Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden kann. In solchen Fällen ist dann ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen einzureichen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die dazugehörigen Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit der (grünen) Straßenbegrenzungslinie umgrenzt.

Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen eines bestehenden Geh-/ Radweges sind gleichfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und zur besseren Unterscheidung zusätzlich mit dem Kürzel „G+R“ gekennzeichnet. Da auch diese Flächen ausschließlich bzw. überwiegend der Fortbewegung und der Zielerreichung dienen, ist diese Festsetzung das Mittel der Wahl.

Die für die geplante Anbindung der Sondergebietsflächen an die Bundesstraße notwendigen Flächen sind als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt Sondergebiet“ festgesetzt. Diese Normierung ist das Mittel der Wahl, da es sich nicht um eine Verkehrsfläche handelt, die überwiegend der Fortbewegung der Öffentlichkeit dient, sondern ausschließlich dem auf das Sondergebiet konzentrierten bzw. dem damit in Verbindung stehenden Ziel- und Quellverkehr bzw. Kundenverkehr, der Versorgung und Entsorgung.

Notwendige Sichtfelder bzw. Haltesichtweiten im Einmündungsbereich der neu geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in die „Forth Hauptstraße“ wurden gemäß RAL Nr. 5.5 und 6.6 sowie der RAST 06 - Nr. 6.3.9.3 mit den dort angegebenen Abmessungen in der Planzeichnung für Anfahrtsichtgeschwindigkeiten von 50 km/h Richtung Forth bzw. von 70 km/h Richtung Eckenheid nachrichtlich dargestellt.

Auf eine verbindliche Festsetzung nicht überbaubarer Flächen konnte verzichtet werden. Dies wird wie folgt begründet:

- Wie mit Blick auf die Planzeichnung festzustellen ist, liegen die Sichtdreiecke vollständig auf öffentlichen Straßengrundstücken, nicht jedoch auf privaten Baugrundstücken, privaten Grünflächen o. ä. Auf öffentlichen, dem fließenden Verkehr dienenden Straßengrundstücken ist per se die Errichtung baulicher Anlagen (Gebäude, Zäune, Haufen, Stapel, o. ä.) nicht möglich, so dass eine weitere Absicherung des Verbots zur Errichtung solcher Anlagen und Einrichtungen durch eine entsprechende Festsetzung



bzw. durch eine entsprechende Flächensicherung vorliegend nicht notwendig war.

- Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben können aber Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (dies sind die Flächen des Sichtdreieckes) auch nur dann zeichnerisch festgesetzt und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes aufgenommen werden, sofern hierfür konkretisierende Festsetzungen getroffen werden. Da derartige Festsetzungen, wie oben aufgezeigt, im vorliegenden Fall aber nicht notwendig und auch nicht zielführend waren, konnte auch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung nicht erfolgen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im unmittelbaren Vorfeld der Ortschaft Forth. Die geplante Zufahrt befindet sich ca. 20 m südwestlich der Ortstafel und des bebauten Ortsrandes.

Anbaufreie und angebaute Hauptverkehrsstraßen innerhalb und im Vorfeld bebauter Gebiete sind gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu gestalten. Der Geltungsbereich der RAST 06 erstreckt sich auf die Fortsetzung von Landstraßen bei der Annäherung an größere, zusammenhängend bebaute Gebiete. Die geometrischen und verkehrstechnischen Vorgaben der RAST 06 sind darauf ausgelegt, die Nutzungsansprüche aller Verkehrsteilnehmer (MIV, Radfahrer, Fußgänger, schutzbedürftiger, mobilitätseingeschränkter und/oder behinderter Menschen) an den Verkehrsraum ausgewogen zu berücksichtigen. Unter Umständen müssen die Ansprüche des MIV (Motorisierter Individualverkehr) an Geschwindigkeit und Komfort zugunsten der Bedürfnisse von Fußgängern, Radfahrern und des ÖPNVs reduziert werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt nach RAST 06 im Vorfeld bebauter Gebiete vorzugsweise 70 km/h und innerhalb bebauter Gebiete überwiegend 50 km/h.

Nach Einschätzung des Marktes sind für das geplante Bauvorhaben die Vorgaben der RAST 06 anzuwenden, aufgrund der Lage der Zufahrt am unmittelbaren Ortsrand (20 m südwestlich der Ortstafel) und damit eindeutig im Vorfeld bebauter Gebiete. Die Richtigkeit dieser Einschätzung wird auch durch den nachfolgenden Sachverhalt unterstrichen:

In den 90er Jahren des letzten Jahrtausends baute das Staatliche Bauamt Nürnberg die Bundesstraße aus. Das Staatliche Bauamt Nürnberg, die Verkehrsbehörde und die Polizei legten seinerzeit größten Wert auf geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen am Ortsrand Forth aufgrund der gestreckten Linienführung der B 2, dem erhöhten Geschwindigkeitsniveau und dem daraus resultierenden Gefährdungspotential. Unter „Ausreizung“ des seinerzeit geltenden Regelwerkes (vor allem der EAHV 93, Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen und nicht dem Regelwerk für Außerortsstraßen (RAS-...) - wurde im Umfeld der damaligen Ortstafel in die Fahrbahn der B 2 eine lange bepflanzte Mittelinsel als geschwindigkeitsdämpfendes Element angelegt. Die angestrebte Reduzierung des Geschwindigkeitsniveaus des MIV am Ortsrand Forth sollte allein durch bauliche Maßnahmen erreicht werden, deshalb hat man sich damals für die Fahrbahnaufweitung „außerorts“ bewusst für eine $V_e = 70$ km/h und gegen eine $V_e = 100$ km/h entschieden.

Auf Nachfrage einige Jahre später beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, der Verkehrsbehörde und der Polizei wurde mitgeteilt, dass sich der gewünschte Effekt eingestellt habe. Die grundsätzlichen Überlegungen und Festlegungen



zur Gestaltung der Mittelinsel und der Fahrbahnverziehungen hätten sich bewährt. Laut Mitteilung des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wertete die Oberste Baubehörde den Ausbau der OD Forth (B 2) als „beispielhaft“. Dies unterstreicht insofern die Richtigkeit der gemeindlichen Einschätzung bei der Bewertung des aktuellen Sachverhaltes.

Gemäß RASt 06 beträgt für die Anfahrtsicht die Schenkellänge der freizuhaltenden Sichtfelder $l = 70$ m bei $V_{zul} = 50$ km/h und $l = 110$ m bei $V_{zul} = 70$ km/h (Tabelle 59). Der Abstand des Kraftfahrers vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße beträgt 3,00 m. Bei nicht abgesetzten Radfahrfurten ist der Abstand auf 5,00 m zu vergrößern. Die erforderliche Sicht auf bevorrechtigte Radfahrer ist zu berücksichtigen. Die Darstellung in der Planzeichnung des vorliegenden BBPs/GOPs hält die Vorgaben der RASt 06 ein. In Richtung Eschenau werden für die Anfahrtsicht $l = 110$ m, in Richtung Forth $l = 70$ m zugrunde gelegt. Der Abstand zum Rand der übergeordneten Straße wurde (aufgrund der nicht abgesetzten Radfahrfurt auf 5,00 m) vergrößert.

Unabhängig von den Vorgaben der maßgebenden Richtlinie bleibt es dem Baulastträger unbenommen, auf seinem Grund größere Sichtfelder für höhere Geschwindigkeiten freizuhalten.

Der Markt Eckental hat sich bezüglich einer Anbindung der Sondergebietsflächen an die B 2 bereits im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger in Verbindung gesetzt, um die Machbarkeit/Zulässigkeit seiner Planungsüberlegung zu prüfen (s. u. a. gemeinsame Besprechung am 09.03.2015). U. a. in seinem an den Markt Eckental gerichteten Schreiben vom 23.03.2015 (Az. 4325.1-B 2000) teilte das Staatliche Bauamt mit, gemäß Bundesfernstraßengesetz und den Richtlinien für die Benutzung der Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (Nutzungsrichtlinien) sei eine direkte Zufahrt außerhalb der Ortszufahrt an eine Bundesstraße nur dann genehmigungsfähig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt würden und keine anderweitigen ausreichenden Möglichkeiten des Zufahrens gegeben seien bzw. geschaffen werden könnten.

Gemäß Vorschlag des Staatlichen Bauamtes besteht im vorliegenden Planfall die Möglichkeit - so wie planerisch erfolgt - die Baugebietserschließung mittels Linksabbiegespur am südwestlichen Ortsrand von Forth, ca. im Bereich der Ortstafel, zu verfolgen, da dieser Bereich im Zuge des Baus der geplanten Ortsumgehung Forth zur Ortsstraße abgestuft werden soll und dies dann eine ideale Anbindung der Geltungsbereichsflächen darstellt. Zudem handelt es sich bei dieser Anbindung aus Sicht des Staatlichen Bauamtes auch aus Gründen der Nachhaltigkeit um eine wirtschaftliche und schnell realisierbare Lösung.

Für den geplanten großflächigen Einzelhandel, so das Staatliche Bauamt weiter, könnte demnach durch die Ortsrandlage eine Ausnahmegenehmigung für den Bau und die Anbindung in Aussicht gestellt werden, obwohl das Vorhaben durch seine derzeitige Lage außerhalb der OD-Grenze unabhängig von den Planungen zur Ortsumgehung sehr engen straßenrechtlichen Prüfkriterien unterläge.

Die Zulässigkeit/Machbarkeit einer alternativen, direkten Gebietsanbindung an die geplante Ortsumgehung wurde seitens des Staatlichen Bauamtes a priori ausgeschlossen und insofern im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht weiterverfolgt.



Darüber hinaus sichert die vorliegende Planung Flächen für eine fußläufige Anbindung des Sondergebietes an den westlich benachbarten, bestehenden Geh-/Radweg. Dieser Bereich ist als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

Die Planung sieht zudem eine weitere fußläufige Anbindung an die „Ohmstraße“ im Nordosten des Geltungsbereiches vor und weist hier mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit/Allgemeinheit sowie zu Gunsten des Marktes Eckental (Breite 3,00 m) zu belastende Flächen aus (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 11.9 „Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“).

Weiterhin gelten für künftige Privatgrundstücke folgende Vorgaben:

- Den Fahrbahnflächen der Bundesstraße („Forther Hauptstraße“) sowie des straßenbegleitenden Geh-/Radweges darf aus dem Sondergebiet heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf durch die im Sondergebiet zulässigen Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- Durch Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes entlang der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch den Eigentümer der Sondergebietsfläche dauerhaft zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Aspektes der Auswirkungen künftiger Werbeanlagen im Umfeld von Verkehrsanlagen wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 12.8 („Werbeanlagen“) und in Teil A. Kapitel 12.10 („Beleuchtung“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt.

Hinsichtlich des Aspektes der Auswirkungen künftiger Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie im Hinblick auf die Leichtgängigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 12.3 („Fasadengestaltung“) bzw. in Teil A. Kapitel 12.12 („Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt.

11.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ (Herausgeber: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen festgesetzt ist - analog den umgebenden Siedlungsflächen - eine unterirdische Verlegeweise.



Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

11.5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die vorgesehene nachhaltige Entwässerung im Trennsystem entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet mittels einer neu herzustellenden Rohrleitung an den in der „Forth Hauptstraße“ vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. Bei einem geplanten Anschluss an den Kanal in der „Forth Hauptstraße“ wird dessen Verlängerung in Richtung Sondergebiet notwendig (ca. 130 m für den Lückenschluss).

Nutzungsbedingt (Einzelhandel) fallen im Plangebiet gegenüber z. B. einem Wohngebiet bei Weitem geringere Schmutzwassermengen an. Die Dimensionierung/Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend, um die künftig zusätzlich anfallenden Wassermengen bewältigen zu können.

Konkrete Angaben zum Schmutzwasseranfall (Abflüsse, Konzentrationen, Frachten etc.) können im vorliegenden Planfall nicht gemacht werden, zumal es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Abflüsse, Abflussmengen, Frachten usw. werden sich im für Einzelhandelsvorhaben typischen Rahmen bewegen und sich im Wesentlichen aus den Abwässern der Kunden- und Mitarbeiter Toiletten sowie aus den Abwässern in Folge der Reinigung künftiger Gebäude (Verkaufsflächen, Fleischtheken usw.) zusammensetzen. Insofern ist weitgehend von Abwässern auszugehen, die sich nicht wesentlich von Abwässern unterscheiden, die auch in Wohngebieten anfallen. Zudem handelt es sich ausschließlich um die Ansiedlung eines einzelnen Betriebes, der auch nur zur Tagzeit betrieben wird. In der Nachtzeit werden insofern im Allgemeinen keine Schmutzwässer anfallen.

Der Markt hat an der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Schmutz-/ Mischwasserkanalisation keinen Zweifel und insofern auch nicht daran, dass es hier in Folge der Schmutzwassereinleitung aus den Flächen des vorliegend zu beurteilenden Plangebietes zu einer Überlastung o. ä. kommen könnte. Er begründet dies wie folgt:

Der vorliegende und aktuelle Generalentwässerungsplan (GEP) für den Ortsteil Forth berücksichtigt im Bereich der Rahmenplanung für „Forth-Süd-Gesamt“ umfangreiche Flächenneuweisung, die bislang (noch) nicht bebaut wurden und im bisher im GEP dargestellten Umfang auch nicht mehr bebaut werden. Verwiesen sei hier u. a. auf das derzeit laufende Verfahren zur 8. Änderung des FNPs/LSPs, der im Bereich „Forth - Süd“ (6. Änderungsbereich der laufenden 8. FNP-Änderung) die Rücknahme von mehr als 1,10 ha Wohnbauflächen und stattdessen die Ausweisung öffentlicher Grünflächen gleichen Umfangs vorsieht. Alleine vor diesem Hintergrund kann eine Überlastung definitiv ausgeschlossen werden.

Die Durchführung planerischer und rechnerischer Nachweise bzw. notwendiger Wasserrechtsverfahren wurde durch den Markt Eckental zwischenzeitlich veranlasst/angestoßen. Darüber hinaus hat der Markt in Zusammenarbeit mit



dem für die Schmutzwasserentsorgung zuständigen Planungsbüro festgelegt, dass sowohl die Schmutzwassermengen des Gebietes gemäß „Rahmenplan Forth-Süd“ als auch die des vorliegenden Sondergebietes dem „Regenüberlaufbecken (RÜB) 20 E“ zugeführt werden sollen.

11.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die im Umfeld vorhandene Mischwasserkanalisation ist hinsichtlich ihrer Dimensionierung/Leistungsfähigkeit nicht dafür ausgelegt, künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswassermengen aufzunehmen und geordnet abzuleiten.

Die vorliegende Planung weist daher im Südwesten des Plangebietes (topographischer Geländetiefpunkt) Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses aus (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 11.7 „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses“).

Die Regenwasserrückhaltung muss innerhalb des Plangebietes erfolgen, da hierfür über den abgegrenzten Geltungsbereich hinaus keine weiteren Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung (großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter) und hierfür notwendiger Gebäude und Stellplatzflächen ergibt sich absehbar die Notwendigkeit zur Errichtung einer unterirdischen Rückhalteeinrichtungen (z. B. Zisternen, Rigolen o. ä.).

Die notwendige Entleerung und Ableitung in die nächstgelegene Vorflut wurde planerisch vorkonzeptioniert und hinsichtlich der grundsätzlichen Machbarkeit überprüft. Demnach ist es vorgesehen und technisch machbar, das Niederschlagswasser gedrosselt im Freispiegelgefälle aus dem Plangebiet heraus in den die Bundesstraße begleitenden Straßenrandgraben einzuleiten. Das Wasser läuft dann weiter Richtung Süden und wird letztlich dem „Eckenbach“ zugeleitet.

Zwischenzeitlich durchgeführte Recherchen und Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Gemäß bisher erteilter mündlicher Auskünfte des Staatlichen Bauamtes besteht mit der vorgeschlagenen Entwässerungsführung grundsätzliches Einverständnis.
- Nach Rücksprache mit der zuständigen Straßenmeisterei ist festzustellen, dass der betroffene Straßenabschnitt im Hinblick auf die Entwässerungssituation bislang unproblematisch war.
- Für die bestehende Straßenentwässerung (mit Einleitung in den „Eckenbach“) liegt nach Auskunft des Staatlichen Bauamtes bisher keine wasserrechtliche Genehmigung vor. Diese müsse im Zuge der Antragsstellung für die Flächen des Plangebietes nachgeholt/eingeholt/beantragt werden.
- Im Rahmen der wasserrechtlichen Antragstellung ist die Leistungsfähigkeit/Dimensionierung der bestehenden Entwässerungsmulde (inkl. der bestehenden Einläufe, Muldenquerschnitte, Verrohrungen usw.) zu prüfen und je nach Bedarf ggf. zu erhöhen/zu optimieren.



- Auf Basis der vorgenannten Punkte wird durch das Staatliche Bauamt mit dem Markt Eckental ein Gestattungsvertrag erarbeitet, der die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen den beiden Vertragspartnern klärt/regelt (u. a. Unterhaltungspflichten usw.).

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen einer eigenständigen, wasserrechtlichen Genehmigung außerhalb des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu beantragen.

Ergänzend wird empfohlen, Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern dies der örtliche Baugrund bzw. der örtliche Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt. Im Falle einer örtlichen Versickerung sind dann u. a. folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Erlangen-Höchststadt zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M-153 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Für die künftige, dem Bauleitplanverfahren nachfolgende konkrete Planung der Niederschlagswasserbeseitigung (Wasserrechtsverfahren) sind folgende fachliche Grundlagen zu berücksichtigen:

- DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)
- DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung Regenrückhalteräume)
- DWA Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)



Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen.

Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TVO der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden.

Regenwassersammelbehälter (Zisternen) sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um sog. „Rückhalte-zisternen“.

11.5.3 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasser

Das Gebiet kann an die zentrale Wasserversorgung des Marktes angeschlossen werden. Eine hierfür notwendige Leitung ist in der „Ohmstraße“ vorhanden.

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und dem Markt Eckental zu errichten.

Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauvorlage und des damit verbundenen, jeweils notwendig werdenden Brandschutzkonzeptes ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden und die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet ist. Andernfalls sind im Baugenehmigungsverfahren geeignete Zusatzmaßnahmen (z. B. Errichtung von Löschwassertanks o. ä.) nachzuweisen.

11.6 Grünflächen

In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen entlang der „Forther Straße“ und des straßenbegleitenden Geh-/Radweges sind öffentliche Grünflächen im Sinne von Straßenbegleitgrün festgesetzt. Wie bisher, so obliegt auch zukünftig die Pflege und der Unterhalt dieser Flächen dem Straßenbau-



lastträger. Daher konnte im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung auf weitergehende, konkretisierende Festsetzungen verzichtet werden.

11.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Aus den in Teil A. Kapitel 11.5.2 („Niederschlagswasserbeseitigung“) genannten Gründen ist davon auszugehen, dass im Südwesten des Plangebietes die Errichtung einer unterirdischen Rückhalteeinrichtung notwendig wird. Die Planung sichert hierfür notwendige Flächen, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind (blaue Wellenlinie, schwarze „R“ in einem Kreis auf weißem Grund). Die Dimensionierung hat auf Grundlage gesondert außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorzulegender hydraulischer Berechnungen zu erfolgen.

11.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zulässig sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzrodungen (grenzständiger, schwach ausgeprägter, relativ niedrigwüchsiger Gehölzstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 167, Gmkg. Büg).

Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden, naturschutzfachlich höher zu bewertenden Flächen (Wiesen/Grünland mit Streuobstbeständen) sind entsprechende Schutzvorkehrungen/Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (s. Ausführungen in Teil A. Kap. 13.2 „Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“).

Stellplatzanlagen sind gemäß den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Eckental zu durchgrünen. Demnach ist für je zehn Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend sind Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten zu durchgrünen. Weiterhin gilt, dass pro angefangener 600 m² privater Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Die sich aus der Stellplatzbegrünung ergebende Baumstückzahl darf auf die sich aus dieser Festsetzung ergebende Baumanzahl angerechnet werden.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den entsprechenden Festsetzungen (s. oben).

Für Baumpflanzungen gelten folgende Vorgaben:

- a) Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität: Solitär [Sol.], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Drahtballen [mDb.] oder (Tuch-) Ballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 20 - 24, aus extra weitem Stand)



- b) Sicherung mittels Drei- oder Vierböcken; Anbringen eines Verdunstungsschutzes (z. B. aus Schilfrohmatten, Schutzanstrich o. ä.); Ausführung mit Baumscheibe/Gießrand

Die Nord- und die Ostfassade künftiger Hauptgebäude sind mittels Klettergehölzen jeweils auf ganzer Länge flächig zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung gelten folgende Vorgaben:

- Anpflanzung mind. eines Klettergehölzes pro 2,0 m laufender Fassadenlänge/-abwicklung (Arten s. Empfehlungen in Artenliste 2, Teil A. Kap. 14 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“)
- Pflanzqualität: Sol., 3xv., im Container [i. Cont.] 7,5 Liter, Höhe 100 - 150)
- Die Art der Gehölze (Selbstklimmer, Gerüstkletterer/Ranker) ist freigestellt. Im Falle von Gerüstkletterern/Rankern sind an den Nord- und Ostfassaden künftiger Hauptgebäude hierfür geeignete, stabile Rankhilfen anzubringen und dauerhaft zu er-/ unterhalten.

Im Bereich der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Anlage einer mehrreihigen, dornenreichen Feldgehölzhecke festgesetzt (Pflanzgebot). Hier festgeschriebene Pflanzmaßnahmen dienen der optischen Eingrünung künftiger Gebäude in das Landschafts- und Siedlungsbild.

Folgende Maßnahmen sind verbindlich zur Ausführung festgeschrieben:

- Anpflanzung einer mind. zweireihigen, dornenreichen Feldgehölzhecke der „Prunetalia - Gesellschaft“ in folgender Zusammensetzung: Schlehe (65 %), Weißdorn (15 %), Holunder (10 %), Hundsrose (10 %). 25 % der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (Pflanzqualität: Hei., 3xv., mB. od. i. Cont., 125 – 150) und Solitärsträucher (Pflanzqualität: Sol., 3xv., mDb. od. i. Cont., 125 - 150), 75 % als verpflanzte Sträucher (vStr., i. Cont., 3 Liter, 60 - 100) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Wuchsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“, aut-07.00 EAB). Heister sind während der Anwuchsphase mit einem Schrägpflock zu sichern. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppe hat 1,20 m x 1,20 m zu betragen.
- Die Feldgehölzhecke ist flächig mit Strohmulch, Kokosscheiben o. ä. abzudecken. Die Gehölze sind während der Dauer der Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss (Draht-, Plastik-hosen, Schutzanstrich o. ä.) zu schützen.

Für sämtliche Anpflanzungen gilt:

- Sie sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten im Geltungsbereich herzustellen.
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind solange aufrecht zu erhalten, bis ein autarkes Überleben der Neuanpflanzungen gewährleistet ist, mindestens jedoch zwei Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt.
- Private Anpflanzungen und private Grünflächen (inkl. private Flächen des Verkehrsbegleitgrüns) sind nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu er-/unterhalten. Ausfälle im Bereich der



Pflanzungen sind gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.

Im Rahmen der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wurde ein Kompensationsbedarf von ca. 0,53 ha ermittelt. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kap. 2.4.2 („Kompensationsflächen/ Kompensationsmaßnahmen“) wird verwiesen.

11.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBPs/GOPs zeichnerisch in schwarzer Farbe dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanZV).

Die Grenzen benachbarter, angrenzender und rechtskräftiger Bebauungspläne sind gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanZV dargestellt, jedoch zur besseren Unterscheidung in grauer Farbe. Die jeweiligen Bebauungspläne sind benannt.

Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze sind mit dem Planzeichen Nr. 15.3 gemäß PlanZV (rot gestrichelte Linie) gekennzeichnet (s. hierzu auch Ausführungen in Teil A. Kapitel 12.6 „Stellplätze“ bzw. in Teil A. Kap. 12.7 „Untergeordnete Nebenanlagen“).

Im Nordosten des Geltungsbereiches sind auf Privatgrund (Teilflächen der Fl.-Nr. 166/2, Gmkg. Büg) mit einem Gehrecht (Breite 3,00 m) zu Gunsten der Öffentlichkeit/Allgemeinheit sowie zu Gunsten des Marktes Eckental zu belastende Flächen festgesetzt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Anwohner aus den nordöstlich benachbarten Siedlungsflächen/Wohngebieten („Ohmstraße“, „Theodor-Heuss-Straße“, „Behringstraße“ usw.) über die „Ohmstraße“ fußläufig auf kürzestem Weg das Sondergebiet erreichen können.

Weiterhin sind hier mit einem Leitungsrecht (Regen-/Schmutzwasserleitungen jeweils bis DN 300, Breite 3,00 m) zu Gunsten des Marktes Eckental zu belastende Flächen festgesetzt, damit der Markt im Falle des Verlegens und des Unterhaltes (Revision) hier ggf. notwendiger Versorgungs-/ Entsorgungsleitungen (die ggf. an die „Ohmstraße“ anbinden könnten) diese Bereiche betreten kann.

Hinweis: Die Unterhaltslast (Verkehrssicherungspflicht, Räum-, Streupflicht usw.) für diese Bereiche liegt im privaten Zuständigkeitsbereich.

Es wird darauf hingewiesen, dass allein die mit einem Geh-/Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen noch kein Recht zur Verlegung von Telekommunikationsinfrastrukturen, Versorgungsleitungen o. ä. und/oder deren Unterhaltung begründen. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch erfolgen.

Die Planzeichnung enthält unverbindliche zeichnerische Vorschläge zur künftigen Stellplatzaufteilung/-gestaltung bzw. zur Lage potenziell notwendiger Verkehrsinseln und Straßenflächenaufteilungen (dünne, schwarze, regelmäßig gestrichelte Linien).

11.10 Immissionsschutz

11.10.1 Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden, Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch usw.) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. Bundes-Immissionsschutzgesetz [BImSchG]) zulässige und dort zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Es ist nicht auszuschließen, dass z. B. Saat- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten ggf. zur Nachtzeit, folglich auch nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen erfolgen können.

11.10.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich folgender Verkehrswege:

- Bahnlinie Nürnberg Nordost - Gräfenberg (Gräfenbergbahn), Strecke 5920
- Bundesstraße B 2

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden ermittelt und planerisch berücksichtigt.

Auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird verwiesen. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Bei den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Immissionssorten) außerhalb an der westlichen Baugrenze der geplanten Sondergebietsfläche werden

- der Orientierungswert nach Beiblatt1 zur DIN 18 005-1 von 65 dB(A) für die Tagzeit (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) um mindestens 4,4 dB(A) unterschritten,
- der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV von 69 dB(A) für die Tagzeit (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) um mindestens 8,4 dB(A) unterschritten,
- der Orientierungswert nach Beiblatt1 zur DIN 18 005-1 von 55 dB(A) für die Nachtzeit um mindestens 2,6 dB(A) unterschritten sowie
- der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV von 59 dB(A) für die Nachtzeit um mindestens 6,6 dB(A) unterschritten.

Fazit: Weiterführende Schallschutzmaßnahmen wurden somit nicht erforderlich.

Hinweis: Der Straßenbaulastträger der B 2 weist darauf hin, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht von ihm übernommen werden (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Das Eisenbahn Bundesamt hat im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass der Markt Eckental bzw. die späteren Betreiber der noch zu errichtenden Bebauung die aus dem Bahnbetrieb des nordwestlich der B 2 („Forther Hauptstraße“) verlaufenden Bahngleises (Nebenbahn „Nürnberg



Nordost - Gräfenberg“) auftretenden Immissionen (hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub) entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.

11.10.3 Gewerbelärm

Um der Schutzwürdigkeit der umliegenden Bebauung ausreichend gerecht zu werden, wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691 durchgeführt. Auf diese Weise wurden die Schallemissionen für die gewerblich genutzte Sondergebietsfläche im Plangebiet durch die Festlegung zulässiger Emissionskontingente L_{EK} begrenzt.

Nördlich des Plangebietes liegt die Auto Kofler GmbH, deren Lärmemissionen als Vorbelastung in o. g. Kontingentierung Berücksichtigung fanden.

Zusammenfassend werden folgende schallschutztechnische Festsetzungen notwendig:

- *Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:*

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB(A)	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)
SO	58	43

- *Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:*

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent
A	0
B	2

- *Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.*

Die o. g. Richtungssektoren sind in der Planzeichnung dargestellt.



11.10.4 Lichtemissionen

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, die weder bei der Zulassung von Vorhaben noch bei ihrer bauleitplanerischen Absicherung vernachlässigt werden können.

Derartige, vom Plangebiet ausgehende Emissionen (Blendungen, Aufhellungen o. ä.) müssen insbesondere gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen unterbunden werden.

Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die benachbarten Bahnanlagen sowie die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen.

Hierzu ist festzustellen: Blend-, Reflektions- und Spiegelwirkungen durch im Gebiet ggf. zur Ausführung vorgesehene Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind ausgeschlossen (s. hierzu entsprechende Festsetzung und Ausführungen in Teil A. Kapitel 12.2 „Dachgestaltung“ bzw. in Teil A. Kap. 12.3 „Fassadengestaltung“).

Weiterhin ist festgesetzt, dass auch von der Beleuchtung künftiger Außen- und Freianlagen keine störenden Wirkungen auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Bahnanlagen, einwirken dürfen (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 12.10 „Beleuchtung“).

Lichtemissionen von den künftig notwendig werdenden Parkplatzflächen, notwendigen Anlieferungsbereichen o. ä. auch gegenüber den benachbarten Wohnnutzungen können weitestgehend ausgeschlossen werden. Dies wird insbesondere damit begründet, dass sich der überwiegende Teil der künftigen Sondergebietsflächen gegenüber den angrenzenden/benachbarten Flächen/Grundstücken im Einschnitt und damit tiefer liegen werden. Hinzu kommt in Richtung Osten und Nordosten die abschirmende Wirkung künftiger Gebäude.

Da zudem Betriebszeiten in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) unzulässig sind, sind beleuchtete/aufgehellte Betriebsflächen (inkl. Gebäude) nach 22.00 Uhr ausgeschlossen.

12. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

12.1 Abstandsflächen

Im vorliegenden Planfall gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO bei einer abweichenden Festsetzung der Abstandsflächen mittels Baugrenzen die ausreichende Belichtung/Belüftung angrenzender/benachbarter Nutzungen, baulichen Anlagen usw. nicht eingeschränkt werden dürfen. Dabei geht man grundsätzlich davon aus, dass die „normalen“ Abstandsflächen i. S. v. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine ausreichende Belich-



tung/Belüftung sicherstellen und damit die Anforderungen an gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Wo demnach die „normalen“ Abstandsflächen unterschritten sind, muss sich die Abwägung und Begründung in jedem konkreten Fall mit dieser Unterschreitung auseinandersetzen. Es muss jeweils begründet werden, weshalb trotz Unterschreitung der regulären Abstandsflächen gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belüftung und Belichtung gewahrt sind und weshalb notwendige Flächen für Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

Die in der Planzeichnung fixierten Baugrenzen halten an sämtlichen Stellen den gesetzlich geforderten Mindestgrenzabstand von 3,0 m (oder mehr) zu allen benachbarten Grundstücksgrenzen ein, so dass vom Grundsatz her davon auszugehen ist, dass auch zukünftig im Bereich der Nachbargrundstücke eine ausreichende Belichtung/Belüftung sichergestellt und damit die Anforderungen an gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse erfüllt sind.

In die Abwägung einzustellen ist weiterhin, dass laut Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO bei Gewerbe- und Industriegebieten die Abstandsfläche eine Tiefe von $0,25 H$ (der zu berücksichtigende Wandhöhe), jedoch mindestens 3,0 m beträgt und dieses Maß gemäß Art 6. Abs. 7 Nr. 2 BayBO auf $0,2 H$, jedoch mindestens 3,0 m, reduziert werden kann/darf.

Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich auch in Gewerbegebieten zulässig. Zieht man daher auch für den vorliegend in einem Sondergebiet geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb das für Gewerbe-/Industriegebiete zulässige bzw. anzuwendende Abstandsflächenmaß von $0,25 H$ heran und multipliziert dies mit der vorliegend maximal festgesetzten, zulässigen Höhe baulicher Anlagen (8,60 m), so ergibt sich ein rechnerisch einzuhaltendes Abstandsflächenmaß von 2,00 m. Da jedoch das Mindestmaß von 3,0 m nicht unterschritten werden darf, gilt eine auf Privatgrund einzuhaltende Abstandsfläche von 3,0 m, die - wie auch in der Planurkunde zeichnerisch dargestellt - eingehalten ist.

Im vorliegenden Planfall sind die örtlichen topographischen Verhältnisse (von Westen nach Osten ansteigendes Gelände) und die in der Planurkunde festgesetzte Höhenlage der OK RFB EG hinsichtlich der Höhenwirkung künftiger Gebäude und der Abstandsflächen von Vorteil. Dies aus folgendem Grund:

Zur Schaffung des notwendigen, ebenflächigen Gebäudeplanums (Bodenplatte) werden gegenüber dem Ist-Zustand (Urgelände) Geländeabtragsarbeiten notwendig. Die künftigen baulichen Anlagen werden sich gegenüber den Nachbargrundstücken im Norden, Osten und Süden im Einschnitt befinden und damit tiefer liegen. Die Ermittlung der Abstandsflächen beschränkt sich dann auf die über die Oberkante des Urgeländes hinausragenden Gebäudeteile.

Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,60 m, einer Höhenlage der OK RFB EG von 332,96 m ü NN und einer Geländehöhe am höchsten Punkt innerhalb des Plangebietes (Ostrand) von ca. 336,50 m ü NN (Höhenunterschied damit ca. 3,54 m) ergeben sich hier sichtbare, über die Oberkante des bestehenden Urgeländes hinausragende und damit abstandsflächenpflichtige Gebäudehöhen von voraussichtlich ca. 5,06 m (8,60 m - 3,54 m).

Bei einer für die Abstandsflächenermittlung maßgebenden Wandhöhe von ca. 5,06 m ergibt sich unter Anwendung des für Gewerbe- und Industriegebiete



geltenden Faktors von 0,25 H eine rechnerische Abstandsfläche von ca. 1,27 m (mindestens jedoch von 3,0 m). Im vorliegenden Fall ist gewährleistet, dass sogar der für Kerngebiete geltende Faktor von 0,5 H deutlich eingehalten ist (2,28 m, jedoch mindestens 3,0 m).

Aus den vorhergehenden Ausführungen geht insofern hervor, dass eine unzulässige Beeinträchtigung zu berücksichtigender privater Belange (Fl.-Nrn. 116/18 und 166/21, beide Gmkg. Büg, Wohnhäuser an der „Ohmstraße“ Nr. 14 und 14 a) unter abstandsflächenrechtlichen Gesichtspunkten zu verneinen ist.

Gleiches gilt folglich gegenüber dem nördlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück (Fl.-Nr. 166/2, Gmkg. Büg) sowie der nordöstlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Ohmstraße“, Fl.-Nr. 166/17, Gmkg. Büg), selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass hier der Umfang sichtbarer, über die derzeitige Geländeoberkante (Urgelände) hinausragender Wandhöhen aufgrund der Richtung Westen hängigen Geländes in Richtung Westen zunehmen wird.

Zu beachten sind die abstandsflächenrelevanten Ausführungen zu Dachaufbauten in Teil A. Kapitel 12.2 („Dachgestaltung“).

12.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer (FD) oder schwach geneigte Pultdächer (PD) mit einer Neigung bis max. 10,0 Grad.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und die benachbarten Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) bzw. die Verkehrsteilnehmer entlang der B 2 („Forther Hauptstraße“) bzw. die Bahnanlagen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen auf den Dachflächen (s. hierzu Vorgaben in Teil A. Kap. 11.2 „Maß der baulichen Nutzung“). Zur Wahrung abstandsflächenrelevanter Belange (Vermeidung abweichender Abstandsflächen) ist festgesetzt, dass auf den Dächern befindliche Dachaufbauten (hierzu zählen u. a. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, haustechnische Anlagen o. ä.) je nach ihrer spezifischen Anlagenhöhe gegenüber der Dach(vorder)kante dann um bis zu max. 1,0 m nach hinten zurückversetzt anzubringen sind.

12.3 Fassadengestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signal-



grün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung stark kontrastierender Farbkombinationen sind unzulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassadenseiten (üblicherweise Süden, Südwesten, Südosten) ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft, die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. die Bahnanlagen beeinträchtigende Reflektionen und/oder Spiegelungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, Ausrichtung, Neigung o. ä.) zu vermeiden.

Zur Vermeidung/Minimierung von „Vogelschlag“ sind Glasfassaden wie folgt auszuführen:

- Reflektierende, spiegelnde und/oder verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig.
- Aufbringen für das menschliche Auge (nahezu) unsichtbarer Produkte/Lösungen (z. B. nachträglich auf die Scheibe aufzubringende, UV-Licht absorbierende, selbstklebende Folien bzw. Applikationen mit Vogelsilhouetten/Birdsticker) auf die Scheiben, die gleichzeitig dem Schutz vor Sonneneinstrahlung dienen oder das Splintern beschädigten Glases verhindern
- Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe eingeätzt, gefräst oder nachträglich als Folientexturen aufgeklebt werden
- Verwendung mattierter, halbtransparenter Scheiben
- Verwendung farbig (ab-) getönter Scheiben
- Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen

Schadensminimierend wirkt auch, Fenster seltener zu reinigen, so dass sich über das Jahr ein von Vögeln wahrnehmbarer Staubfilm auf der Scheibe entwickeln kann. Die Umstellung auf einen längeren Reinigungsrythmus (Reinigung möglichst früh im Jahr, d. h. im Februar/März bzw. spät im Jahr November/Dezember) spart zudem auf die Dauer gesehen Unterhaltungskosten in nicht unerheblichem Umfang.

Auf die baulichen Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden, Stand 12/2013) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

Die Unzulässigkeit spiegelnder, verspiegelter bzw. reflektierende Fassaden hat städtebauliche (Minimierung der Fernwirkung und Wahrnehmbarkeit, optimierte Einbindung in das Siedlungs-/Landschaftsbild), jedoch auch artenschutzrechtliche Gründe. Die Planung trägt hierbei der Lage des Plangebietes und im Übergangsbereich zur freien Landschaft Rechnung, die als Lebensraum für die Avifauna von Relevanz ist. Da im und um das Plangebiet herum auch zukünftig mit einem Vogelauflkommen zu rechnen ist, wurde dieser Aspekt in die Planung mit einem besonderen Gewicht eingestellt.



12.4 Einfriedungen

Einfriedungen jeder Art entlang der Geltungsbereichsaußengrenzen sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen des Marktes entsprechen und insbesondere aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen und die Durchgängigkeit des Plangebietes gegenüber dem Status quo weiter erschweren würden. Die Unzulässigkeit von Einfriedungen ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der im direkten Umfeld bereits vorhandenen Barrierewirkungen (Bahnlinie, Bundesstraße) begründet und gerechtfertigt.

Absturzsicherungen (Geländer mit Füllungen) oberhalb entlang ggf. notwendiger Stützmauern werden nicht als Einfriedungen im obigen Sinne verstanden und sind daher von dieser Regelung ausgenommen.

12.5 Aufschüttungen/Abgrabungen

In Teil A. Kapitel 12.1 („Abstandsflächen“) wurde bereits auf innerhalb des geplanten Sondergebietes notwendig werdende Abgrabungsarbeiten hingewiesen. Da nichts anderes festgesetzt ist, sind Aufschüttungen/Abgrabungen u. a. zur Errichtung der Grundstückszufahrt, künftiger Stellplatzflächen, Gebäude usw. zulässig, sofern dies für deren bau-, verkehrs-/erschließungs-, lage- und höhentechisch optimale Einpassung in die Grundstücke des Plangebietes notwendig ist.

Hinsichtlich einer möglichst optimalen, landschafts- und siedlungsbildtechnischen Einbindung künftiger Gebäude ist festgesetzt, dass die zwischen den künftigen Hauptgebäudeostfassaden und der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Flächen nach Abschluss der Hochbauarbeiten wieder bis auf Höhe der Oberkante Urgelände aufzufüllen sind. Dies bedeutet, dass künftige östliche Gebäudewänden unterhalb der Oberkante Urgelände gleichzeitig die Funktion von Stützmauern übernehmen müssen. Nur unter dieser Voraussetzung ist auch das entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Pflanzgebot umsetzbar.

Für ggf. notwendig werdende Auffüllungen/Aufschüttungen gelten folgende Vorgaben:

- Im Sinne des Massenausgleiches ist im Idealfall vorrangig zunächst das auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehende Material (z. B. aus Abgrabungsbereichen oder aus der Baugrube) zu verwenden, sofern dieses hierfür geeignet ist (verdichtungsfähig, versickerungsfähig).
- Andernfalls darf nur Erdaushub verwendet werden, der die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft LAGA“ (<http://www.laga-online.de/servlet/is/23874/>) einhält.



12.6 Stellplätze

Es gilt die Satzung des Marktes Eckental über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS). Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur in den in der Planzeichnung hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es wird angeregt, bei der Stellplatzgestaltung auch gesonderte Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos vorzusehen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde angeregt, den Flächenverbrauch in Folge der Sicherung von Flächen für ebenerdige Stellplatzflächen im Freien durch den Rückgriff auf andere Lösungen (Parkpalette/Parkhaus, zwei- oder mehrgeschossig, eingetieft o. ä.) zu reduzieren. Der Markt hat sich mit diesem Aspekt auseinandergesetzt, ist jedoch bei der in der Planzeichnung zum Ausdruck gebrachten Planungslösung geblieben. Hinsichtlich der Begründung dieser Entscheidung gelten die Ausführungen in Teil A. Kap. 11.2 („Maß der baulichen Nutzung“) an dieser Stelle sinngemäß.

12.7 Untergeordnete Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Fahrradstellplätze, Einkaufswagensammelbox, Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen (z. B. für die Mülllagerung, Lager- und Abstellflächen o. ä.) ist nur in den in der Planzeichnung hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

12.8 Werbeanlagen

Um den Belangen des Landschafts- und Siedlungsbildes weitestmöglich gerecht zu werden bzw. diesbezüglich optische Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes, „Wildwuchs“ sowie ungeordnete bzw. uneinheitliche Zustände zu vermeiden, wurden im Hinblick auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen (z. B. Fahnenmasten, Plakatwände, Fassadenwerbung usw.) regulierende Festsetzungen getroffen.

Darüber hinaus sollen potenzielle Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Bahnanlagen in Folge von Werbeeinrichtungen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:

- Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete/aufgestellte Werbeanlagen (auch mobiler/beweglicher Art wie z. B. Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig. Private Werbeanlagen sind ausschließlich auf Privatgrund zulässig.



- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 9,0 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertig Oberkante zukünftige Geländeoberfläche; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Werbeanlage) zulässig. Die Erhöhung der FOK der zukünftigen Geländeoberfläche (z. B. durch die Platzierung der Werbeanlage auf einem Podesten/Sockel, auf einer Aufschüttung o. ä.) zur Steigerung der Fernwirksamkeit und zur ergänzenden Aufhöhung der Werbeanlage ist unzulässig.
- Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.
- Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. über Video Walls, Outdoor LED-Großflächenbildschirme o. ä.) sind unzulässig.
- Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG (Fernstraßengesetz) innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

12.9 Nicht überbaute Flächen

Ausschließlich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die ständig genutzten Fahrgassen (im Bereich der Stellplätze), die Grundstückszufahrten, Anlieferungsbereiche sowie die Müll- und Einkaufswagensammelstellen dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton o. ä.) befestigt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind ansonsten alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze usw.) in ökologisch günstigen, versickerungs- bzw. teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Schotterterrassen, Rasenpflaster, sickerfähigem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfugen o. ä.), sofern der örtlich anstehende Untergrund hierfür geeignet und versickerungsfähig ist.

Es gilt Art. 7 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

12.10 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. ist eine künftige Beleuchtung der privaten Außen- und Freianlagen sowie der Stellplatzflächen ausschließlich mit warm- oder kaltweiß leuchtenden LED-Lampen auszuführen, da sie hinsichtlich des Insektenschutzes die besten Ergebnisse erzielen.

Auf Grundlage aktueller Forschungen ist festzustellen, dass LED-Licht aufgrund nicht vorhandener UV-Strahlung bereits von Haus aus deutlich insek-



tenfreundlicher ist, als beispielsweise Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, Halogen-Metallampfen und/oder Natriumdampf-Hochdrucklampen.

Die in den Sondergebietsflächen künftig notwendige Beleuchtung von Gebäudefassaden, Freianlagen, Lagerplätzen, Parkplatzflächen o. ä. sowie der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist mittels geeigneter Maßnahmen (u. a. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/Blendschutz dienen, wie z. B. Wällen o. ä.) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender schutzwürdiger Nutzungen (B 2, Gleisanlagen, benachbarte Wohnnutzungen) vermieden werden.

12.11 Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen

Es gelten die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 BayBO. Weiterhin sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie die der DIN 14 090 einzuhalten. Entsprechende Nachweise (Brandschutzkonzept, Aufstell- und Anleiterflächen usw.) sind im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen.

12.12 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 12.2 („Dachgestaltung“) wird hingewiesen, ebenso auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 10.6 („Geothermie“).

Die Bauleitplanung ist kein Instrument, um kommunale Energiepolitik durchzusetzen. Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung beispielsweise von Solaranlagen ist aus planungsrechtlicher Sicht unzulässig.

Jedoch bestimmen die vorhergehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise und Empfehlungen - auch ohne explizite Aussagen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung.

Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5-fach erreichbaren Baumwuchsendhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich ist, sollten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden. Die Pflanzlisten in Teil A. Kapitel 14 („Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“) emp-



fehlen geeignete Baumarten (klein- bis mittelgroßkronig, keine zu großen Wuchshöhen).

- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern.

Die Nutzung z. B. von Photovoltaikanlagen ist hinsichtlich des hohen elektrischen Energieverbrauchsanteils von Einzelhandelsmärkten (ca. 50 % für Kälte, ca. 22 % für Beleuchtung und ca. 12 % für Lüftung und Klimatisierung) vor allem während des Sommers nicht nur klimafreundlich, sondern auch sehr wirtschaftlich. Über die beiden nachfolgend genannten Links können hierzu interessante und aufschlussreiche Informationen eingesehen werden:

www.saena.de/download/Broschueren/BU_Energieeffizien_im_Einzelhandel.pdf

<https://www.pv.de/photovoltaik/wirtschaftlichkeit/rahmenbedingungen-beispiele/so-rechnet-sich-ihre-solarstromanlage-unternehmen/>

Unter Klimaschutz- und Energieeffizienz-Gesichtspunkten vorbildliche Einkaufszentren („Best Practice Beispiele“) gibt es bereits in Deutschland, Österreich und andern Ländern, z. B.

- einen Passivhaus-Supermarkt in Roderbruch/Hannover,
<https://www.tenbrinke.com/details/e-center-hannover-europasgroessterpassivhaus-supermarkt-dgnb-gold-i13085.html>
- einen energieeffizienten Supermarkt in Raststatt,
<http://www.bine.info/publikationen/projektinfos/publikation/supermarkt-der-zukunft-spart-energie/>
<https://projektinfos.energiewendebauen.de/projekt/energieeffiziente-discounterfiliale-nutzt-tageslicht-und-erdreichkaelte/>
- einen Passivhaus-Discounter in Hannover,
<http://www.fruchtportal.de/news/artikel/011708/netto-marken-discount-erfuellt-als-erster-discounter-nachhaltigkeitsvorgaben-der-dgnb-und-des-passivhaus-instituts>
- hocheffiziente Vollsortimenter in Berlin und an anderen Orten (z. B. Altusried in Bayern),
<https://nachhaltig.rewe.de/nachhaltig-handeln/areen-building/>
- sowie eine Supermarktkette in Tirol/Österreich, die auf Passivhäuser setzt.
<http://www.passivhaus-austria.org/content/supermarkt-kette-tirol-setzt-konsequent-auf-passivhaus-standard>

Weitere Beispiele energetisch vorbildlicher Handelsbauten und Gewerbequartiere finden sich u. a. hier:

<http://www.dgnb-system.de/de/projekte/>

<http://www.passivhausprojekte.de>

Das LRA Erlangen-Höchststadt bietet künftigen Investoren/Vorhabenträgern bei der Planung energieoptimierter Einzelhandelskonzepte seine Unterstützung an:



<https://projektinfos.energiewendebauen.de/publikationen/publikation/energieoptimierte-konzepte-fuer-supermaerkte/>

Gut sichtbare Projekte verfügen über einen starken, öffentlichkeitswirksamen Charakter und über eine positives Image.

12.13 Klimaschutz

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt als unterste Planungsebene kann dazu verhältnismäßig wenig beitragen. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden.

Die objektive Bedeutung der klimatologischen Auswirkungen z. B. eines BBPs/GOPs hängt davon ab, ob sie in eine Bedrohung oder Gefährdung der Gesundheit umschlagen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verletzen oder sich unzumutbar belästigend auf das allgemeine Wohlbefinden auswirken. Unterhalb dieser Schwelle sind die örtlichen Klimabezüge als öffentlicher umweltbezogener Belang in die Abwägung einzustellen und, soweit unvermeidbar, auszugleichen oder zu mindern.

Innerhalb dieses Rahmens sind Klimabelange jedoch auch durch andere städtebauliche Belange überwindbar und genießen diesen gegenüber keine Priorität.

U. a. folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung des Einflusses des Klimas auf den Städtebau wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- Erhaltung/Schaffung eines möglichst hohen Grünflächenanteils (z. B. Regelung zur Höhe der zulässigen Überbauung/Versiegelung, Festsetzungen zur Begrünung/Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen)
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen, wie z. B. Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen (z. B. Windbruch an Waldrändern/Baumfallzonen, Überschwemmungsgebiete o. ä.)

Hinsichtlich des Einflusses des Städtebaus auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität und Luftbewegungen möglichst nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaus mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und (nach § 9 Abs. 1 BauGB) zulässig ist.



Vor diesem Hintergrund sieht der vorliegende BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Verminderung der Aufheizung des Plangebietes (Festsetzung von Pflanzgebieten auf Privatgrund sowie von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung, Anstreben kompakter Gebäudeformen usw.)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
 - eine möglichst günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
 - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
 - Vorgaben zur Grüngestaltung von Nebenanlagen (z. B. Parkierungs-, Stellplatzanlagen), Verwendung versickerungsfähiger Beläge
 - Festsetzung von Fassadenbegrünungsmaßnahmen
 - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Energien (Energieeinsparung, Gebäudeausrichtung usw. s. hierzu nachfolgende Ausführungen)

Hinsichtlich der weitestmöglich reduzierten Freisetzung künftig im Plangebiet z. B. durch Hausbrand und Verkehr ausgelöster Luftschadstoffe und Treibhausgase wird festgestellt:

Hierfür gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB können Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG bestimmte die Luft verunreinigende Stoffe (z. B. fossile Brennstoffe wie Kohle-, Ölverfeuerung) nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Eine solche Festsetzung muss dann aber städtebaulich erforderlich sein. Eine solche städtebauliche Erforderlichkeit kann in der topographischen Situation der Kommune (z. B. zum Schutz von Frischluftbahnen) oder in ihrem besonderen Charakter (z. B. Kurort) begründet sein. Der Markt konnte solche spezifischen, besonderen städtebaulichen Gründe im vorliegenden Fall jedoch nicht erkennen.

Hinsichtlich der Festsetzung einer emissionsfreien Wärmeversorgung (Fernwärme, Einsatz regenerativer Energie, Geothermie) ist anzumerken, dass auf der Ebene der Bauleitplanung eine solche Festsetzung auf Grundlage des abschließenden Numerus clausus (Festsetzungskatalog) des § 9 Abs. 1 BauGB nicht legitimiert und insofern unzulässig ist.

Ausführungen zur Geothermie (s. Teil A. Kap. 10.6) und zum Einsatz regenerativer Energien (s. Teil A. Kap. 12.12) sind in der Begründung enthalten. Der Rückgriff auf derartige Nutzungen obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. Betreiber der baulichen Anlagen.



Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und wurde vorliegend auch nicht vorgesehen.

Auf Grundlage der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagenteile bei Gebäuden (Energiesparverordnung – EnEV) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB im Allgemeinen nicht erforderlich und daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen der EnEV hinausgehender höherer Wärmeschutz festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese konnte der Markt nicht erkennen und verzichtete daher auch aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Hinweis: Die Durchsetzung der vorgenannten Punkte (Einsatz regenerativer Energie, emissionsfreie Wärmeversorgung usw.) im Rahmen städtebaulicher Verträge ist wesentlich leichter zu erreichen, als auf Grundlage eines Bauleitplanes. Diese eröffnen dem Markt erweiterte Handlungsspielräume, weil sie dabei nicht an die insoweit einschränkenden Vorschriften des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden sind. Insbesondere, wenn der Markt Grundstückseigentümer ist, kann er bei der Vergabe von Grundstücken an Bauwillige in den Kaufverträge solche Bestimmungen vorsehen.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die für künftige Bauwillige bei der Planung und bei der baulichen Ausführung ihrer Gebäude ggf. von Interesse sein könnten.

Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen (V) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= Hüllfläche A) und wird als „A/V-Verhältnis“ definiert. Je kleiner die Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.

Bei Gebäuden ist das „A/V-Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Die energetisch optimale Gebäudeabmessung liegt bei einem Verhältnis von Länge zu Tiefe von 1/1 oder 3/2.

Negative Einflüsse auf das „A/V-Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Daraus ergeben sich aus Perspektive des energieoptimierten Planens folgende Empfehlungen:

- Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten mögliche Verhältnisse von 1/1 bis 3/2 gewählt werden.
- Winkelbauten sind gegenüber kompakten Baukörpern energetisch ungünstiger.
- An- und Vorbauten sowie Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers sind energetisch ungünstig.

Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für Standard-Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zu-



mindest teilweise zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard-Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

13. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

13.1 Allgemeine Hinweise

Auf die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird hingewiesen. Die dort gemachten Ausführungen sind zu beachten.

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG aktuell nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten.

Wenn überhaupt kann nicht der vorliegende BBP/GOP, sondern nur das konkrete zukünftige Bauvorhaben Verbote verwirklichen. Artenschutzrechtliche Belange sind daher im Rahmen der diesem Bauleitplanverfahren anschließenden, nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Hinsichtlich der rechtlichen Verortung des Artenschutzes in der Bauleitplanung ist festzustellen:

- Wegen der dargelegten nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es hier lediglich einer Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange im Planaufstellungsverfahren, ob der Bauleitplan ggf. dauerhaft nicht verwirklicht werden kann, weil seine Realisierung auf ein unüberwindbares Verbot nach § 44 BNatSchG stoßen würde und insofern unwirksam wäre. Einzig auf diesen Aspekt kann sich die durchzuführende artenschutzrechtliche Prüfung beschränken. Begründung: Es handelt sich um eine bloße Angebotsplanung und nicht um eine Vorhabenzulassung. Die vom Vollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständs überschlüssig zu ermitteln und zu bewerten.
- Der vorliegende BBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene verschieben, soweit dort möglich (z. B. geeignete Auflagen in der Baugenehmigung zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).



13.2 **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Die nachfolgend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

- „V 1“: Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Bestände:
 - Zum Schutz der südlich außerhalb an den Geltungsbereich angrenzenden Streuobstwiesen (Fl.-Nrn. 164/8 und 168, beide Gmkg. Büg) sind entlang der Geltungsbereichsgrenze (gemeinsame Grundstücksgrenzen) geeignete, ortsfeste, nicht verrückbare Absperrmaßnahmen (z. B. Bauzäune o. ä.) mit einer Höhe von mind. 2,0 m zu errichten und während der gesamten Bauzeit vorzuhalten.
 - Die Errichtung von Baustraßen sowie von Flächen für die Baustelleneinrichtung (Materiallager usw.) ist nur innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.
- „V 2“: Beleuchtung:
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter o. ä. dürfen für die Beleuchtung der Sondergebietsflächen (inkl. dazugehöriger Gebäude, Frei- und Außenanlagen, Stellplätze usw.) und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausschließlich LED-Lampen mit kalt- oder warmweißem Licht verwendet werden.
- „V 3“: Steuerung der Bauzeit:
 - Zum Schutz von Boden- (insbesondere der Feldlerche) und Gehölzbrütern (Arten mit bodennahen Nestern) muss die Baufeldfreimachung/-räumung im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen und der Zwetschgenhecke am südlichen Rand des Plangebietes außerhalb der Brutzeit, demnach in der Zeit zwischen Mitte September bis Ende Februar, durchgeführt werden. Arbeiten zur Baufeldfreimachung/-räumung außerhalb dieses Zeitfensters sind nur zulässig, wenn durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Erlangen - Höchststadt mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass keine Boden-/Gehölzbrüter vorhanden sind.

13.3 **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), die dazu dienen, Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Auf Basis des im Rahmen der Bestandsbegehung gewonnenen Kenntnisstandes besteht keine Notwendigkeit, CEF-Maßnahmen festzusetzen.



13.4 Gutachterliches Fazit

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen und überschlägigen Abschätzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand das Auslösen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten.

- Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten, Entnahme, Beschädigung, Zerstörung der Entwicklungsformen) ist nicht einschlägig. Bereits der hierfür zugrunde zu legende Maßstab der Signifikanz, wonach innerhalb der Flächen des Plangebietes ein Aktivitätsschwerpunkt von Arten vorkommen muss, ist nicht einschlägig.
- Gleiches gilt für das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbotstatbestand: Erhebliche Störung, Schutzzeiten) bezogen auf den Erhaltungszustand der örtlichen Populationen.
- Gleiches gilt für den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Hierbei geht es nicht um den „Lebensraum“ oder um „Lebensstätten“ (insbesondere nicht um Nahrungshabitate), sondern ganz eng um „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“. Es geht auch nicht um eine irgendwie geartete „Beeinträchtigung“, sondern ganz konkret um die „Beschädigung und Zerstörung“ von Fortpflanzungs- und Lebensstätten. Potenzielle Quartiere sind hierbei nicht betrachtungsrelevant, sondern nur tatsächlich genutzte Quartiere.

Die Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erkennbar. Der Markt konnte daher auf Grundlage der von ihm erhobenen bzw. der ihm seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen nicht erkennen, dass im Hinblick auf den Artenschutz unüberwindbare Hindernisse vorlägen, die die Planrechtfertigung des BBPs/GOPs in Frage stellen.

14. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Auf dieser Grundlage ist zum Schutz der Ressource Boden geregelt, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteiligen Bodenveränderungen (z. B. im Rahmen von Geländeauffüllungen o. ä.) vermieden werden.



Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen (z. B. DIN 19 731) ist zu achten.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (z. B. Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Nebenflächen, Versickerung/Speicherung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken o. ä.).

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. zur Herstellung von Reihenpflanzungen o. ä.) zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig.

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie durch die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden. Maßnahmen zur Dachbegrünung werden empfohlen. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Einrichtungen.

Folgende Gehölze werden (auch in Arten) empfohlen (Hinweis zu Artenliste 1: Unter dem Aspekt „Verschattung“ und der optimierten Gewinnung regenerativer Energie wurden die nachfolgenden Baumarten im Hinblick auf ihre potenziellen Endwuchshöhen ausgewählt):

Artenliste 1 (Gehölzpflanzungen)

Bäume (Hochstämme)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sträucher (Heister, Solitärgehölze, vStr.)	



Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste 2 (für Fassadenbegrünungen)

Klettergehölze	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia Engelmannii	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein

Zur Eingrünung der privaten Grünflächen dürfen darüber hinaus auch weitere, nicht in der Artenliste 1 genannte Bäume sowie (Zier-) Sträucher (Heister, Solitärgehölze) verwendet werden, jedoch keine Koniferen.

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind festgesetzt. Dafür notwendige Gehölze sind der vorhergehenden Artenliste 2 zu entnehmen. Beide Maßnahmen (Dach-/Fassadenbegrünung) dienen einer Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- bzw. Dachflächenaufheizung sowie dem Binden von Staub.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGBs (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) für den Freistaat Bayern. Ergänzend verweist der Markt Eckental auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Justizministeriums in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet als pdf-file zum Herunterladen zur Verfügung steht.

15. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Alternativenprüfung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Gel-



tungsbereich des BBPs/GOPs berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen.

Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle von Sondergebietsflächen.

Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen des BBPs/GOPs. Insoweit hat sich die vorliegende Planung etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissions- und des Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Plans ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planungszielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Der Plangeber muss dann sich die ihm aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einzustellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Die vorliegende Planung bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der vorliegenden Begründung geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung daher den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Der Markt hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Der Markt hat hierbei insgesamt seine grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

Bereits in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) hat der Markt ausgeführt, welche städtebaulichen Gründe ihn zur Überplanung der Geltungsbereichflächen veranlasst hatten. Hierzu wird ergänzend festgestellt:

Der Markt setzt sich seit mehreren Jahren (seit 09/2014) mit Überlegungen zur Aufplanung der Flächen am südlichen Ortseingang von Forth auseinander. Gegenüber früheren Planungsüberlegungen (s. beispielhaft nachfolgende Abb. 8) hat der Markt seine städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen in diesem Bereich von Art und Umfang her auf das nunmehr vorliegende Maß reduziert.



Abb. 8: Darstellung alternativer, früherer, zwischenzeitlich verworfener Planungsüberlegungen im Bereich „Forth - Süd“ (Darstellung genordet, o. M. Quelle: Markt Eckental)

Der Vergleich zwischen den früheren Plankonzepten und dem nunmehr vorliegenden BBP/GOP belegt, dass der Markt Eckental grundsatzgemäß gehandelt hat. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen der Begründung und des Umweltberichtes (s. nachfolgender Teil B.) deutlich. Hinzu kommen die getroffenen Festsetzungen, die insbesondere den Belangen des Natur-, des Landschaftsschutzes sowie des Schutzgutes Mensch zugutekommen.

Vorrangig wurden zunächst Eingriffe vermieden (Reduzierung des Eingriffsumfangs). Der Plangeber hat sich unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes während des Planungsprozesses gegenüber früheren Plankonzepten dazu entschieden, u. a. den ursprünglichen Umfang an Bauflächenausweisungen sowie an Verkaufsflächen zu reduzieren und auch die Planung der Verkehrsflächen anzupassen. Demnach wurden hier alternative Planungsmöglichkeiten geprüft und zu Gunsten von Natur und Landschaft umgesetzt.

Die mit den vorliegenden Unterlagen formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist der Markt bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt der Markt Eckental die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrswesen, Belange von



Freizeit und Erholung, wirtschaftliche Interessen, Aspekte des Flächenverbrauches) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für den Markt Eckental keine Alternative dar, da er im Rahmen seiner Abwägung davon überzeugt war/ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung unvermeidbare Eingriffe/Nachteile rechtfertigen/aufwiegen. Nur auf Grundlage der vorliegenden Planung kann eine ortsnahe Versorgung der Forther Bevölkerung sichergestellt werden.

Mittels der vorliegenden Entwurfsplanung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der vorliegend geplanten Erweiterung erreicht und dauerhaft sichergestellt werden.

Fazit: Der Markt vertritt die Auffassung, seinen Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet und dargestellt zu haben. Er kann insofern nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

16. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von gerundet ca. 1,15 ha und teilt sich wie folgt auf:

Sonstiges Sondergebiet (SO):	0,90 ha	78,26 %
Öffentl. Straßenverkehrsflächen (mit Straßenbegleitgrün):	0,22 ha	19,13 %
Öffentl. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	0,03 ha	2,61 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	1,15 ha	100,00 %

Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereiches liegen bereits derzeit versiegelte Flächen (Bundesstraße, Geh-/Radweg) im Umfang von ca. 0,13 ha. Demnach beträgt der Umfang der auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes tatsächlichen, erstmaligen und neuen Flächeninanspruchnahme ca. 1,02 ha (1,15 ha- 0,13 ha).

Aufgrund der festgesetzten GRZ (0,8) dürfen max. 80 % der Sondergebietsflächen versiegelt/überbaut werden. Diese entspricht ca. 0,72 ha. Der übrige Teil (ca. 0,18 ha → 0,90 ha – 0,72 ha) ist als Grünfläche zu gestalten.

Auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (s. oben) ist nicht von einer Vollversiegelung auszugehen, da Teilbereich als Straßenbegleitgrün ausgeführt werden.

Die vorhergehenden Ausführungen zeigen insofern, dass die in Folge der vorliegenden Bauleitplanung bedingte Inanspruchnahme der Ressource Grund und Boden differenziert zu betrachten ist und sich die Flächeninanspruchnahme bei ganzheitlich objektiver Betrachtung insofern relativiert.



17. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch den Markt Eckental unter Inanspruchnahme der Zuarbeit der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (Bamberg).

18. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN

Die in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, textlichen und zeichnerischen Hinweisen, in der Begründung, im Umweltbericht und in den Gutachten in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Eckental (Bauamt, Zimmer U.01), Rathausplatz 1, 90542 Eckental nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei von jedermann eingesehen werden.

Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

19. VERFAHREN

19.1 Gewählte Verfahrensart

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gelten die in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Aufstellung eines qualifizierten BBPs/GOP, der gemäß § 30 Abs. 1 BauGB alleine die Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben festlegt.

Durchgeführt wurde das durch das BauGB vorgegebene Regelverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

19.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:



1. Landratsamt Erlangen-Höchststadt, Erlangen
2. Regierung von Mittelfranken, Ansbach
3. Planungsverband Region Nürnberg, Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Nürnberg
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Nürnberg
6. Staatliches Bauamt Nürnberg, Nürnberg
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen, Erlangen
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Erlangen
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Bereich Landwirtschaft, Fürth
10. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
11. Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Herzogenaurach
12. Industrie- und Handelskammer Mittelfranken, Nürnberg
13. Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
14. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Erlangen, Ortsgruppe Eckental
15. Landesbund für Vogelschutz, Regionalgeschäftsstelle Nürnberg-Fürth-Erlangen-Höchststadt, Nürnberg
16. Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, Regionalbeauftragte für Mittelfranken, Fr. Dr. Hauser, Marloffstein
17. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien- Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
18. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Nürnberg
19. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) GmbH, Nürnberg
20. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
21. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
22. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
23. PLEdoc GmbH, Essen
24. Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
25. Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, Eckental
26. Abwasserzweckverband Obere Schwabach, Markt Igensdorf
27. Kreisbrandrat Landkreis ERH, Matthias Rocca, Herzogenaurach
28. Freiwillige Feuerwehr Forth, Forth
29. Kreisheimatpflegerin Dr. Bettina Keller, Obermichelbach
30. Markt Igensdorf
31. Markt Schnaittach
32. Stadt Lauf a. d. Pegnitz



- 33. Markt Heroldsberg
- 34. Gemeinde Kalchreuth
- 35. Gemeinde Kleinsendelbach, VG Dormitz
- 36. Gemeinde Hetzles, VG Dormitz
- 37. Gemeinde Dormitz, VG Dormitz

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt wurden.

19.3 **Verfahrensverlauf**

Der BBP/GOP wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss Marktgemeinderat:	14.11.2017
Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	10.04.2018
Auslegungsbeschluss:	10.04.2018
Bekanntmachung:	18.04.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	30.04.2018 - 01.06.2018
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	30.04.2018 - 01.06.2018
Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	10.07.2018
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	10.07.2018
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.08.2018
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	09.08.2018 - 21.09.2018
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	09.08.2018 - 21.09.2018
Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	23.07.2019
Satzungsbeschluss:	23.07.2019
Ergänzender Satzungsbeschluss:	08.10.2019
Genehmigung:	18.10.2019
Bekanntmachung der Genehmigung:	28.10.2019



B. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Im Ortsteil Forth ist die Aufstellung des BBPs/GOPs mit der Bezeichnung Forth-Süd Nr. 10 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“ geplant.

Im Geltungsbereich des BBPs/GOPs soll ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO inkl. zugehöriger Stellplatzflächen, Flächen für Nebenanlagen und notwendiger Zufahrten/Zugänge zur Vernetzung mit den benachbarten Siedlungs- und Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Es ist Aufgabe des Marktes, alles zu unternehmen, um Forth als Wohnstandort und lebendigen, belebten Ortsteil langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die vorliegend geplante Ausweisung eines Sondergebietes. Auf dieser Grundlage soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter mit üblichen Rand- und Nebensortimenten) vorbereitet werden. Es ist städtebauliches Ziel, insbesondere die hinsichtlich der Lebensmittelversorgung ungenügende Nahversorgung des Ortsteils Forth (inkl. dazugehörigem Ortsteil Frohnhof) zu sichern bzw. zu fördern. Abgesehen von einer Metzgerei, einer Bäckerei und einiger Hofläden (Direktvermarktung) sowie mehrerer gastronomischer Einrichtungen bestehen hier aktuell keine Nahversorgungsmöglichkeiten mit Produkten des täglichen Bedarfs bzw. mit Lebensmitteln. Insbesondere für nicht mehr mobile bzw. nur eingeschränkt mobile Bewohner ist die Versorgung des täglichen Bedarfs nur unzureichend bzw. zwingt die Bevölkerung/Allgemeinheit dazu, diesbezüglich vorhandene Einrichtungen im Hauptort Eckental in Anspruch zu nehmen, was mit einem zusätzlichen Zeit- und Weheaufwand verbunden ist.

Der vorliegende BBP/GOP verfolgt das städtebauliche Ziel, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB die Belange der Wirtschaft insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen bzw. die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für eine verbrauchernahe Versorgung zu schaffen. Damit dient das vorliegende Planungsvorhaben auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) sowie grundsätzlich der Versorgung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB).

In dem er eine solche verbrauchernahe Versorgung gewährleisten bzw. planerisch vorbereitet und sicherstellt, entspricht der Markt den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere denen der Familien, alter und behinderter/eingeschränkter Menschen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), was wiederum zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beiträgt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).



Damit entspricht der Markt gleichzeitig § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB hinsichtlich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im OT Forth sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, war/ist es erforderlich, den vorliegenden BBP/GOP aufzustellen.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Festgesetzt wird ein sog. „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO inkl. zugehöriger Stellplatzflächen, Flächen für Nebenanlagen (in der Planzeichnung flächig in Orange dargestellt), notwendiger Zufahrten/Zugänge zur Vernetzung mit den benachbarten Siedlungsflächen (in der Planzeichnung mit flächig mit einer gelben Parallelschrägschraffur dargestellt), der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (in der Planzeichnung flächig in Gelb dargestellt) inkl. des Straßenbegleitgrüns (in der Planzeichnung in Grün dargestellt).

Folgende wesentlichen inhaltlichen Festsetzungen wurden getroffen:

- Die max. zulässige Grundflächenzahl im Bereich der Sondergebietsflächen beträgt 0,8 (d. h. max. 80 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut/versiegelt werden).
- Die Höhe für die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG) künftiger Hauptgebäude ist auf 332,96 m ü. NN festgesetzt.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Attika bei Flachdächern bzw. OK First bei Pultdächern) ist auf 8,60 m (unterer Höhenbezugspunkt: OK RFB EG) festgesetzt (zzgl. max. 1,0 m für ggf. notwendige Dachaufbauten, z. B. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, haustechnische Anlagen o. ä.).
- Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters (einschließlich Metzger, Bäcker, Getränkemarkt) mit den üblichen Rand- und Nebensortimenten. Festgesetzt ist eine maximale Nettoverkaufsfläche von 2.000 m².
- Es ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen auch über 50,0 m sind zulässig.
- Die First- bzw. Hauptgebäudeausrichtung ist verbindlich vorgegeben.

Ergänzend wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dach- und zur Fassadengestaltung getroffen, die insbesondere dem Schutz der benachbarten, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung, hier Vermeidung unzulässiger Blend-, Spiegelungs- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dächern bzw. an den Fassaden) sowie dem Schutz des Landschafts- und Siedlungsbildes und der Fauna dienen.

Getroffen sind Festsetzungen hinsichtlich auszuführender Pflanzgebote (Baumpflanzungen, Feldgehölzheckenpflanzungen, Fassadenbegrünungen)



sowie Maßnahmen zur Förderung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes trotz Überbauung.

Der Geltungsbereich des BBPs/GOPs umfasst eine Fläche von gerundet ca. 1,15 ha und teilt sich wie folgt auf:

Sonstiges Sondergebiet (SO):	0,90 ha	78,26 %
Öffentl. Straßenverkehrsflächen (mit Straßenbegleitgrün):	0,22 ha	19,13 %
Öffentl. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	0,03 ha	2,61 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	1,15 ha	100,00 %

Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereiches liegen bereits derzeit versiegelte Flächen (Bundesstraße, Geh-/Radweg) im Umfang von ca. 0,13 ha. Demnach beträgt der Umfang der auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes tatsächlichen, erstmaligen und neuen Flächeninanspruchnahme ca. 1,02 ha (1,15 - 0,13 ha).

Aufgrund der festgesetzten GRZ (0,8) dürfen max. 80 % der Sondergebietsflächen versiegelt/überbaut werden. Diese entspricht ca. 0,72 ha. Der übrige Teil (ca. 0,18 ha → 0,90 ha - 0,72 ha) ist als Grünfläche zu gestalten.

Auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (s. oben) ist nicht von einer Vollversiegelung auszugehen, da Teilbereich als Straßenbegleitgrün ausgeführt werden.

Die vorhergehenden Ausführungen zeigen insofern, dass die in Folge der vorliegenden Bauleitplanung bedingte Inanspruchnahme der Ressource Grund und Boden differenziert zu betrachten ist und sich die Flächeninanspruchnahme bei ganzheitlich objektiver Betrachtung insofern relativiert.

Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen der Fl.-Nrn. 164/5, 167, 167/3 und 167/2 (alle Gmkg. Büg) handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, auf den Fl.-Nrn. 164/5, 167 (beide Gmkg. Büg), und auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 167/2 und 167/3 (beide Gmkg. Büg) zeigt das Grünland Verbrachungstendenzen mit sich entwickelndem Altgrasbestand. Diese Flächen sind gehölzfrei und strukturlos. Bei den Begehungen am 02.03.2018 bzw. am 09.03.2018 (H & P) wurden teilweise vernässte (Stauäссе, ggf. Schichtenwasser) Bereiche mit vereinzelt Vorkommen von Rohrglanzgras und Flatterbinsen festgestellt.

An der Südostgrenze der Fl.-Nr. 167 (Gmkg. Büg) stockt ein schmaler, einreihiger, schwach ausgeprägter Gehölzstreifen (Zwetschgen).

Das Plangebiet ist über die westlich benachbarte B 2 direkt an das örtliche/überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

Eine Zugangsmöglichkeit aus den nordwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Siedlungsflächen in die angrenzende freie Landschaft besteht derzeit über die „Ohmstraße“, welche östlich außerhalb des Plangebietes liegt. Ausgehend von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Ohmstraße“ zweigt in Richtung Westen (nordöstliche Geltungsbereichsecke) eine in einem Wendehammer endenden Stichstraße ab (ebenfalls mit „Ohmstraße“ benannt). Von hier aus verläuft ein „Trampelpfad“ (kein offizieller Feld-/Wiesenweg o. ä.) in Richtung Südwesten in die freie Landschaft.



Das Gebiet fällt von Osten nach Südwesten von ca. 336,60 m üNN auf ca. 330,50 m üNN in Richtung der „Forth Hauptstraße“ ab. Dies entspricht einem durchschnittlichen Diagonalfälle innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 4,07 %.

Fließgewässer, dauerhaft wasserführende Gräben, Nasswiesen und/oder stehende Gewässer (Tümpel, Teiche, Wasserflächen o. ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine schützenswerten Trockenstandorte bzw. keine sonstigen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist)

§ 18 Abs. 1 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht. Demnach gilt: „Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Auf dieser Grundlage wird die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zeitlich in die (vorliegende) Bauleitplanung vorverlagert (obwohl der Eingriff erst durch Verwirklichung des Bauvorhabens selbst erfolgt). Auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil B. Kap. 1.2.2 („Baugesetzbuch“) wird verwiesen.

Unabhängig davon gelten die Vorgaben des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz mit der für die Bauleitplanung relevanten Modifikation des § 44 Abs. 5 BNatSchG), des § 45 BNatSchG (Ausnahme von Verboten), der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG und die flächenbezogenen Ausweisungen geschützter Teile von der Natur und Landschaft (z. B. Landschaftsschutzgebiete o. ä.) eigenständig weiter.

Diesbezügliche Belange wurden, wie aus den nachfolgenden Ausführungen hervorgeht, berücksichtigt.

1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB, Stand 11/2017)

Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Umweltprüfung sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sowie § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) zu beachten. Dies ist - wie mit Blick auf den BBP/GOP und auf den Umweltbericht festzustellen ist - geschehen.

Als wesentliche Elemente der Umweltprüfung (UP) geben Art. 5 Abs. 1 und Art. 8 der UP-RL vor:



- Die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Plans auf die Umwelt sind im Umweltbericht zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.
- Der Umweltbericht ist bei der Ausarbeitung und vor der Annahme des Plans zu berücksichtigen.

§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB legt fest, dass in der UP die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist ferner das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat damit der Sache nach festgeschrieben, dass die UP letztlich nur eine bestimmte verfahrensrechtlich gesteuerte Form der Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist.

Aufbau und Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes sind durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB vorgegeben und wurden auf dieser Grundlage umgesetzt.

Die Checkliste der relevanten Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB wurde abgearbeitet und bei der Ausführung des Umweltberichtes berücksichtigt.

1.2.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 03/2018)

Zu unterscheiden sind die Grundsätze (G) und die Ziele (Z) der Raumordnung.

Unter den Grundsätzen der Raumordnung versteht man allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie dienen hierbei als Direktiven im Rahmen der Abwägung, sind jedoch im Wege der Abwägung durch öffentliche oder private Belange von höherem Gewicht überwindbar. Die städtebauliche Zielvorstellung, einem Planungsgrundsatz nachzukommen, kann bedeuten, einen anderen Grundsatz nicht bzw. nur teilweise umsetzen zu können. Auch dann liegt kein Widerspruch zu den Grundsätzen der Raumordnung vor, wenn sich der Markt zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendiger Weise zur Zurückstellung eines anderen Belangs entscheidet. Innerhalb dieses Rahmens ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange überhaupt kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine geradezu elementare planerische Entscheidung/Entscheidung. Sie bringt zum Ausdruck, wie und in welcher Richtung sich der Markt städtebaulich geordnet fortentwickeln will.

Hingegen sind Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei den Zielen handelt sich im Gegensatz zu den Grundsätzen der Raumordnung um verbindliche Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogener textlicher oder zeichnerischer Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raums. Damit haben die Ziele der Raumordnung Normcharakter. Die Bauleitplanung ist diesen Zielen anzupassen.

Im Rahmen der UP sind aus naturschutzfachlicher Sicht für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze der Raumordnung von Relevanz:

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (Bodenschätze, Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Der Markt hat die von ihm geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen im Sinne von gewerblich nutzbaren Flächen zur Sicherung der Nahversorgung handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung/-minimierung, zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge o. ä.) geht hervor, wie und in welchem Umfang die Planung der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Die städtebauliche Integration 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. Darüber hinaus weist der Markt darauf hin, dass er seiner Planungsvorhaben gegenüber früheren Überlegungen reduziert hat (s. hierzu Ausführungen in Teil B. Kap. 2.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“), was verdeutlicht, in welchem Umfang diese Entscheidung der Minimierung des Ressourcenverbrauches zugutekommt.

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Das Vorhaben trägt diesem Grundsatz weitestmöglich Rechnung. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen u. a. in Teil A. Kapitel 11.10 („Immissionsschutz“), in Teil A. Kapitel 12.12 („Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie“), in Teil A. Kapitel 12.13 („Klimaschutz“) und in Teil A. Kapitel 11.4 („Verkehrsflächen“) wird hingewiesen. Darüber hinaus tragen eine Vielzahl von Festsetzungen (z. B. teilversickerungsfähige Beläge, Pflanzgebot, Verhältnis zwischen Grün- und Bau-/Verkehrsflächenanteil usw.) zu einer weitestmöglich klimagerechten Planung bei.

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).



Hierzu wird festgestellt:

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet - so das LEP in seiner Begründung - wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Die vorliegende Planung trägt diesem Aspekt Rechnung. Wie mit Blick auf die Planzeichnung festzustellen ist, hat sich der Markt um ein optimiertes Erschließungskonzept bemüht, in dem für die Erschließung des Plangebietes und für die vernetzte Anbindung an den umgebenden Bestand sowohl für Fahrzeuge, Radfahrer als auch für Fußgänger nur kurze Anbindungen an den vorhandenen Infrastrukturbestand notwendig werden.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Zersiedelung der Landschaft kann nicht festgestellt werden. Geplante Bauflächenausweisungen sind im Kontext, d. h. im direkten Anschluss an bereits bestehende Bau- und Verkehrsflächen, vorgesehen. Mit Blick auf die Planzeichnung ist weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.

- Das Netz der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (s. Kap. 4.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planung trägt diesem Grundsatz weitestmöglich Rechnung. Sie berücksichtigt die Belange der nordwestlich des Plangebietes verlaufenden B 2 und sichert notwendige Flächen für eine richtlinienkonforme Anbindung der Sondergebietsflächen an das örtliche/überörtliche Straßenverkehrsnetz sowie an das örtliche Geh-/Radwegenetz.

- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (s. Kap. 4.4 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Grundsatz 4.2 (LEP) wird verwiesen. Diese gelten an dieser Stelle sinngemäß.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im vorliegenden Fall sind - wie mit Verweis auf das vorliegende Bau-Grundgutachten festzustellen ist - keine hochwertigen landwirtschaftlichen Böden betroffen (vorliegend bindig, staunass, hoch anstehendes Schichtenwasser, erkennbare Vernässungsstellen, daher offenbar auch nur als Grünland genutzt). Die gemeindlichen Planungsvorstellungen wurden gegenüber ersten, deutlich größeren und mehr Fläche beanspruchenden Planungsüberlegungen auf das aktuelle Maß reduziert. Nur mit der vorliegend in Anspruch genommenen Fläche ist ein wirtschaftlicher und funktionsorientierter Betrieb des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes möglich.

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten an dieser Stelle sinngemäß. Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Marktes notwendig war/ist. Darüber hinaus weist der Markt darauf hin, dass er seiner Planungsvorhaben gegenüber früheren Überlegungen reduziert hat (s. hierzu Ausführungen in Teil B. Kap. 2.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“), was verdeutlicht, in welchem Umfang diese Entscheidung dem Erhalt von Natur und Landschaft zugutekommt.

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Wie mit Blick auf den örtlichen Bestand sowie auf die Ausführungen in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festzustellen ist, gehen in Folge der vorliegenden Planung keine für wildlebende Arten besonders wertvollen und wichtigen Lebensräume verloren. Wildwechsel o. ä. konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht festgestellt werden. Verbindungen in der freien Landschaft werden in Folge der Planung gleichfalls nicht zerstört. Darüber hinaus sieht die Planung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor (z. B. sind Einfriedungen unzulässig). Es ist nicht erkennbar, in wie weit die vorliegende Planung diesem Grundsatz zuwiderlaufen könnte.

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).



Hierzu wird festgestellt:

Weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld sind Kultur-, Boden- oder Baudenkmäler vorhanden und insofern von der Planung nicht betroffen, ebenso keine historischen Sichtachsen, Blickbeziehungen o. ä. Auch der Ortskern von Forth ist von dem vorliegenden Vorhaben baulich nicht betroffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind aus naturschutzfachlicher Sicht für die vorliegende Planung insbesondere folgende Ziele der Raumordnung von Relevanz:

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis der vorliegenden Planung ist nicht erkennbar. U. a. aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen ist die vorliegende Planung hierfür nicht geeignet. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert und gelten insofern als ausgeglichen.

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (s. Kap. 2.2.8 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planung trägt diesem Ziel Rechnung. Die geplante Siedlungserweiterungsfläche ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen (direkter Anschluss an die B 2, Anschluss an einen bestehenden Geh-/Radweg entlang der B 2, Anschluss an die „Ohmstraße“). Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Forth über eine eigene Regionalbahnhaltestelle im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich derzeit in einer fußläufigen Entfernung von ca. 530 m (ca. im Bereich Einmündung „Konrad-Adenauer-Straße“ in die „Forther Hauptstraße“). Das Sondergebiet ist durch seine unmittelbare Lage an der B 2 sehr gut mit dem Pkw zu erreichen. Hierdurch kann der Standort einerseits auf die Bevölkerung des Ortsteils Forth als originäres Kerneinzugsgebiet reflektieren und so eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Forth sicherstellen. Andererseits können auch Pkw-Kunden angesprochen werden, die entweder aus anderen Ortsteilen des Marktes Eckental diesen Standort anfahren oder als Berufspendler aus weiter nördlich gelegenen Gemeinden/Ortschaften den Standort (auf dem Weg zu/von der Arbeit) passieren.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Eckental verfügt im Bereich Forth über keine vergleichbar großen, vergleichbar gut erschlossenen, strategisch günstig gelegenen und auch aus immissionsschutztechnischer Sicht mit geringerem Konfliktpotenzial verbundenen Flächen.

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen zu den Grundsätzen der Raumordnung wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.

Zusammenfassende Bewertung:

Wie den vorhergehenden Ausführungen zu entnehmen ist, berücksichtigt die vorliegende Planung die vorgenannten Grundsätze der Raumordnung weitestmöglich. Dort, wo dies nicht vollumfänglich der Fall ist bzw. aufgrund anderer Belange nicht der Fall sein kann, wurde dies begründet. Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung liegt nicht vor.

1.2.4 Regionalplan (RP, Stand 08/2018)

Für den vorliegenden Bauleitplan sind im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Vorgaben des RPs von Relevanz:

- Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen (B I, 1.4.1.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Vorgabe. Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sind getroffen. Die künftigen Gebäudehöhen sind begrenzt und im Geländeeinschnitt geplant, um Fernwirkungen zu minimieren. Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sowie Pflanzgebote zur Eingrünung des Sondergebietes sind festgesetzt.

- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (B I, 1.4.1.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich nicht um die Überplanung einer Innerortsfläche, sondern eines ortsnahen Bereiches (Siedlungsrand). Wertvolle Baumbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden und insofern nicht betroffen. Eine Erhaltung



der bisher in Ortsrandlage befindlichen Frei-/Grünflächen ist in den überplanten Bereichen nicht möglich.

- Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden (B I, 2.2.3, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planung trägt dieser Vorgabe durch entsprechende Festsetzungen Rechnung (max. zulässige GRZ, teilversickerungsfähige Beläge).

- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (B II, 1.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Mit Blick auf die Planzeichnung ist festzustellen, dass eine organische Siedlungsentwicklung vorliegt.

Regionale Grünzüge und/oder Trenngrün sind im Plangebiet sowie in seinem Umfeld nicht ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und auch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang-, Vorbehalts- noch Eignungsgebiete für die Gewinnung, Sicherung und Erkundung von Bodenschätzen bzw. für Windkraftanlagen ausgewiesen.

Fazit: Die vorliegende Planung läuft den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten des RP nicht zuwider.

1.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Erlangen-Höchststadt (ABSP, Stand 03/2001)

Dem ABSP sind folgende, einschlägige Vorgaben zu entnehmen:

Nach der Zielkarte „Wälder und Gehölze (2.4)“ liegt der Geltungsbereich innerhalb von Flächen zur Erhaltung und Förderung von Heckengebieten und Einzelhecken, von Feld- und Gewässerbegleitgehölzen sowie von Streuobstbeständen in der Agrarlandschaft des „Vorlandes der Nördlichen Frankenalb“. Bei der Neuanlage von Kleinstrukturen soll besonderer Wert auf die landchaftstypischen Streuobstbestände gelegt werden.

Diese Zielvorgabe des ABSPs wurde bei der Formulierung von Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebot zur Ausführung einer Feldgehölzhecke) am Ostrand des Plangebietes berücksichtigt.

Darüber hinaus macht das ABSP für das Plangebiet keine weiteren, relevanten Aussagen.



1.2.6 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand 08/2001, derzeit in Aufstellung: 8. Änderung Stand 09/2015)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem FNP/LSP (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln.

Der Markt verfügt über einen wirksamen FNP/LSP. Dieser wurde in der Fassung vom 01.06.2001 festgestellt und von der Regierung von Mittelfranken am 19.07.2001 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 01.08.2001 bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 16.04.2015 wurde das Verfahren zur 8. FNP-/LSP-Änderung eingeleitet. Im Zuge der (zum Zeitpunkt der vorliegenden Planaufstellung laufenden) 8. FNP- Änderung erfolgt für die Flächen des Geltungsbereiches des hier zu beurteilenden BBPs/GOPs eine Anpassung der bisherigen Planungsabsichten (bisher: Flächen für die Landwirtschaft) in Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

Die 8. Änderung des gemeindlichen FNPs/LSPs erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des hier vorliegenden BBPs/GOPs. Damit stellt der Markt Eckental sicher, dass die vorliegende verbindliche Bauleitplanung dem gesetzlich geforderten Entwicklungsgebot Rechnung trägt.

Es gilt § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wonach der vorliegende BBP/GOP vor dem FNP/LSP bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der BBP/GOP aus den künftigen Darstellungen des FNPs/LSPs entwickelt sein wird. Hiervon ist im vorliegenden Planfall auszugehen.

2. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1.1 Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch

Die Flächen des Sondergebietes werden überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist aus Richtung Nordwesten ausgehend von der B 2 („Forther Hauptstraße“) über eine neu geplante Linksabbiegespur gewährleistet.

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage sowie seiner Dimension/Ausdehnung eine geringe Bedeutung als Naherholungsgebiet für eine aktive Betätigung und für den ruhigen, passiven Natur- und Landschaftsbildgenuss zu. Besonders erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegen-



heiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen o. ä.) fehlen.

Die Flächen werden auf dem Weg in die benachbarte freie Landschaft gequert und somit für das Spaziergehen, das Ausführen von Hunden, für Nordic Walking o. ä. genutzt.

Entlang der B 2 verläuft ein asphaltierter Geh-/Radweg, der die Ortsteile Forth und Eschenau miteinander verbindet. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die „Ohmstraße“, welche aus dem Baugebiet heraus und zu dem südöstlich gelegenen Spiel-/Sportgelände des Vereins FC Büg führt. Im weiteren Verlauf geht die „Ohmstraße“ in einen Feld-/Flurweg über, der weiter in die freie Landschaft führt.

Ausgehend von dem von der „Ohmstraße“ Richtung Westen abzweigenden Ast (ebenfalls als „Ohmstraße“ bezeichnet), der nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzt, verläuft in Richtung Süden über die hier vorhandenen Grünlandflächen ein Trampelpfad (kein offizieller Wiesen-/Grünweg) in die freie Landschaft hinein.

Bei den in den Geltungsbereichen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Erwerbsflächen (finanzieller, privatwirtschaftlicher Aspekt).

Das Plangebiet liegt im Bereich von Verkehrslärm- (B 2, Regionalbahnlinie „Gräfenberg-Eschenau-Nürnberg-Nordost“), von Gewerbelärm- (nördlich benachbarte Tankstelle mit Autowaschanlage) sowie von Freizeitlärmemittenten (Vereinsheim/Sportheim mit Vereinsgaststätte, inkl. Rasenspielfeld des FC Büg).

Visuelle Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung (Hangkanten o. ä.), herausragende Landschaftsbereiche bzw. für das Landschaftserleben relevante kultur- oder naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung bzw. Aussichtspunkte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der optisch-ästhetische Erlebniswert der Landschaft ist als weitgehend „gering“ bis max. „mittel“ mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten zu bewerten. Die Erlebniswirksamkeit ist hierbei insbesondere durch die das Plangebiet flankierende Bundesstraße beeinträchtigt.

2.1.1.2 Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna

Das Planungsgebiet liegt in der „Biogeografischen Region 2 (kontinental), in der Großlandschaft „Südwestliches Mittelgebirge/Stufenland (4)“.

Nach der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Vorland der nördlichen Frankenalb (112-A)“.

Der Geltungsbereich gehört zum Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns (Stand 07/2012, M 1 : 500.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt das Vorhaben im Bereich des „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwaldes im Komplex mit dem Zittergrasseggen-Hainsimsen-



Buchenwald“ (M6a). Örtlich kann „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ hinzutreten.

Typische Gehölzarten sind hier *Quercus robur*, *Quercus petraea*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fagus sylvatica*, *Sorbus torminalis*, *Fraxinus excelsior*, *Acer campestre*, *Prunus avium*, *Pyrus pyraeaster*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Viburnum lantana*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus cathartica*, *Rhamnus frangula*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rosa arvensis* und *Viburnum opulus*.

Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind mit Ausnahme der „Forther Hauptstraße“ und eines straßenbegleitenden Geh-/Radweges unversiegelt. Die Verkehrsflächen spielen für Flora und Fauna keine Rolle.

Die übrigen Geltungsbereichflächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland, teilflächig extensiv), sind ausgeräumt bzw. strukturlos und mit Ausnahme eines sehr schwach ausgeprägten, schmalen Zwetschenjungaufwuchses (Länge ca. 20 m) gehölzfrei.

Aufgrund der festgestellten Nutzungsart und Strukturausstattung ist mit einer z. T. mehrfachen, jährlichen maschinellen Bodenbearbeitung (Mahd) und ggf. den Einsatz von Düngern (Jauche, Gülle, Mist o. ä.) zu rechnen. Diesem Nutzungsrhythmus können sich nur wenige spezialisierte Tier- und Pflanzenarten anpassen, so dass hier grundsätzlich von einem eingeschränkten Lebensraum für Pflanzen und Tiere ausgegangen werden kann. Diese Bereiche könnten ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht insbesondere für Boden-/Wiesenbrüter von Relevanz sein.

Feuchtbiotope, z. B. Gewässer oder Wasserflächen, Stillgewässer, temporär wechselfeuchte Bereiche, Tümpel, Weiher, Pfützen, grabbare und unbewachsene Strukturen, Grabenstrukturen o. ä., sind im Plangebiet nicht vorhanden ebenso nicht für den Artenschutz relevante Brachflächen, Trocken- und Magerstandorte, sonstige Sonderstandorte sowie für Fledermäuse und Vögel relevante Gebäude, Scheunen, Hütten, Keller o. ä.

Die Flächen des Plangebietes wurden unter den Gesichtspunkten des Artenschutzes begutachtet. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der vorliegenden saP wird verwiesen.

2.1.1.3 Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden

Nach Angaben des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik Geologie) sind die Plangebietsflächen geologisch wie folgt zu beschreiben:

- System: Jura
- Serie: Unterjura
- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Schwarzjura-Gruppe („Lias“)
- Formation: Amaltheenton-Formation („Lias-Delta“)
- Geologische Einheit: Amaltheenton-Formation, ungegliedert

- Gesteinsbeschreibung: Ton- und Tonmergelstein, dunkel- bis schwarzgrau, schluffig bis feinsandig, mit Pyrit- und Kalkstein-Konkretionen, Fossilien führend

Nach Auskunft der Übersichtsbodenkarte (M 1 : 25.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik Boden) liegt das Plangebiet teilflächig in Bereichen, die fast ausschließlich durch Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein) bestehen, mit einer verbrachten, flachen Deckschicht aus (Löss-) Lehm (selten carbonathaltig im Untergrund). Weiterhin liegt das Plangebiet teilflächig in Bereichen mit vorherrschender Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Sand (Sandstein oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik Naturgefahren) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (Senkungsgebiete, Erdfälle, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen o. ä.) verbunden sind.

Ein Baugrundgutachten für die Flächen des Plangebietes liegt vor. Auf die darin enthaltenen Angaben und Informationen wird verwiesen.

Die anstehenden, natürlichen Böden im Bereich der Sondergebietsflächen sind nicht als Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o. ä. liegen nicht vor.

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Die unterschiedlichen Ertragsbedingungen landwirtschaftlicher Böden werden bundeseinheitlich in Verhältniszahlen, den sog. Acker- bzw. Grünlandzahlen, eingestuft. In Bayern ist die Verteilung dieser Acker- und Grünlandzahlen regional sehr unterschiedlich. In Mittelfranken sind insgesamt eher niedrigere Zahlenwerte zu finden. Böden, die zwar nur innerhalb dieser Region als besonders ertragsfähig anzusehen sind, sollten daher von einer Bodeninanspruchnahme geschützt werden. Erreichen diese Böden im bayernweiten Vergleich zwar keine Spitzenwerte, so sind sie dennoch für die örtliche Landwirtschaft von besonderer Bedeutung. Im vorliegenden Fall sind im Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen mit Acker- bzw. Grünlandzahlen von 42 vorherrschend, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als hoch einzuschätzen ist. Daher sollte vorrangig zunächst ein Erhalt dieser Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung angestrebt werden. Da dies im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich ist, sieht die vorliegende Planung vor, eine Beeinträchtigung der Böden und damit der natürlichen Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren (u. a. gemäß der Empfehlungen des Leitfadens zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bayern).

2.1.1.4 Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser

Niederschlagsverhältnisse: Gemäß Klimaatlas Bayern liegt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme bei 650 mm bis 750 mm. Der Trockenheitsindex beträgt 35 - 40 mm/C°.



Grundwasser: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb folgender Flächen/ Bereiche:

- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung
- Wassersensible Bereiche
- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor, jedoch ist im kleinräumigen Überblick von einer nach Westen (Richtung „Eckenbach“ bzw. „Schwabach“) gerichteten Fließrichtung auszugehen, die hierfür die Vorflut darstellen.

Nach Aussage des vorliegenden Baugrundgutachtens wurden während der durchgeführten Aufschlussarbeiten wasserführende Schichten in Tiefen zwischen 0,22 m unter Geländeoberkante (GOK) bis 0,63 m unter GOK angetroffen. Hierbei handelte es sich um Stau- und Sickerwasser. Während und nach niederschlagsreichen Perioden ist ggf. auch mit höheren Wasserständen sowie oberhalb schwach durchlässiger Schichten mit Staunässe und Sickerwasser zu rechnen. Der Bemessungsgrundwasserstand liegt laut Baugrundgutachten in nicht bauwerksrelevanten, deutlich größeren Tiefen.

Die Grünlandflächen, insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebietes, waren feucht bis vernässt. Vereinzelt war in diesem Bereich Rohrglanzgras und Flatterbinse anzutreffen. Es ist somit davon auszugehen, dass hier des Öfteren eine Vernässung (Staunässe, ggf. Schichtenwasser) vorliegt. Diese Beobachtung deckt sich mit den im Rahmen der Baugrunduntersuchung gewonnenen Erkenntnissen.

Oberflächenwasser (-gewässer): Das Plangebiet liegt nicht innerhalb folgender Bereiche:

- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Dauerhaft oder temporär wasserführende Stillgewässer (Tümpel, Weiher) und Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Straßengraben entlang der B 2 („Forther Hauptstraße“) führte zum Zeitpunkt der Bestandbegehungen kein Wasser.

Die Flächen des Plangebietes entwässern oberflächlich in Richtung Westen/Südwesten in einen straßenbegleitender Graben entlang der B 2 bzw. in Entwässerungsstrukturen südöstlich entlang des bestehenden Geh-/ Radweges.



2.1.1.5 Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft

Es besteht ein mäßig feuchtes bis trockenes Mittelgebirgsklima mit leicht kontinentalem Einfluss. Die Jahresmitteltemperatur liegt ca. bei 8 - 9°C. Die durchschnittliche Vegetationsperiode dauert ca. zwischen 196 - 200 Tagen.

Die Freisetzung von Schadstoffen durch punktuelle Emittenten auch im weiteren Umfeld des Plangebietes kann aufgrund des Fehlens entsprechender Anlagen (Industrie, Fabriken usw.) ausgeschlossen werden.

Weitere Aussagen hinsichtlich der Fragen, ob die Flächen des Plangebietes innerhalb von Flächen mit zeitweilig höherer Schadstoffbelastung liegen bzw. sich in inversionsgefährdeten Gebieten mit dem Risiko klimatisch-lufthygienischer Belastungen befinden oder nicht, können nicht abschließend beantwortet werden, da hierzu keine konkreten Informationen vorliegen. Jedoch ist mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse zu vermuten, dass derartige Risiken und Belastungen wenn überhaupt als gering einzustufen sind.

Ebenso mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse ist festzustellen, dass die Plangebietsflächen nicht innerhalb relevanter Kaltlufttransport- und/oder Kaltluftammelwege bzw. Frischlufttransportwege liegen.

2.1.1.6 Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“), in Teil B. Kapitel 2.1.1.1 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch“) sowie in Teil B. Kapitel 2.1.1.2 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna“) wird verwiesen.

Zu erwähnen ist die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur offenen, östlich und südlich angrenzenden freien Landschaft.

Wesentliche historische Sichtachsen und/oder Blickbeziehungen und -bezüge aus dem Gebiet heraus bzw. in das Gebiet hinein bestehen nicht.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausstattung und Ausgangsbedingungen (Grünlandnutzung) einen vergleichsweise geringen Wert für den individuellen, optisch-ästhetischen Landschaftsbildgenuss.

Die Eigenart des Landschaftsbildes ist als „mittel“ zu bewerten, der Erlebniswert als „potenziell vorhanden mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten“.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb historischer Sichtachsen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind vorhanden (bestehende Gewerbebauten in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, Bahnanlagen, Bundesstraße, Freileitung südlich außerhalb des Plangebietes).

2.1.1.7 Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind nicht vorhanden, ebenso keine historischen Flurformen, Bewirtschaftungsweisen o. ä.



Gemäß „Bayern-Viewer-Denkmal“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches weder Bau-, Boden- noch Kulturdenkmäler vorhanden.

Auch der Aspekt der sog. „Kulturlandschaft“ gehört zu den prüfungsrelevanten Kulturgütern. Der Begriff „Kulturlandschaft“ kann auf diverse Weise definiert werden. Aus allen Definitionen geht hervor, dass der Mensch die entscheidende Rolle bei der Entstehung und Erhaltung der Kulturlandschaft gespielt hat und spielt.

Eine Kulturlandschaft ist eine vom Menschen geprägte und überformte Landschaft, die im Laufe der Zeit entstanden ist und einem ständigen Wandel unterliegt. Das Ausmaß und die Auswirkungen der menschlichen Eingriffe auf die Natur werden von den kulturellen Rahmenbedingungen sowie dem wirtschaftlichen und sozialen Hintergrund der Bevölkerung beeinflusst. Je nach Intensität des menschlichen Einflusses unterscheidet man zwischen naturnahen, land- und forstwirtschaftlich geprägten und naturfernen Kulturlandschaften. Stadtlandschaften und Industriezonen gehören demnach genauso zur Kulturlandschaft, wie beispielsweise extensiv genutzte Wiesen und Weiden.

Insofern ist es im vorliegenden Fall zutreffend, auch von den Flächen des Plangebietes als „Kulturlandschaft“ zu sprechen.

Sonstige Sachgüter (Gebäude, Freileitungen, Hochspannungsmasten o. ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im direkten Umfeld des Plangebietes, nordöstlich außerhalb an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich Privatgrundstücke mit Wohnhäusern, Gartenflächen und Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Gartenhäuser usw.)

Je ein Teilabschnitt der Bundesstraße und eines straßenbegleitenden Geh-/Radweges liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

2.1.2 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

- keine Angaben, nicht zutreffend -

2.1.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der prognostischen Abschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht es der Sache nach um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der sog. „Nullvariante“, nämlich die Folgen bei Unterbleiben der Planung. Dabei ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage aufgrund der zum Planungszeitpunkt gegebenen Nutzungen ergibt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie aufgrund derzeit gegeben Nutzung ist folgendes festzustellen:

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Grünlandflächen würden bei Verzicht auf die Planung voraussichtlich unverändert in der bisherigen



Weise konventionell landwirtschaftlich (aufgrund der örtlichen Boden-, Untergrundverhältnisse voraussichtlich unverändert als Grünland) genutzt werden. Durch diese landwirtschaftliche Nutzung ausgelöste Konsequenzen auf Natur und Landschaft (u. a. Nährstoffeintrag ins Grundwasser o. ä., Pflege-/ Unterhaltungsrhythmus) würden fort dauern.

Im Falle der Umstellung auf eine ökologische Landnutzung könnten die Plan- gebietsflächen gegenüber dem Status hinsichtlich ihrer Bedeutung für Flora und Fauna an Wert gewinnen (z. B. durch die Anlage von breiten, artenrei- chen Ackerrandstreifen, von Lerchenfenstern, durch Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln, Reduzierung des Mahdrhythmus usw.).

Die vorhandene, noch junge und schwache Gehölzstruktur am südlichen Gel- tungsbereichsrand könnte wachsen und als Struktur- und Ausstattungsele- ment den örtlichen Landschaftsbestandteil bereichern, sofern sie nicht im Zu- ge der Landnutzung beseitigt bzw. beschnitten würde.

Bauliche Eingriffe in die B 2 und den straßenbegleitenden Geh-/Radweg (Ent- fall der geplanten Zufahrt in das Sondergebiet) würden nicht notwendig wer- den. Dadurch könnten auch bauliche Eingriffe in das vorhandene, intensiv ge- pflegte Straßenbegleitgrün vermieden werden.

Aufgrund fehlender Baurechte wäre eine Bebauung unzulässig. Damit ver- bundene Flächenversiegelungen sowie alle übrigen Folgeerscheinungen (Verkehr, Emissionen usw.) würden unterbleiben.

Es würde zu keiner über den Status quo hinausgehender Flächenversiege- lung kommen inkl. aller damit verbundenen Folgen insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Grundwasser, Boden und Flora/Fauna.

Das bestehende, gewohnte Landschafts- und Siedlungsbild würde unverän- dert bleiben. Zusätzliche, auf den Siedlungsbestand einwirkende Immissionen könnten vermieden werden.

Die lokale Nahversorgung von Forth wäre aufgrund des unveränderten Feh- lens eines Nahversorgers weiterhin defizitär.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durch- führung der Planung

Nachfolgende prognostische Abschätzungen beziehen sich gemäß den ge- setzlichen Vorgaben auf die direkten, etwaigen indirekten, sekundären, kumu- lativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen, vorübergehende sowie posi- tiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Grenzüberschreitende Auswirkungen können a priori ausgeschlossen werden.

Bei der Aufstellung eines BBPs/GOPS sind der Umweltzustand und die be- sonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen. Ins- besondere sind die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege beachtlich.

Zu unterscheiden sind bei der prognostischen Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Hier- unter sind zu verstehen:



Baubedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter baubedingten Wirkfaktoren werden diejenigen Aspekte verstanden, die ausschließlich im Rahmen der Baudurchführung bzw. der damit verbundenen Maßnahmen und Arbeiten ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- im Zuge der Baustelleneinrichtung (Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer o. ä.)
- im Zuge der Baufeldräumung/Baufeldvorbereitung (Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer o. ä.)
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (Bauzaunabsperrungen o. ä.)
- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Baustellenfahrzeugen
- durch temporäre Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch baubedingte Emissionen (Abgase, Staub)
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Verlärmung, Erschütterungen/Vibrationen)
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Fahrverkehr, Lichtreize, Baustellenbeleuchtung o. ä.)

Anlagebedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter „anlagebedingt“ werden diejenigen Wirkfaktoren subsummiert, die durch die bauliche Anlage als solche, d. h. durch künftige Bauwerke, Straßen, Einfriedungen usw. verursacht bzw. ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Flächenverlust/-versiegelung in Folge von Überbauung (durch Straßen, Gebäude, Bauwerke usw.) inkl. aller damit verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/ Grundwasser“
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (Grundstückseinfriedungen, Baukörper o. ä.) bzw. Zerschneidungseffekte

Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Hierbei handelt es sich um Auswirkungen, die durch den reinen Betrieb der künftigen baulichen Anlagen und Verkehrsinfrastrukturen erzeugt werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Kunden-/Mitarbeiter-/ Versorgungs- und Entsorgungsverkehr
- durch (temporäre) Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch Emissionen (Abgase, Stäube, Hausbrand)
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Verkehrs-, Betriebslärm)



- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Fahrverkehr, Lichtreize usw.)

2.2.1 Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter

2.2.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Es gehen grundsätzlich keine bedeutsamen, siedlungsnahen Flächen für eine aktive und/oder passive Erholung verloren, zumal in nächster Nähe hierfür umfangreiche weitere Flächen zur Verfügung stehen (Kinderspielplatz östlich der „Ohmstraße“, Sportanlagen des FC Büg und verbleibende freie Landschaft).

Die Erreich- und Nutzbarkeit der umgebenden, unmittelbar angrenzenden, offenen Landschaft als Freizeit- und Erholungsflächen bleiben auch nach der Realisierung der auf Grundlage des vorliegenden BBPs/GOPs zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen gewährleistet.

Der Erlebniswert innerhalb des Plangebietes wird reduziert, nicht jedoch der Erlebniswert des gesamten umgebenden Landschaftsraumes.

Ortsübliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, Tankstellen-, Sport-, Verkehrs- und Bahnanlagen, sind vernachlässigbar bzw. als sozialadäquat zu bezeichnen und hinnehmbar, sofern sie sich in dem gemäß Immissionsschutzgesetzgebung zulässigen Rahmen bewegen.

Es ist davon auszugehen, dass künftige im Plangebiet neu entstehende Gebäude von der B 2 ausgehende Lärmemissionen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung („Ohmstraße“) minimieren können.

In Folge der Planung verbessert sich das örtliche Nahversorgungssystem erheblich. Auch dies kommt dem Schutzgut Mensch und der Bevölkerung/ Allgemeinheit zu Gute.

Der bestehenden, die Bundesstraße begleitende Geh-/Radweg, der u. a. dem Schutzgut Mensch dient (Erschließung, Erholung, Sport) bleibt erhalten und wird im Einmündungsbereich der neuen Sondergebietszufahrt so angepasst, dass eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Die Planung sichert Flächen für eine fußläufige Anbindung der Wohnbauflächen im Bereich „Ohmstraße“ und gewährleistet auf diese Weise auch zukünftig eine städtebauliche Durchgängigkeit innerhalb der Siedlungsfläche auf kurzem Wege.

Auf Grundlage der getroffenen immissionsschutztechnischen Festsetzungen sind unzulässige, erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere der im Umfeld des Plangebietes befindlichen, besonders schutzwürdigen Wohnnutzung ausgeschlossen, so dass unter diesem Aspekt negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden können. Auf dieser Grundlage sind gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch zukünftig gewährleistet.

Hinsichtlich der für das Schutzgut Mensch relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil B. Kapitel



2.2.1.6 („Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung“) verwiesen.

Auf das Plangebiet wirken keine unzulässigen Emissionen ein.

Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut sind baubedingt mittlere sowie betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

2.2.1.2 Auswirkung auf das Schutzgut Flora/Fauna

Da die im Plangebiet liegenden Flächen für Flora/Fauna von geringem Wert sind, sind die Auswirkungen des Verlustes bestehender Grünlandflächen als gering zu bewerten.

Gehölzrodungen beschränken sich auf einen jungen, schwach und einreihig ausgeprägten Zwetschgenheisterstreifen am südlichen Plangebietsrand.

Die vorliegende saP kommt zu dem Ergebnis, dass in Folge der Planung keine der prüfrelevanten Arten betroffen sein werden und weder das Tötungs-, Störungsverbot einschlägig sind noch schutzwürdige Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind.

Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt. Zur sicheren Seite hin sieht die Planung in den textlichen Festsetzungen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor. Für die saP-relevanten Arten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zutreffen könnten, kann unter Einbeziehung der vorgesehenen, konfliktvermeidenden bzw. -minimierenden Maßnahmen eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Die Verbotsstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen daher einer Verwirklichung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht entgegen.

Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut sind bau- und anlagebedingt jeweils mittlere sowie betriebsbedingt geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

2.2.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingt werden Flächenanteile (insbesondere im Bereich der Gebäude, der Erschließungsstraße und der Parkplatzflächen) verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, der Grundstückszufahrt, benötigter Stellplatzflächen und sonstiger baulicher Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Vermeidungsmaßnahmen (s. Teil B. Kap. 2.3 „Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen“) können die Auswirkungen reduzieren.



Der Ausgleich unvermeidbar beanspruchter Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, womit den gesetzlichen Vorgaben nach einer Kompensation entsprochen ist.

Sollte im Rahmen anstehender baubedingter Arbeiten unerwarteter Weise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen am LRA Erlangen-Höchststadt sind umgehend zu verständigen. Das Einschalten eines privaten Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG ist angezeigt.

Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Aufgrund der Bestandsgebäude im Umfeld ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet vorhandene Untergrund als Baugrund geeignet ist.

Im Übrigen wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen zum Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.2.1.4 „Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser“) verwiesen, die hier sinngemäß gelten.

Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut sind bau- und anlagebedingt jeweils mittlere sowie betriebsbedingt geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

2.2.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Hinweis: Die vorhergehenden Ausführungen zum Schutzgut Boden (s. Teil B. Kap. 2.2.1.3 „Auswirkungen auf das Schutzgut Boden“) gelten hier sinngemäß.

Grundwasser: Gemäß Aussage des vorliegenden Baugrundgutachtens ist auszuschließen, dass Eingriffe in das Grundwasser in Folge künftiger Baumaßnahmen auszuschließen sind, da der maßgebende Bemessungsgrundwasserstand in nicht bauwerksrelevanten, deutlich größeren Tiefen liegt.

Jedoch kann im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung notwendiger Baugruben, Fundamente o. ä. nicht ausgeschlossen werden, dass Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen ist an das zuständige LRA Erlangen-Höchststadt zu richten.



Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff in das Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

Im Rahmen der Bautätigkeit ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z. B. mit Schmierfetten und Treibstoffe für die Baufahrzeuge, nicht auszuschließen. Bei Anwendung der Gesetzen (z. B. Wasserhaushaltsgesetz - WHG), Verordnungen (z. B. bis 31.7.2017 bayerische Anlagenverordnung - VAWs, ab 01.08.2017 Bundes-Anlagenverordnung - AwSV), Verwaltungsvorschriften, technischen Regeln und Merkblätter kann eine Gefährdung des Grundwassers weitestgehend ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann im für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ üblichen Rahmen angenommen werden. Darüber hinaus gelten hinsichtlich des Umgangs mit derartigen Stoffen die einschlägigen, gesonderten rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften.

Im Bereich der künftig befestigten Flächen wird durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet gegenüber dem Status quo reduziert sein.

Durch den Entzug bisher intensiv konventionell genutzter Landwirtschaftsflächen entfallen künftig Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge (z. B. nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat, sonstige künstliche mineralische Düngemittel, Pestizide usw.).

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen immer in dessen Zuständigkeitsbereich. Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU-Beton nach DIN EN 1992 (EC2) sind die Anforderungen der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Insbesondere im Bereich der befestigten Flächen wird durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo reduziert. Diese Auswirkungen können durch den Einsatz und durch die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge minimiert werden.

Oberflächenwasser. Aufgrund der örtlichen Topographie (Gefälle von Osten nach Westen/Südwesten) ist ggf. bei ungünstigen Verhältnissen (langanhaltende Starkregenereignisse bei gleichzeitig gesättigten bzw. gefrorenen Bodenverhältnissen) aus dem östlichen Einzugsgebiet der freien Landschaft mit ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Der Schutz hiergegen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen immer im privaten Zuständigkeitsbereich.



Im Zuge der künftigen Ausführungsplanung ist zu gewährleisten und zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke durch innerhalb des Geltungsbereiches anfallendes Oberflächen- und/oder Sickerwasser ausgeschlossen ist. Gleiches gilt gegenüber der B 2 und dem straßenbegleitenden Geh-/Radweg.

Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch die benachbarten Landwirtschaftsflächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden.

Da im Plangebiet keine Fließgewässer bzw. auch keine Stillgewässer vorhanden sind, sind in Folge der Planung ausgelöste, negativ erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen (s. Teil B. Kap. 2.3) ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich. Eine Kompensation kann daher nur über Ausgleichsflächen sowie über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen.

Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt jeweils mittlere sowie betriebsbedingt geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten. Bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind baubedingt keine, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

2.2.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung baulicher Anlagen können insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingte Staubbelastungen nicht ausgeschlossen werden, sofern nicht geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden (Befeuchtung der Baufelder o. ä.). Diese sind vergleichbar mit den üblichen Belastungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung und stellen daher keine unzulässige bzw. zusätzliche Belastung dar.

Die zu erwartende Versiegelung von Bodenflächen führt aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen. Das Zirkulieren von Frischluftströmen bzw. der Austausch von Luftmassen wird durch das künftige Baugebiet verändert und/oder verzögert, jedoch aller Voraussicht nach in einem für den Menschen nicht spürbaren und nicht nachweisbaren Umfang.

In Folge der Nutzung als Sondergebiet wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen entlang der B 2 erhöhen (Mitarbeiter-, Kunden-, Anliefer-, Versorgungs-, Entsorgungsverkehr) mit den Folgen zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung bzw. Hausbrands. Genaue qualitative bzw. quantitative Angaben können an dieser Stelle nicht gemacht werden. Auch die diesbezüglichen Vorbelastungen sind nicht bekannt bzw. nicht erfasst und/oder untersucht.



Die festgesetzte Fassadenbegrünung trägt dazu bei, Auswirkungen auf das Klima in Folge einer reduzierten Aufheizung von Fassadenflächen und damit verbundenen Hitzeabstrahlung zu minimieren. Darüber hinaus übernimmt die Fassadenbegrünung Filterfunktion (Binden von Staub usw.).

Durch die festgesetzten Baumpflanzungen sowie die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen sollen weiterhin die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Dachbegrünungsmaßnahmen tragen den Belangen des Klimaschutzes Rechnung und werden empfohlen. Der Einsatz von Gründächern verbessert dabei die Wasserrückhaltung in der Fläche und geht insbesondere mit einer Steigerung der Verdunstungsrate und damit dem Effekt der Kühlung durch Verdunstungskälte einher, wenngleich sich diese geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen ausschließlich auf das direkte Umfeld der jeweils begrünten baulichen Anlagen auswirken dürfte.

Die künftige Art der Nutzung (großflächiger Einzelhandel) wird neue, bisher nicht vorhandene Luftemissionen mit sich bringen. Unter lufthygienischen Aspekten gilt, dass sämtliche, potenziell Luftschadstoffe emittierende Anlagen und Einrichtungen dem Stand der Technik sowie den geltenden Gesetzen und Richtlinien entsprechen müssen. Auch dies dient dem Schutz der benachbarten Siedlungsflächen wie auch den zukünftig im Sondergebiet arbeitenden Menschen. Diesbezügliche Nachweisführungen bzw. Festlegungen sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen.

Darüber hinaus enthält die vorliegende Planung wichtige Hinweise und Empfehlungen, die dem Klimaschutz dienen, so u. a. zum Thema Geothermie und zur Nutzung bzw. zum Einsatz regenerativer Energie.

Insofern kommt der Markt in der Abwägung zu dem Ergebnis, seiner Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz im Rahmen der vorliegenden Planung gerecht geworden zu sein.

Ziel kann und muss es sein, eine klimagerechte Planung zu erstellen, die sowohl dem Klimaschutz als auch den Anforderungen des Klimawandels Rechnung trägt. Aus planungsrechtlicher Sicht wurde im vorliegenden Fall alles unternommen, was auf dieser Ebene zulässig ist.

Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.2.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Da kein neuer Siedlungsansatz entsteht und das neue Baugebiet nahtlos an die bestehende Ortslage von Forth anschließt, können eine negative Zersiedlung der Landschaft und damit verbundene negativ erhebliche Auswirkungen nicht festgestellt werden.

Das Landschaftsbild wird sich insbesondere für die direkt angrenzenden Anwohner (nordöstlich gelegene Siedlungsflächen an der „Ohmstraße“) verändern. Der bisher mögliche freie Ausblick in Richtung Westen/Südwesten wird zukünftig zumindest teilweise verbaut bzw. ist eingeschränkt möglich.

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist zu verneinen. Zwar verändern sich in Folge der geplanten Siedlungsflächenerweiterung beide, jedoch ist in diesem Zusammenhang die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die Anwohner in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstigen erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblicks in die freie Landschaft. Weder bei dem bestehenden noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschaftsbild. Weder ist es nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die es im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen.

Um unvermeidbare Auswirkungen zu vermeiden, trifft der vorliegende Plan Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, zu Maßnahmen der Randeingrünung (Feldgehölzheckenpflanzungen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze) und macht Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung, zur maximal zulässigen Höhenentwicklung künftiger Hauptgebäude sowie zu deren Höhenlage.

Auf dieser Grundlage ist eine möglichst geschickte Einpassung künftiger baulicher Anlage in die örtliche Topographie gewährleistet bzw. sollen unvermeidbare Auswirkungen minimiert werden.

Festgesetzt sind Maßnahmen, die der Eingrünung des Plangebietes dienen (Pflanzgebote), was eine weitestmöglich optimierte Einbindung in das vorhandene bzw. umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild gewährleisten soll.

Das Plangebiet liegt nicht in exponierter Lage und hat insofern keine unmittelbare Fernwirkung, zumal die geplante Siedlungsflächenerweiterung von den südlich benachbarten Siedlungsrändern Eckenhaid durch die dazwischenliegenden Höhenrücken (Lettenbühl, Eckenberg) ohnehin nicht erkennbar sein wird.

Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut sind bau- und anlagebedingt jeweils mittlere sowie betriebsbedingt geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

2.2.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In Folge der Überbauung werden weder Kultur-, Boden-, Baudenkmäler noch andere Sachgüter zerstört und/oder beeinträchtigt.

Mögliche Verluste historischer Substanz und/oder historischer Informationswerte können ausgelöst durch die vorliegende Planung nicht diagnostiziert werden.

Sonstige negativ erhebliche Auswirkung auf sonstige Sachgüter (bestehende Verkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter o. ä.) können ausgeschlossen werden. Es erfolgt keine Überplanung bzw. Inanspruchnahme von Grundstücken nicht beteiligter Dritter. Die Zugänglichkeit zu benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. zu sonstigen Grundstücken bleibt gegenüber dem Status quo unverändert erhalten.



Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingt jeweils keine Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen in Folge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten

Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen.

Gebäudeabbrissarbeiten werden nicht notwendig.

Für den Bau einer neuen Linksabbiegespur, der neuen Zufahrt in das Sondergebiet hinein und für die Umverlegung des Fuß- und Radweges sind teilweise Abbruch- und Umbauarbeiten notwendig.

Rodungsarbeiten beschränken sich auf einen schmalen, ca. 20,0 m langen Gehölzsukzessionsstreifen an der Südgrenze der Fl.-Nr. 167 (Gmkg. Büg).

2.2.3 Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen.

Im Wesentlichen erfolgt die Inanspruchnahme der Ressource „Boden“. Art und Umfang der in Folge des BBPs/GOPs verursachten Flächeninanspruchnahmen sind den Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“) zu entnehmen.

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

Baubedingte Auswirkungen (Lärm, Staub, akustische, optische Reize usw.) im Zuge der Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters inkl. aller dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sind im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken. Es sind baubedingte Erschütterungen im für Baustellen typischen Umfang (z. B. Verdichtung zur Herstellung des Planums, von Leitungsgrabensohlen, von Frostschutzschichten, lageweisen Auffüllungsarbeiten usw.) zu erwarten.

Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (Markt, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, Staatliches Bauamt Nürnberg o. ä.) außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Ge-



fährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden, so dass sich in Folge der Planung vor Ort keine unlösbaren Konflikte ergeben. Die Baustellenzufahrt wird über die Bundesstraße erfolgen. Damit verbundene Belastungen und Bewegungen gehen nicht zu Lasten der besonders schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzung im Bereich „Ohmstraße“).

Ganz allgemein ist davon auszugehen, dass im Plangebiet zukünftig mit Emissionen im für ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ üblichen, erwartbaren und zulässigen Umfang zu rechnen ist. Hierunter fallen u. a. Emissionen durch Parkplatzsuch-, Anlieferverkehr und Ladergeräusche, Nutzung der Einkaufswagen und durch haustechnische Anlagen. Für diese Emissionen gelten die diesbezüglich relevanten Regelwerke, Gesetzesgrundlagen sowie sonstigen Vorgaben nach dem Stand der Technik, die allgemein gültig und von jedermann zu beachten/einzuhalten sind.

Hinsichtlich des Aspektes „Lärm“ wird auf die Ausführungen in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung verwiesen. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im Rahmen des Betriebes der Sondergebietsfläche unzulässigen Auswirkungen auf die im Umfeld des Geltungsbereiches befindlichen, schutzwürdigen Immissionsorte auszuschließen sind.

Gewerblich verursachte Vibrationen o. ä. (z. B. durch den Betrieb haustechnischer Anlagen o. ä.) können mit geeigneten technischen Mitteln auf das zulässige Maß minimiert bzw. ganz ausgeschlossen werden, so dass hier von keinen unzulässigen Auswirkungen ausgegangen werden muss.

Durch die neuen Gebäude wird Wärme abgestrahlt. Der Umfang richtet sich nach Gebäudeisolierung, Fassaden-/Dachflächengröße und Heizintensität. Diese Informationen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Die Gebäude und Verkehrsflächen nehmen durch Sonneneinstrahlung Wärme auf und geben sie an die Umwelt ab. Je stärker die Flächen begrünt sind, desto weniger heizen sie sich auf und können dementsprechend geringere Wärmemengen abgeben. Der vorliegende Plan trifft Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sowie zur Ausführung von Pflanzgeboten, um diesbezügliche Auswirkungen zu minimieren.

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Derartige, vom Plangebiet ausgehende Emissionen (Blendungen, Aufhellungen, Reflektionen, Spiegelungen o. ä.) müssen insbesondere gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen unterbunden werden. Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Bundesstraße), die benachbarten Bahnanlagen sowie die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen. Zur Vermeidung solcher Auswirkungen sieht die Planung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme vor. So sind u. a. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (egal, ob auf dem Dach oder an Fassaden montiert) durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. entspiegelnde Folien, Beschichtungen, optimierte Ausrichtung, Neigung o. ä.) so auszuführen, dass die vorbeschriebenen Auswirkungen unterbunden werden.

Gleiches gilt für Lichtemissionen ausgehend von den künftigen Stellplatzflächen, notwendigen Anlieferungsbereichen o. ä. Damit verbundene Lichtreize können jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden. Dies wird insbesondere damit begründet, dass der überwiegende Teil der künftigen Sondergebiets-



flächen gegenüber den angrenzenden/benachbarten Flächen im Einschnitt liegen werden, demnach gegenüber den benachbarten Nutzungen und Grundstücken tiefer liegen werden. Hinzu kommt in Richtung Osten und Nordosten die abschirmende Wirkung künftiger Gebäude. Zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer sind gleichfalls Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen wie Heckenpflanzungen, Wälle o. ä.) festgesetzt.

Da zudem Betriebszeiten in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) nicht vorgesehen sind, sind beleuchtete/aufgehellte Betriebsflächen (inkl. Gebäude) nach 22.00 Uhr ausgeschlossen.

Die vorliegende Planung bereitet keine Nutzungen, baulichen Anlagen und/oder Einrichtungen vor, von denen Strahlung (Elektro-, Magnetwellen, Radioaktivität, Hitze o. ä.) ausgehen könnte.

2.2.5 Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere der vorgeschalteten Abbrucharbeiten und Arbeiten zur Freimachung des Baugeländes fallen folgende Abfälle an:

- Asphaltabbruch (aus Straßen, Wegen usw.)
- Beton (z. B. aus Rückenstützen, Fundamenten, usw.)
- Rodungsgut (Bäume, Sträucher, Hecken)
- Oberboden
- Baugrundboden

Diese sind im Rahmen der Bauabwicklung durch die künftigen bauausführenden Firmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu recyceln. Ein Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Genaue Mengenangaben sind im Rahmen der Bauleitplanung naturgemäß nicht möglich.

Betriebsbedingt werden branchenspezifische Abfälle (z. B. überlagerte und verdorbene Lebensmittel, Glasbruch), Verpackungsabfälle (z. B. Kartonagen, Papier, Folien, Styropor, Schaumstoffverpackungen, Verpackungsbänder, Paletten, Obst- und Gemüsesteigen), allgemeine Abfälle wie Büroabfälle (Papier, Farbbänder, Tonerkartuschen, Kassenrollen) und Sonderabfälle (z. B. Batterien, Akkus o. ä.) anfallen. Diese sind gesondert einer geordneten, qualifizierten Entsorgung zuzuführen.

Im Falle von Einzelhandelsbetrieben ist üblicher Weise zunächst bei der Warenlieferung mit dem Anfall von Kartonagen, Folien und sonstigen Umverpackungen/Schutzhüllen aus Papier o. ä. zu rechnen, die üblicherweise mit dem Zulieferfahrzeug bei der Rückfahrt (Leerfahrt) zum Großlager zurückverbracht werden. Es handelt sich um wirtschaftlich verwertbare Recyclingmaterialien, die damit einer Wiederverwertung zugeführt werden.



Beschädigte und/oder verdorbene Lebensmittel werden von einem hierfür qualifizierten externen Dienstleister abgeholt und einer qualifizierten Entsorgung zugeführt.

Zu den drei vorgenannten Abfallgruppen können an dieser Stelle exakte, quantifizier- und qualifizierbare Mengenangaben nicht gemacht werden.

Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (Abholung, Transport, Wiederverwertung usw.) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Erlangen-Höchststadt organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt. Es ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet künftig anfallende Bio- und Restmüll auch auf diesem Wege entsorgt werden kann/wird.

Im Bereich der künftigen Stellplatzflächen ist mit dem für solche Flächen und Nutzungen üblichen Müllmengen und -arten (Glas, Dosen, Papier, Verpackungen, Zigaretten usw.) zu rechnen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Betreiber des Lebensmittelsortimenters ist für deren Unterhalt und zuständig.

Die Entwässerung der Geltungsbereichsflächen ist im Trennsystem (getrennte Schmutz- und Regenwasserableitung) vorgesehen.

Konkrete Angaben zum Schmutzwasseranfall (Abflüsse, Konzentrationen, Frachten etc.) können im vorliegenden Planfall nicht gemacht werden, zumal es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Abflüsse, Abflussmengen, Frachten usw. werden sich im für Einzelhandelsvorhaben typischen Rahmen bewegen und sich im Wesentlichen aus den Abwässern der Kunden- und Mitarbeitertoiletten sowie aus den Abwässern in Folge der Reinigung künftiger Gebäude (Verkaufsflächen, Fleischtheken usw.) zusammensetzen. Insofern ist weitgehend von Abwässern auszugehen, die sich nicht wesentlich von Abwässern unterscheiden, die auch in Wohngebieten anfallen. Zudem handelt es sich ausschließlich um die Ansiedlung eines Betriebes, der auch nur zur Tagzeit betrieben wird. In der Nachtzeit werden insofern im Allgemeinen keine Schmutzwässer anfallen.

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

Aufgrund der im BBP/GOP festgesetzten Nutzungen sind Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit grundsätzlich auszuschließen. Hier zulässige Nutzungen (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“) sind mit dem Gefahren-/Risikopotenzial z. B. von Industriegebieten/ Gewerbegebieten o. ä. nicht vergleichbar (z. B. kein Vorkommen von Störfallbetrieben, keine Materialproduktionen, kein Umschlag gefährlicher Stoffe in großen Mengen wie z. B. Treibstoffe o. ä.).

Aus den vorbeschriebenen Gründen sind gleichfalls keine Risiken für das kulturelle Erbe (Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler, immaterielles Erbe usw.) zu erkennen.

Negativ erhebliche Auswirkungen bzw. unkalkulierbare Risiken für die Umwelt sind zu verneinen, dies insbesondere vor dem Hintergrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der Eingriffsflächen.



2.2.7 Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Die an das Plangebiet des vorliegenden BBPs/GOPs angrenzenden Geltungsbereiche benachbarter Bebauungspläne sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Insbesondere die geltenden immissionsschutztechnischen Vorgaben für den Betrieb der nordwestlich benachbarten Tankstelle mit Waschstraße sowie die davon ausgehenden Auswirkungen wurden als maßgebende, auf das Plangebiet sowie auf die benachbarten Wohnnutzungen einwirkende Vorbelastungen berücksichtigt (s. schalltechnische Untersuchung).

Wechsel- und Summationswirkungen wurden auch im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Hierbei wurden die Belange benachbarter, bestehender Wohnbauflächen sowie die Belange des geplanten Sondergebietes aufgrund seiner Lage neben einer Bundesstraße sowie der relativen Nähe zu der Bahnlinie in die Abwägung eingestellt.

Bei den bestehenden Bahnanlagen nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches, nördlich entlang der „Forther Hauptstraße“ handelt es sich um Flächen und Grundstücke der Deutschen Bahn (DB) AG und hierbei um planfestgestellte Bahnanlagen (Betriebsanlagen der Eisenbahn) gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für die Rechtslage seit dem 01.01.1994.

Eine Kollision bzw. ein ungelöster Konflikt zwischen dem Planungsvorhaben des Marktes Eckental und den planfestgestellten Bahnanlagen ist nicht gegeben.

Eine Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz ist nicht angezeigt.

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (aktuellster Stand via Internet-Download) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura-2000-Gebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen.

Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS-Natur Online (FIN-Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des „Bayerischen Ökoflächenkatasters“ (A/E-Flächen, Ankaufflächen, sonstige Flächen, Ökokontoflächen).

Naturdenkmale sind gemäß Aussage des ABSPs für den Landkreis Erlangen-Höchststadt weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.



2.2.8 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.5 („Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft“) sowie in Teil B. Kapitel 2.2.4 („Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen“) wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

Auswirkungen auf das Klima können durch eine intensive Durchgrünung sowie durch eine weitestmögliche Reduzierung neu zu versiegelnder Flächen minimiert werden. Der BBP/GOP sieht entsprechende Festsetzungen vor. Hierdurch kann die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Ergänzend empfehlen sich Maßnahmen zur Dachbegrünung. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Einrichtungen. Maßnahmen der Fassadenbegrünung können die vorbeschriebenen positiven Effekte verstärken. Beides dient einer Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- und Dachflächenaufheizung sowie dem Binden von Staub.

Positiv auf das Klima wirkt sich der Rückgriff/Einsatz regenerativer Energie sowie die Nutzung von Geothermie aus (u. a. Reduzierung des CO₂-Austoßes, Schonung fossiler Brennstoffe usw.). Die Planung enthält entsprechende Hinweise und Empfehlungen.

Vor diesem Hintergrund wird die Anfälligkeit der vorliegenden Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels als gering eingestuft.

Das im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geschnürte Maßnahmenbündel hat alles auf der Ebene der Bauleitplanung mögliche und zulässige unternommen, um sowohl die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen als auch die Folgen der Planung auf das „Stadtklima“ zu minimieren.

Quantitative bzw. qualitative Angaben zu Art und Ausmaß künftig im Plangebiet entstehender Treibhausgasemissionen können mit verhältnismäßigen und zumutbaren Aufwand auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung nicht gemacht werden.

2.2.9 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Geplant ist die Realisierung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Demnach handelt es sich nicht um ein Gewerbe- oder Industriegebiet, in dem Stoffe/Dinge unter Einsatz verschiedener Techniken, Fertigungsprozess o. ä. produziert werden. Vorliegend handelt es sich auch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein konkretes Vorhaben (z. B. Logistikunternehmen, Fertigungsanlagen o. ä.) festsetzt, bei dem dann unter diesem Aspekt genauere Angaben gemacht werden könnten.



Insofern konnte der Markt an dieser Stelle eine einschlägige Relevanz dieses Aspektes im konkreten Planfall nicht erkennen und verzichtete daher auf weitere Ausführungen.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen

2.3.1 Schutzgut Mensch

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) wird verwiesen. Hier wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben.

Hierzu führt der Markt ergänzend aus:

Die ungehinderte Erreichbarkeit der angrenzenden offenen Landschaft als Freizeit- und Erholungsgebiet ist gewährleistet. Die bestehenden Flur- und Feldwege sowie deren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bleiben erhalten. Grundstücke Dritter werden nicht abgeschnitten.

Der Erholungswert der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Auf von der Landwirtschaft auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (Lärm, Geruch, Staub), den Tankstellenbetrieb mit Waschanlage und den Verkehrs-/Bahnärm wurde hingewiesen. Zum Schutz des Menschen wurden immissionsschutztechnische Festsetzungen getroffen.

Maßnahmen zur innerörtlichen fußläufigen und fahrradtechnischen Vernetzung sind vorgesehen.

2.3.2 Schutzgut Flora/Fauna

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.2 („Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna“) wird verwiesen. Hier wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben.

Hierzu führt der Markt ergänzend aus:

Bereits durch die getroffene Standortauswahl hat der Markt dazu beigetragen, Eingriffe in das Schutzgut sowie in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren, da es sich um die Überplanung von Flächen handelt, die aus naturschutzfachlicher sowie artenschutzrechtlicher Sicht vergleichsweise geringwertig sind.

Zur optimierten Ein- und Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sind Pflanzgebote (Baumpflanzungen, Maßnahmen zur Fassadenbegrünung und zur Randeingrünung) festgesetzt, ebenso dem Artenschutz dienende Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Regelungen zur Bauzeit, zur Ausführung von Beleuchtungen usw.).



Getroffene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (z. B. zum Thema Beleuchtung, Zulässigkeit von Einfriedungen usw.) dienen der Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.3.3 Schutzgut Boden

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.3 („Auswirkungen auf das Schutzgut Boden“) wird verwiesen. Hier wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben.

Hierzu führt der Markt ergänzend aus:

Es erfolgt ausschließlich die Inanspruchnahme und Überplanung der tatsächlich benötigten Flächen, d. h. keine Bevorratung darüber hinausgehender Flächen.

Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlich hochwertiger, besonders ertragsfähiger Flächen o. ä.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen (Stellplätze, Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün, Sondergebietsflächen) tragen im Sinne der Eingriffsvermeidung dazu bei, negative erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes (z. B. in Folge von Verunreinigung, Leckagen usw.) zu minimieren bzw. weitest möglich auszuschließen.

Entsprechend dem Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde mitzuteilen. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Auf dieser Grundlage ist zum Schutz der Ressource Boden bereits geregelt, dass anfallender Oberboden profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden. Die Umsetzung dieser geltenden Regelungen bedarf keiner erneuten Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung.

Bei den nicht versiegelten Flächen muss der Boden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicher Weise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Dachbegrünungsmaßnahmen im Bereich der Hauptgebäude als Ausgleich baubedingter Versiegelungen werden empfohlen.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.4 („Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser“) wird verwiesen. Hier wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben.



Hierzu führt der Markt ergänzend aus:

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (Verwendung offener, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zufahrten und Nebenflächen, Versickerung, Speicherung und/oder Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches) bzw. zulässig und empfohlen.

Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen weitgehend ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig (s. vorhergehende Ausführungen). Diese verbessern die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensieren teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduzieren die Flächenabflusswerte.

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung/-speicherung auf den Baugrundstücken (Errichtung von Zisternen) werden empfohlen.

Sofern baugrundtechnisch möglich, ist eine Versickerung bzw. Rückhaltung von Regen- und/oder Oberflächenwasser anzustreben.

Geltendes Ortsrecht (Stellplatzsatzung) schreibt für künftig notwendig werdende Stellplatzanlagen die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge vor. Diese Vorgabe bedarf daher keiner erneuten Sanktionierung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Für alle übrigen, nicht überbauten Flächen trifft der BBP/GOP entsprechende Festsetzungen.

Die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem ist möglich. Diese Entwässerungsart entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG.

2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.5 („Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft“) wird verwiesen. Hier wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben.

Hierzu führt der Markt ergänzend aus:

Durch die festgesetzten Gehölz- und Baumpflanzungen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden.

Maßnahmen zur Dachbegrünung werden empfohlen. Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind festgesetzt.

Die für das Schutzgut „Boden“ (s. Teil B. Kap. 2.3.3) geltenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wirken sich auch positiv auf das Schutzgut „Klima/Luft“ aus.

Empfehlungen und Festsetzung hinsichtlich des Einsatzes von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, zur Nutzung von Geothermie sowie zur energetisch optimierten Ausführung künftiger Gebäude sind vorhanden.



2.3.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.6 („Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung“) wird verwiesen. Hier wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben.

Hierzu führt der Markt ergänzend aus:

Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind zu beachtende Bauhöhen, Bauformen und dgl. vorgegeben. Die festgesetzten Pflanzgebote dienen insbesondere der Ausbildung einer optisch wirksamen Eingrünung und der verbesserten Einbindung der neuen Siedlungsfläche in den örtlichen Landschaftsteil. Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie die festgesetzten Pflanzgebote dienen der landschaftsgerechten Einbindung der Baukörper.

2.3.7 Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen. Hier wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben.

Hierzu führt der Markt ergänzend aus:

Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Kultur-, Boden- und Baudenkmäler vorhanden sind, kann das Baugebiet ohne die Ergreifung weiterer Untersuchungen und/oder Maßnahmen realisiert werden.

2.4 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen**

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare erhebliche Eingriffe in die vorbeschriebenen Umweltbelange und Schutzgüter. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die nachfolgend dargestellt werden.

2.4.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffsumfangs

Der vorliegende Bauleitplan erfüllt nicht die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend der Checkliste des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Ein Ausgleich war/ist erforderlich.

Die Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleiches wurden gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Wegen der festgesetzten GRZ von 0,8 ist den mit Bauflächen und Erschließungsanlagen überplanten Bereichen ein hoher Versiegelungs- bzw. Nut-



zungsgrad zugeordnet. Gemäß Leitfaden fällt der Geltungsbereich damit unter „Typ A“.

Die derzeitige Bestandssituation ist der Karte in Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen.

Die Bewertung des Ausgangszustandes ist der Kartendarstellung in Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen.

Überlagert man die Bedeutung des Plangebietes vor dem Eingriff mit der Eingriffsschwere und dem Planungsvorhaben, so ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität (s. Kartendarstellung in Anlage 3 zur Begründung). Den Beeinträchtigungsintensitäten lassen sich Kompensationsfaktoren zuordnen, die die Höhe des nötigen Ausgleichsbedarfs bestimmen.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, müssen gemäß den Vorgaben des Leitfadens in die Betrachtung nicht einbezogen werden. Konkret bedeutet dies, dass die im Zuge der vorliegenden Planung zulässige Bebauung/Versiegelung bereits versiegelter Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Gebäude) bzw. zukünftig nicht versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellen. Daher wurde die Überplanung dieser Teilflächen in den vorliegenden Unterlagen nicht als Eingriff bewertet (s. Anlagen 3, in weißer Farbe dargestellt). Eingriffe in bestehende Flächen des intensiv gepflegten Straßenbegleitgrüns (Kategorie A I, unterer Wert) wurden mit dem Faktor 0,2 kompensiert. Eingriffe in die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünflächen (Kategorie A I, oberer Wert) wurden gemäß den Empfehlungen des Leitfadens mit dem Faktor 0,5 kompensiert. Hiervon zu unterscheiden sind die festgestellten Grünlandflächen mit Verbrachungstendenzen (Altgrasbestand, Brachen < 5 Jahre, Kategorie A I, oberer Wert), die naturschutzfachlich bereits höher zu bewerten sind. Eingriffe in diese Bereiche wurden daher mit dem Faktor 0,6 beziffert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha, davon sind gerundet ca. 1,02 ha als Eingriffsfläche anzusetzen (s. Darstellung in Anlage 3). Die Eingriffsflächen setzen sich aus den mit Sondergebiets- sowie mit den Erschließungsflächen überplanten Bereichen zusammen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die für die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wesentlichen Daten und Fakten zusammen und macht die Berechnung des Ausgleichsbedarfs nachvollziehbar.

Eingriffsflächentyp	Kategorie	Faktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf
Intensiv gepflegte Straßenbegleitgrünflächen (ohne Gehölzbestand)	A I	0,2	0,113 ha	0,023 ha
Grünland	A I	0,5	0,325 ha	0,163 ha
Verbrachtes Grünland, z. T. vernässt	A I	0,6	0,577 ha	0,346 ha
Randlicher Gehölzstreifen	A I	0,6	0,002 ha	0,001 ha
Rechnerische Summe			1,017 ha	0,533 ha



Der naturschutzfachliche **Gesamtausgleichsbedarf** für die Maßnahme beläuft sich auf ca. **0,53 ha**.

Die Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen sind im nachfolgenden Teil B. Kapitel 2.4.2 („Kompensationsflächen/ Kompensationsmaßnahmen“) beschrieben.

2.4.2 Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme

Die notwendige Eingriffskompensation erfolgt auf Teilflächen der Fl.-Nr. 883 (Gmkg. Theilenhofen, Gemeinde Pfofeld, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen).

§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG bindet Ersatzmaßnahmen räumlich an den betroffenen Naturraum. Damit wird auch für die Bauleitplanung klargestellt, dass es nicht ausreicht, „irgendwo“ eine Kompensation vorzusehen. Das BNatSchG orientiert sich dabei an der Gliederung des Gebietes der Bundesrepublik in 73 naturräumliche Haupteinheiten, die im Rahmen der Kompensation nicht verlassen werden dürfen. Diese Grenzziehung ist auch für die Flächenbevorratung im Rahmen von Ökokonten, Flächenpools u. ä. von Bedeutung.

Sowohl die Eingriffsflächen im Bereich Forth als auch die Kompensationsfläche im Bereich der Fl.-Nr. 883 (Gmkg. Theilenhofen) liegen in der gleichen naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches-Keuper-Lias Land (D59)“. Die gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt.

Es handelt sich im vorliegenden Fall weder um ein Grundstück, das sich im Eigentum des Marktes Eckental noch innerhalb seines Gemeindegebietes befindet.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen des notwendigen Ausgleichs auch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB („städtebauliche Verträge“) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden.

Der Zugriff auf das externe Ausgleichsflächen Grundstück Fl.-Nr. 883 (Gmkg. Theilenhofen) ist mittels eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB gesichert. Aus diesem Grund waren/sind verbindliche Festsetzungen zur Aufwertung, zur Pflege und zum Unterhalt dieser Ausgleichsfläche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht geboten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB werden dem vorliegenden BBP/GOP auf Teilflächen der Fl.-Nr. 883 (Gmkg. Theilenhofen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen) externe Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,53 ha zugeordnet. Sie übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (Grunderwerb, Planung, Durchführung der Maßnahmen) werden auf die künftigen Bauherrn umgelegt. Zur Kostenumlegung besteht eine gesetzliche Verpflichtung.



Im Falle des vorgenannten Grundstücks und der hier vorgesehenen Maßnahmen handelt es sich um eine Fläche aus dem Pool des Bayerischen Ausgleichsflächenfonds (BAFONDS e. K.). Die Fläche ist insgesamt ca. 1,10 ha groß. Es handelt sich bisher zum weit überwiegend Teil um intensiv genutztes Ackerland (Kategorie I), das in einen naturnah aufgebauten, standortgemäßen Wald mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten (Kategorie III) aufgewertet werden soll. Entlang der östlichen Grundstücksseite befindet sich eine Nadelholzfläche junger Ausprägung (Kategorie II), die gleichfalls in einen naturnah aufgebauten, standortgemäßen Wald mit hohem Anteil standortgemäßer Baumarten umgewandelt werden soll (Kategorie III).

Agrarstrukturelle Belange sind durch die Entwicklung dieser Ausgleichsfläche nicht betroffen, da alle hier vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen im Sinne produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen erfolgen und die Erstaufforstung an dieser Stelle bereits genehmigt wurden. Die Anpflanzungen (Erstmaßnahmen) erfolgten im Herbst 2017. Demnach kommt es zu keinem zusätzlichen Entzug land-/forstwirtschaftlich genutzter Fläche in Folge der Nutzung als naturschutzrechtliche/-fachliche Ausgleichsfläche.

Sämtliche Maßnahmen wurden mit der zuständigen UNB am LRA Weißenburg-Gunzenhausen abgestimmt.

Auf die Anlage 5 zu dieser Begründung wird verwiesen. Hier sind sämtliche Angaben, Daten und Informationen zur Ausgleichsfläche enthalten (Hinweis: In diesen Unterlagen trägt die externe Ausgleichsflächen noch die Fl.-Nr. 420, Gmkg. Theilenhofen. In diesem Bereich erfolgte jedoch ein Flurbereinigungsverfahren, das zwischenzeitlich zum Abschluss gebracht wurde. Das Grundstück Fl.-Nr. 420 [Gmkg. Theilenhofen] trägt nunmehr die neue Fl.-Nr. 883 [Gmkg. Theilenhofen]. Um Berücksichtigung wird gebeten, damit unter diesem Aspekt keine Irrtümer bzw. Verwirrungen entstehen können.).

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Die Alternativenprüfung im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des BBPs/GOPs berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen.

Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle von Sondergebietsflächen.

Zu den anderweitige Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d) der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen des BBPs/GOPs. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissionsschutzes und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Plans ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planungszielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Der Plangeber muss dann sich die ihm aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einzustellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an

entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Die vorliegende Planung bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der vorliegenden Begründung (s. gesonderter Teil A.) geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung daher den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Der Markt hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen des Umweltberichtes deutlich. Der Markt hat hierbei insgesamt seine grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Bereits in Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) hat der Markt ausgeführt, welche städtebaulichen Gründe ihn zur Überplanung der Geltungsbereichflächen veranlasst hatten.

Hierzu wird ergänzend festgestellt:

Der Markt setzt sich seit mehreren Jahren (seit 09/2014) mit Überlegungen zur Aufplanung der Flächen am südlichen Ortseingang von Forth auseinander. Gegenüber früheren Planungsüberlegungen (s. beispielhaft nachfolgende Abb. 8) hat der Markt seine städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen in diesem Bereich von Art und Umfang her auf das nunmehr vorliegende Maß reduziert.



Abb. 8: Darstellung alternativer, früherer, zwischenzeitlich verworfener Planungsüberlegungen im Bereich „Forth - Süd“ (Darstellung genordet, o. M. Quelle: Markt Eckental)

Vorrangig wurden zunächst Eingriffe vermieden (Reduzierung des Eingriffsumfangs). Der Plangeber hat sich unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes während des Planungsprozesses gegenüber früheren Plankonzepten dazu entschieden, u. a. den ursprünglichen Umfang an Bau- und Verkehrsflächen ausweisungen sowie an Verkaufsflächen zu reduzieren.



Demnach wurden hier alternative Planungsmöglichkeiten geprüft und zu Gunsten von Natur und Landschaft umgesetzt.

Die mit den vorliegenden Unterlagen formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist der Plangeber bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt der Markt Eckental die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrswesen, Belange von Freizeit und Erholung, wirtschaftliche Interessen) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.1.3 („Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“) wird verwiesen. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für den Markt Eckental keine Alternative dar, da er im Rahmen seiner Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung unvermeidbare Eingriffe/Nachteile rechtfertigen. Nur auf Grundlage der vorliegenden Planung kann eine ortsnahe Versorgung der Forther Bevölkerung sichergestellt werden.

Mittels der vorliegenden Entwurfsplanung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der vorliegend geplanten Erweiterung erreicht und dauerhaft sichergestellt werden.

Fazit: Der Markt vertritt die Auffassung, seinen Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet und dargestellt zu haben. Er kann insofern nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB**

Hinweis: Unter diesem Aspekt geht es unbeschadet des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz um die Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem vorliegenden BBP/GOP zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach

- 1) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt)
- 2) § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG)



- 3) § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt)
- 4) § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter)
- 5) § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB (die Wechselwirkungen zwischen den Einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - 7 d) BauGB)

Hierzu wird festgestellt:

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB geht es zunächst um die Behandlung der Frage der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens (vorliegend Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Zufahrt Sondergebiet) für schwere Unfälle und Katastrophen.

Diese Pflicht zur Berücksichtigung der Anfälligkeit der nach dem BBP/GOP zulässigen Vorhaben gilt für Störfälle, also für „schwere Unfälle“ im Sinne des Störfallrechts, und daher sowohl insbesondere für die Planung von Gewerbe- oder Industriegebieten zur Unterbringung von Störfallbetrieben (vorliegend nachweislich nicht zutreffend), als auch für die Planung in der Umgebung von Störfallbetrieben (im Umfeld des ebenfalls nicht vorhanden). Da beides nicht zutrifft, erübrigen sich zu diesem Aspekt an dieser Stelle weitere Ausführungen hinsichtlich von Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - 7 d) BauGB in § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB genannten Belange.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

3.1.1.1 Umweltbericht

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- Digitale Flurkarte (DFK, Stand 12/2014)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (02.03.2018, 09.03.2018), H & P, 96047 Bamberg)
- Artenschutzrechtliche Bestandserfassungen (03.04.2018, 18.04.2018, 09.05.2018), H & P, 96047 Bamberg
- Digitale Bestandsvermessung (Stand: 06/2017)
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbilder mit den Ergebnissen der Bestandserfassung und der Bestandsvermessung



Die anschließende prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des BauGBs (u. a. insbesondere § 1a Abs. 3 BauGB) verwendet und berücksichtigt.

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (FNP/LSP, RP, amtliche Biotopkartierung, LEP), Luftbildauswertungen sowie örtliche Bestandserfassungen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNPs/LSPs, des „Umwelt Atlas Bayern“, mit Hilfe des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG), auf Grundlage örtlicher Erhebungen, auf Grundlage des vorliegenden Baugrundgutachtens sowie einer Kampfmittelvorerkundung. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit bzw. Tragfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtliche Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP bzw. aus den vom Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellten Daten wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNPs/LSPs sowie gutachterliche Abschätzungen (schalltechnische Untersuchung) in Kombination mit örtlichen Bestandsaufnahmen zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNPs/LSPs und des RPs in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf der durchgeführten artenschutzrechtlichen Bestandserfassung (H & P), der Auswertung vorliegender artenschutzrechtlicher Untersuchungen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg im Zuge der Umweltverträglichkeitsprüfung für die laufenden Planungen zur Ortsumgehung Forth, der Auswertung des FNPs/LSPs, des ABSPs, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1 : 500.000, SEIBERT sowie LfU), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur-Online), der amtlichen Biotopkartierung sowie einer Luftbildauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystem Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RPs, des FNPs/LSPs, des ABSPs sowie von Orts-



begehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten und amtlich kartierten Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege („Bayerische Denkmal Atlas“, „Bayern Atlas Plus“) beurteilt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung fehlten flächendeckende Informationen zu den im Plangebiet vorhandenen niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserständen. Darüber hinausgehende Kenntnislücken bestanden/bestehen nicht.

3.1.1.2 Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung stellt die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aufgrund folgender Emittenten dar:

- Bahnlinie Nürnberg Nordost - Gräfenberg (Gräfenbergbahn), Strecke 5920
- Bundesstraße B 2

Die Verkehrslärmemissionen wurden anhand der DIN 18 005-1 und dem zugehörigen Beiblatt 1 sowie ergänzend anhand der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) bewertet.

Darüber hinaus wurde zum Schutz der Bestandsbebauung vor gewerblichen Lärmemissionen für die als „Sondergebiet“ (SO) festgesetzte Teilfläche ein Emissionskontingent L_{EK} auf Grundlage einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691 bestimmt. Damit wurde sichergestellt, dass die gewerblichen Lärmemissionen des Plangebietes keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG verursachen.

Für die Erstellung des Lärmgutachtens wurden folgende Arbeitsmittel verwendet:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- DIN 18 005-1: Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Berlin: Beuth-Verlag 2002
- DIN 18 005-1 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechn. Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Berlin: Beuth-Verlag 1987

- DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Berlin: Beuth-Verlag 1999
- DIN 45 691: Geräuschkontingentierung, Berlin: Beuth-Verlag 2006
- Berechnung des Beurteilungspegel für Schienenwege Schall 03
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90, Berichtigte Fassung 1992, Köln: FGSV-Verlag 1990/1992
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Forth-Süd Nr. 10 - „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“, Höhen & Partner, Stand 14.11.2018
- Ergebnisse der amtlichen Straßenverkehrszählung aus dem Jahre 2015
- Bahnlinie Nürnberg NO - Gräfenberg (Gräfenbergbahn), Strecke 5920, Prognose 2025, gemäß Mail des Ressorts Qualität & Technik (T)/ Lärmschutz (TUL) v. 11.12.2017
- Flächennutzungsplan des Marktes Eckental und an das Plangebiet angrenzende Bebauungspläne
- Bericht-Nr. 12186/24800/555043155-B01, Prognose von Schallemissionen der Auto Kofler GmbH, DEKRA Automobil GmbH, Stuttgart vom 05.08.2016

Das den Berechnungen zugrunde liegende digitale Geländemodell wurde mit Hilfe der folgenden Daten des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert:

- DGM 2 – 2m-Gitter / ASCII-txt (at) Standard

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde das Programm SoundPLAN der SoundPLAN GmbH (Backnang) in der Version 8.0 verwendet.

3.1.1.3 Baugrundgutachten

Zur Erkundung des Untergrundes wurden am 06.02.2018 insgesamt elf Kleinrammbohrungen (RKS 1 bis RKS 11) nach DIN EN ISO 22 475-1 bis in eine Tiefe von max. 4,1 m unter GOK ausgeführt.

Die Bohransatzpunkte wurden nach Höhe und Lage eingemessen. Als Höhenbezugspunkt diente ein nordöstlich des Baufeldes gelegener Grenzpunkt (Höhenbezug = HBP = 334,77 m ü. NN).

Die anschließend aus den Kleinrammbohrungen gewonnenen Schichtenprofile wurden nach DIN EN ISO 14 688 aufgenommen und anschließend nach DIN 4023 in den zeichnerisch dargestellt.

Die anstehenden Böden sowie Tonsteine wurden getrennt, zu je einer Mischprobe vereint und nach LAGA Boden (1997) untersucht.

Die chemischen Untersuchungen erfolgten im Labor Agrolab, Bruckberg.

3.1.1.4 Kampfmittelvorerkundung

Das im Rahmen der Kampfmittelvorerkundung erstellte Gutachten stützt sich auf die Auswertung von acht Luftaufnahmen vom 17.12.1944 und vom 06.08.1945.

Die Recherche der historischen Luftaufnahmen erfolgte in den britischen Archivbeständen des Joint Air Reconnaissance Intelligence Centre (JARIC) und der Allied Central Interpretation Unit (ACIU), der amerikanischen NARA, dem deutschen Bundesarchiv Koblenz (BAKO), der kanadischen National Air Photo Library Ottawa (NAPL), den niederländischen Luftbildsammlungen „Kadaster“ und „Wageningen“ sowie dem firmeneigenen Bestand der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (LBDB).

Die Aufnahmen liegen als digitale Scans in einer Auflösung von 1.200 dpi vor, um alle Bilddetails erfassen zu können (vgl. BMUB & BMVG 2014, AH KMR, S. 198). Die Bildpaare können zu stereoskopischen Auswertungszwecken verwendet werden.

Ergänzend zu den historischen Luftbildern wurden firmeneigene historische Aktenkopien aus den Beständen der U.S. National Archives and Records Administration (NARA, College Park MD, amerikanisches Nationalarchiv), der U.S. Air Force Historical Research Agency (AFHRA, Maxwell AL, Archiv der amerikanischen Luftstreitkräfte), der Combined Arms Research Library (CARL, Fort Leavenworth, Kansas, Bibliothek der amerikanischen Armee), des The National Archive (TNA, Kew, britisches Nationalarchiv), des Bundesarchiv-Militärarchivs (BArch-MA, Freiburg, Archiv der Bundeswehr) sowie die firmeninterne Fachbibliothek (mehr als 550 Werke) und Internetquellen auf kriegsrelevante Informationen zu Eckental durchsucht.

Zusätzliche Informationen wurden im Jahr 2013 von einem Historiker eingeholt.

3.1.1.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der saP stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde eingeführten und dort im Anhang angefügten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP - Oberste Baubehörde am Bayer. StMI., 2015)“.

Die ersten Übersichtsbegehungen fanden im März 2018 statt und dienten der Kartierung von faunistisch bedeutsamen Kleinstrukturen (Heckenbestände, Baumhöhlen etc.). Eine weitere Begehung erfolgte im April 2018. Hierbei gewonnene Erkenntnisse wurden in der saP zusammengefasst, der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben und sofern notwendig, planerisch berücksichtigt.

Prüferelevante Arten, die im UG nachweislich nicht vorkommen (können) bzw. für die das UG keine Lebensräume bietet bzw. die aufgrund ihrer atypischen Verbreitung nicht im UG vorkommen können, wurden abgeschichtet (s. Abschichtungstabelle, Kap. 6.2 saP) und wurden nicht weiter betrachtet.

Die Prüfung der Verbotstatbestände erfolgte - wo möglich und sinnvoll zusammenfassbar - für ökologische Gilden. Grundlage hierfür bildete die Abschichtungstabelle.



3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Besondere, erkennbare Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den vorliegenden Umweltbericht im Rahmen der Planung bestanden nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

3.2.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß Punkt 3 b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB besteht eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Gegenstand des Monitoring sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Planes ergeben.

Primärer Anwendungsbereich des durch die UP-RL vorgegebenen Monitorings ist es, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Dabei geht es nicht um ein umfassendes Überwachungssystem für die Umweltfolgen aller Planungen. Vielmehr hat sich der Bundesgesetzgeber bewusst dafür entschieden, die Ausgestaltung des Monitoring nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren den Kommunen, in diesem Fall dem Markt Eckental, entsprechend den Bedürfnissen und Erfordernissen des jeweiligen Umweltberichtes und des jeweiligen kommunalen Planungskonzeptes zu überlassen.

3.2.2 Herleitung der Überwachung

Das Überwachungskonzept konzentriert sich auf die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen. In der Praxis soll für die im Umweltbericht dargelegten und als erheblich erkannten Umweltauswirkungen geklärt werden, ob - und wenn ja, wie - diese überwacht werden sollen. Dies geschieht nachfolgend.

Grundlegend für die Planung der Überwachung ist die Beantwortung der Fragen, was im Einzelfall zu überwachen ist, wer überwacht sowie wann und wie überwacht werden soll. Hierzu wird auf die tabellarische Übersicht in Anlage 4 zur Begründung verwiesen. Bei der Überwachung kann auf interne Organisationsstrukturen des Marktes Eckental zurückgegriffen werden. Sofern ohnehin noch nicht bereits geschehen, empfiehlt es sich gegebenenfalls, dass zukünftig die Überwachung bei einer Stelle in der Verwaltung zentral koordiniert wird. Die eigentliche Durchführung der Überwachung erfolgt dann unter Ausnutzung bestehender behördlicher/kommunaler Überwachungsstrukturen in Arbeitsteilung bei den jeweils fachlich kompetenten bzw. zuständigen kommunalen Dienststellen sowie unter Einbeziehung übergeordneter Fachstellen (z. B. LRA, WWA, AELF, Regierung o. ä.). Ergänzend kann der Markt Eckental die Kooperation mit Umweltverbänden, mit ehrenamtlich Interessierten o. ä. suchen.

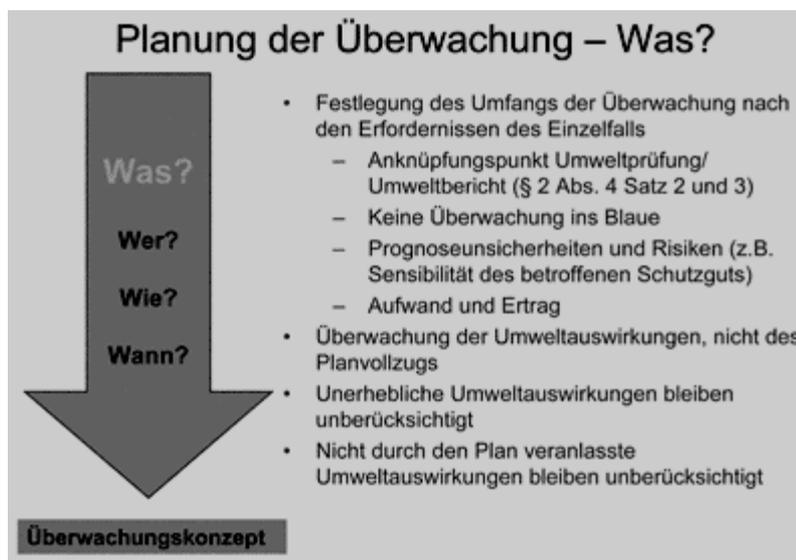


Abb. 9: Schematischer Überblick über schrittweisen Ablauf auf dem Weg zum Überwachungskonzept für das Monitoring (Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik)

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen auf einen Vorhabenträger zu übertragen oder deren Kosten in Folgekostenvereinbarungen einzubeziehen (z. B. im Rahmen städtebaulicher Verträge o. ä.).

Im Rahmen des Monitorings geht es nicht um die Befriedigung eines fachlich motivierten naturwissenschaftlichen Erkenntnisinteresses, sondern darum, Anhaltspunkte für erhebliche Abweichungen von den im Umweltbericht prognostizierten Umweltauswirkungen zu erfassen, d. h. der Markt soll auch ohne aufwändige eigene Ermittlungen von Umweltdaten seiner Überwachungspflicht nachkommen können.

3.2.3 Beschreibung der Überwachung

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Anlage 4 zu dieser Begründung wird verwiesen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wie dem vorliegenden BBP/GOP zu entnehmen ist, ist die Schaffung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsflächen von 2.000 m² inkl. der damit in Verbindung stehenden verkehrlichen Anlagen und Infrastrukturen beabsichtigt.

Der BBP/GOP umfasst eine Geltungsbereichsfläche von ca. 1,15 ha, wovon ca. 0,99 ha bisher nicht versiegelter Grund und Boden erstmalig als Bauflächen beansprucht werden.

Von der Planung sind zum deutlich überwiegenden Teil Flächen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit betroffen. Betroffenheiten amtlich kartierter Bio-



tope, sonstiger gesetzlich geschützter Biotop sowie von Schutzgebieten liegen nicht vor.

Unvermeidbare Eingriffe in alle relevanten Schutzgüter (Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschafts-/Siedlungsbild, Kultur-/Sachgüter usw.) werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen kompensiert.

Der naturschutzfachliche Eingriffsumfang wurde mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,02 ha ermittelt und hierfür notwendige, externe, außerhalb des Geltungsbereiches liegende naturschutzrechtliche Kompensationsflächen im Umfang von ca. 0,53 ha festgesetzt.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen in Folge der Planung bezogen auf die Schutzgüter in Form einer Kurzübersicht zusammen:

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch/Erholung	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Flora/Fauna	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Grundwasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Oberflächenwasser	keine Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschafts-/Siedlungsbild	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Kultur-/Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine

Tab. 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“), in Teil A. Kapitel 4 („Plangrundlagen“), in Teil A. Kapitel 5 („Entwicklungsgebot“), in Teil A. Kapitel 18 (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen“) sowie in Teil B. Kapitel 3.1.1 („Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken“) wird hingewiesen.

Weiterhin wurden für die Bearbeitung der vorliegenden Bauleitplanung folgende Quellen herangezogen:

- BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas
www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Erlangen-Höchststadt. 03/2001. München
https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
<http://fisnat.bayern.de/finweb>



- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern
www.umweltatlas.bayern.de/startseite/
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)
https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. 12/2013. Augsburg
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106-vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). 2. Auflage 01/2003, STMLU München
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). 01.09.2013, in der Fassung der Fortschreibung v. 01.03.2018
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/>
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus
<https://www.stmflh.bayern.de/service/bayernatlas/>
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand Ergänzungslieferung 05/2019, Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG: Regionalplan Region Mittelfranken in der Fassung der 20. Änderung (Stand 08/2018)
<https://www.nuernberg.de/internet/pim/regionalplan.html>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 02/2019. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München

- GfK GEOMARKETING GMBH: Wirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Rewe/Aldi in Ecktal-Forth, Stand: 29.05.2015. 20459 Hamburg

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Jörg Meier

Landschaftsarchitekt (ByAK)

Stadtplaner (ByAK)

Dipl.-Ing. (FH) Nicole Stolte

Landschaftsarchitektin (ByAK)

Bamberg, den 23.07.2019

Ergänzt 08.10.2019

G:\ECK1706\Bauleitplanung\Bebauungsplan\bepl-2019-10-08_SB ergänzt.doc



Höhnen & Partner

INGENIEURPRAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 8a · 96047 Bamberg

ANLAGEN

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Bewertungsplan

Anlage 3: Ermittlung naturschutzfachlicher Eingriff

Anlage 4: Übersichtstabelle Monitoring

Anlage 5: Maßnahmenbeschreibung externe Ausgleichsfläche