



---

Gemeinde Effeltrich

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Lebensmittelmarkt Baidersdorfer Straße“**

Planstand: 11.09.2018

Bearbeiter

Dipl.-Geogr. Holger Fischer (Stadtplaner AKH)

M. Sc. Geographie Shari Buch

## Inhalt

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Vorbemerkungen .....   | 3  |
| 1.1 | Veranlassung und Planziel.....                               | 3  |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich.....                              | 4  |
| 1.3 | Ziele der Raumordnung .....                                  | 5  |
| 1.4 | Vorbereitende Bauleitplanung.....                            | 5  |
| 2   | Inhalt und Festsetzungen .....                               | 6  |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung.....                               | 6  |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung .....                              | 6  |
| 2.3 | Überbaubare Grundstücksfläche .....                          | 7  |
| 2.4 | Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen..... | 7  |
| 2.5 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....          | 7  |
| 3   | Verkehrerschließung .....                                    | 7  |
| 4   | Umweltbericht/Umweltprüfung.....                             | 9  |
| 5   | Grünordnung und Eingriffsregelung.....                       | 9  |
| 5.1 | Gestaltungsmaßnahmen.....                                    | 9  |
| 5.2 | Eingriffsermittlung .....                                    | 10 |
| 5.3 | Ausgleichsflächen .....                                      | 11 |
| 5.4 | Artenschutzmaßnahmen .....                                   | 13 |
| 6   | Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz .....                     | 13 |
| 7   | Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....                  | 14 |
| 8   | Immissionsschutz.....  | 14 |
| 9   | Denkmalschutz .....  | 16 |
| 10  | Sonstige Infrastruktur.....                                  | 16 |
| 11  | Bodenordnung .....   | 16 |
| 12  | Städtebauliche Vorkalkulation .....                          | 16 |

## Anlagen:

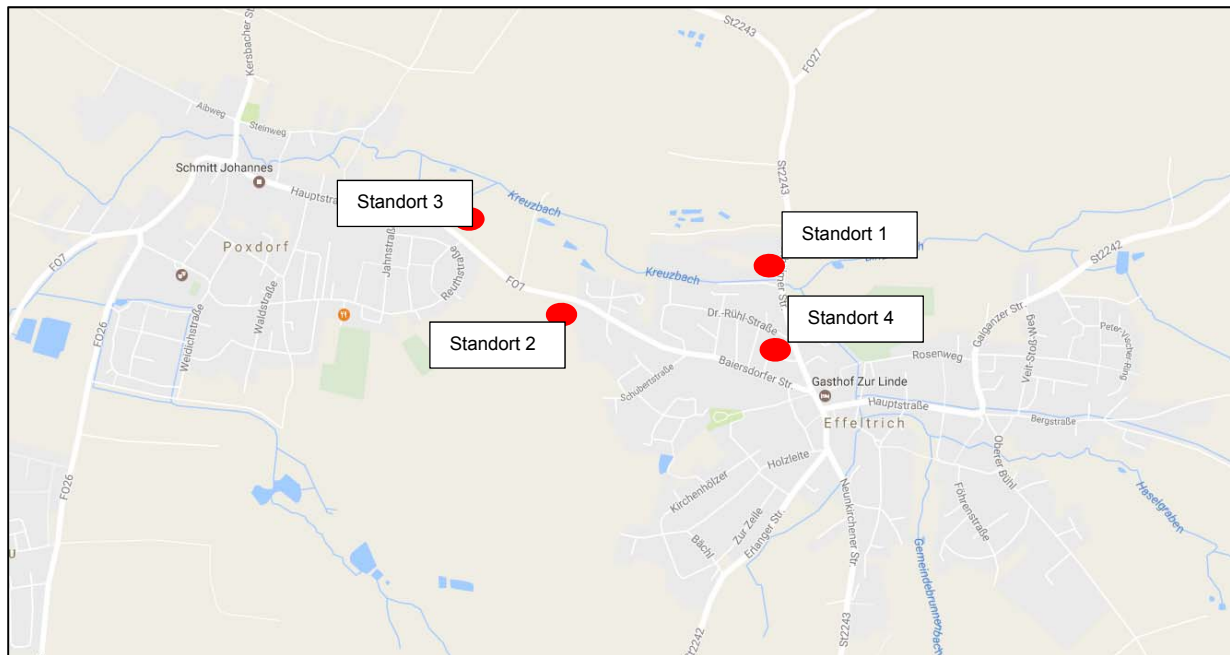
- Heinz+Feier: Verkehrsuntersuchung zum geplanten SB-Markt an der FO 7 in Effeltrich, Stand: 30.11.2016
- TEAM 4 Bauernschmitt, Enders, Wehner: Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Lebensmittelmarkt Baiersdorfer Straße“, Stand: 08.06.2018
- TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. T 1046 zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Baiersdorfer Straße“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch einen geplanten Netto-Markt in 91090 Effeltrich, Stand: 06.09.2018

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich wird bereits seit längerer Zeit die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Schaffung einer Nahversorgungsmoglichkeit für die rd. 4.200 Einwohner diskutiert. Zuletzt fand im Rahmen der Auftaktveranstaltung für das ISEK Effeltrich/Poxdorf am 02.06.2016 eine intensive Auseinandersetzung mit dieser Thematik statt. Es wurden u.a. 4 Standortalternativen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgestellt. Im Ergebnis der dort durchgeführten Diskussion und Abstimmung über den künftigen Standort eines Lebensmittelmarktes im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich wurde ein breiter Konsens zu Gunsten der Standortalternative 2 (südlich der Baidersdorfer StraÙe, westlich anschlieÙend an den Siedlungsrand von Effeltrich) erzielt. Die Gründe hierfür waren insbesondere die zentrale Lage zwischen Effeltrich und Poxdorf, der unmittelbare Anschluss an den Siedlungsrand von Effeltrich bei einem dennoch geringen Störpotenzial für die Anlieger sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit für Autofahrer aber auch FuÙganger und Radfahrer.

Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

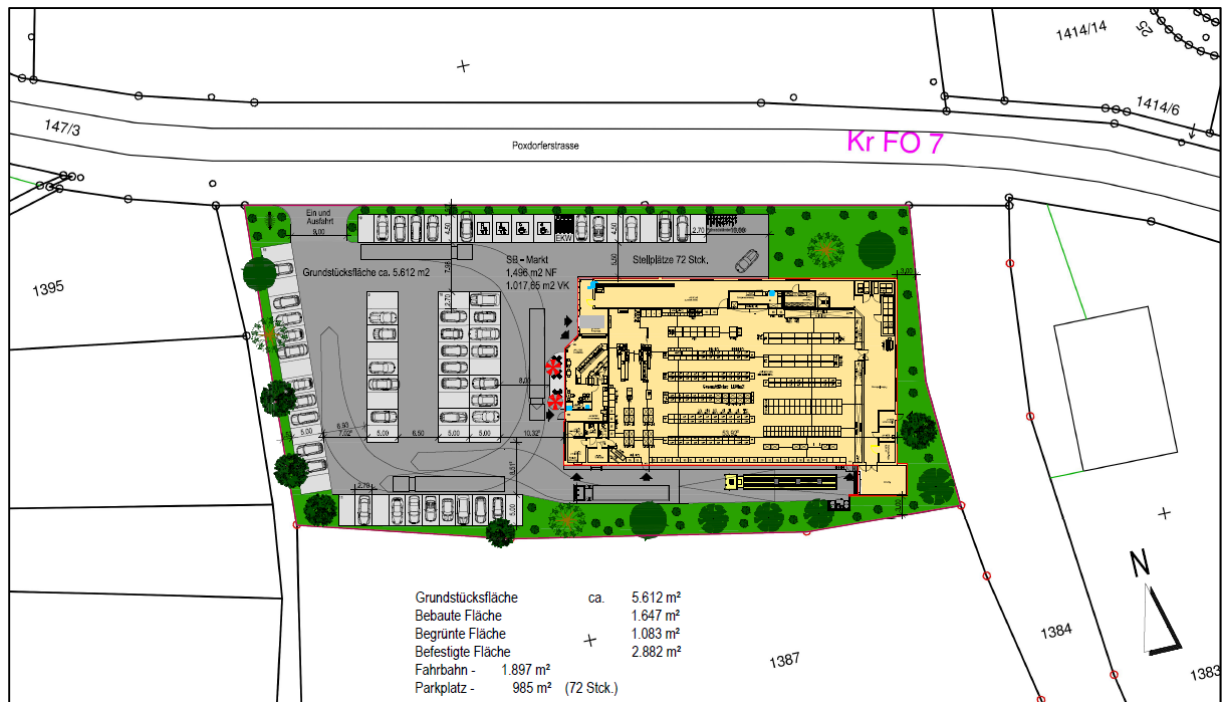


Eigene Darstellung auf Grundlage [www.maps.google.de](http://www.maps.google.de), Zugriff am 13.12.2016

Die Fa. Netto Markendiscount beabsichtigt an diesem Standort an der Baidersdorfer StraÙe einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.020 qm zzgl. Backshop mit Bestuhlung zu betreiben, wodurch erstmalig eine Nahversorgungsmoglichkeit für die im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich lebende Bevölkerung geschaffen werden kann.

Der Planstandort liegt südlich der Baidersdorfer StraÙe (KreisstraÙe FO 7) westlich anschlieÙend an den Siedlungsrand von Effeltrich. Die ErschlieÙung des Marktgelandes mit rd. 65 Stellplätzen wird durch eine neu herzustellende Zufahrt ausgehend von der KreisstraÙe erfolgen. Die fuÙlaufige ErschlieÙung sowohl für die in Effeltrich als auch in Poxdorf lebende Bevölkerung wird durch einen straÙenbegleitende FuÙ- und Radweg sichergestellt. Zum Entwurf hin hat sich das Konzept des Marktgelandes gedreht, wie der nachstehende Lageplan zeigt. Hierdurch soll eine Bebauung des Trenngruns ausgeschlossen und eine Verbesserung der Luftschneise gewährleistet werden.

## Lageplan „Lebensmittelmarkt Baiersdorfer Straße“ (Stand: 08/2017)



Planungsgruppe Bensing&amp;Partner, Bad Soden-Salmünster

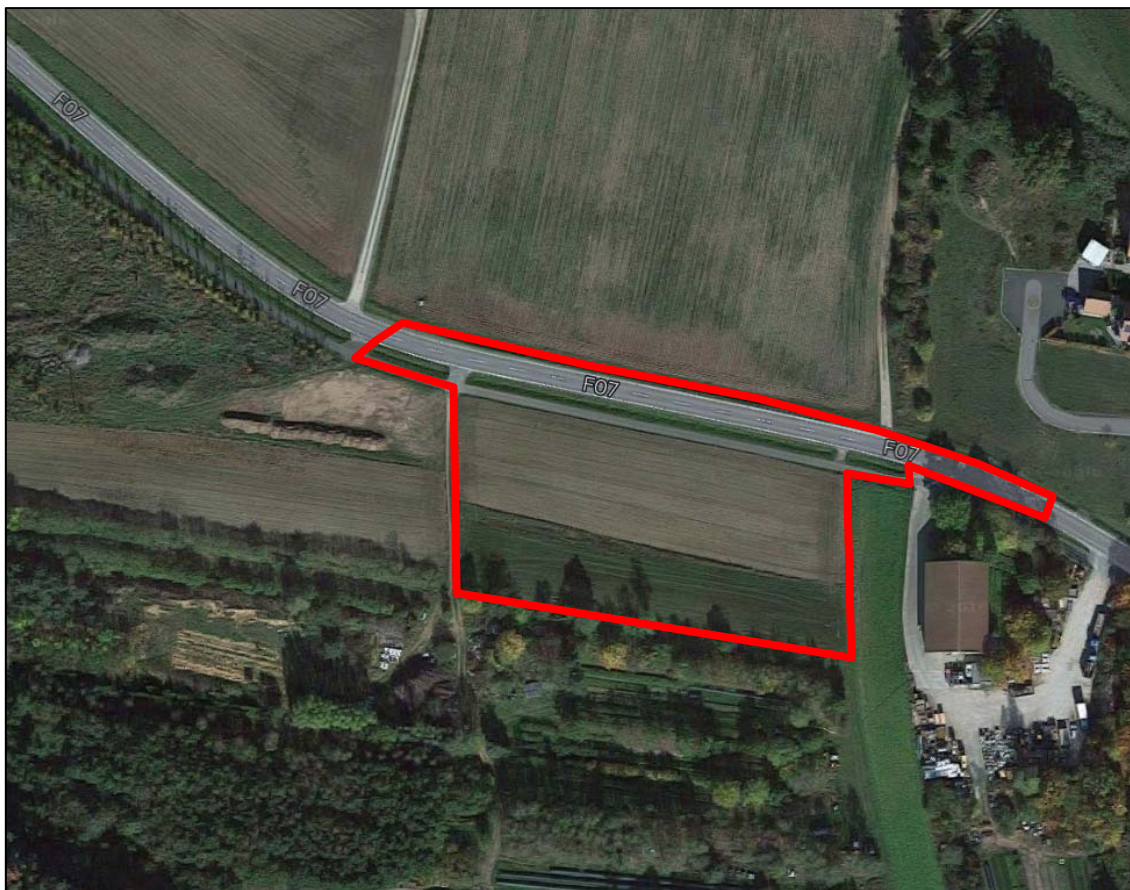
Planungsrechtlich ist der Standort dem baulichen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB zuzuordnen, der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Hinblick auf das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Umsetzung des vorangehend beschriebenen Vorhabens zu schaffen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarktes Baiersdorfer Straße“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossene. Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan und die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan. Im Übrigen werden durch die Einbeziehung von Teilen der Baiersdorfer Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche die Voraussetzungen für die ggf. notwendigen Baumaßnahmen zur Verkehrserschließung des Plangebietes geschaffen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Effeltrich unmittelbar südlich angrenzend an die Baiersdorfer Straße (FO 7) außerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches. Das Plangebiet wie auch die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung bzw. werden von einer Baumschule bewirtschaftet. Nördlich der Baiersdorfer Straße sind ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, an die sich östlich das Wohngebiet Mühlbachwiesen anschließt. Das natürliche Gelände im Plangebiet ist nahezu eben.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,9 ha, wovon 0,6 ha auf das Sondergebiet und 0,3 ha auf die Straßenverkehrsfläche entfallen.

Das Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung auf Grundlage Geodaten Online, Zugriff am 13.12.2016

### 1.3 Ziele der Raumordnung

Gemäß Z 5.3.1 des LEP Bayern gilt:

*(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

*Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Insofern ist die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Effeltrich stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt und ist nach Verfahrensabschluss der Unteren Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Hierfür wird als zulässig festgesetzt: *Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel SO<sub>LEH</sub> ist Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.020 m<sup>2</sup> einschließlich Getränke zzgl. Backshop mit Bestuhlung zulässig. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.*

Mit der gewählten Art der Festsetzung wird den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerWG) vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - und - 4 CN 4.07 - zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (bspw. Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6, die hinreichend dimensioniert, das Planvorhaben zur Umsetzung zu bringen. Um die Voraussetzungen für den erhöhten Stellplatzbedarf moderner Einzelhandelsbetriebe zu schaffen, wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

#### Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird auf Z = 1 begrenzt.

#### Höhe baulicher Anlagen (OKGeb)

Da insbesondere bei Zweckgebäuden die Festsetzung einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse regelmäßig nicht ausreicht, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern, wird im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden wird vorliegend auf max. 8,0 m begrenzt.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche kommt am südwestlichen Rand des Plangebietes mit einem Mindestgrenzabstand von 3,0 m zum Liegen und wird mit 62 m Länge und 39 m Tiefe vermasst.<sup>1</sup> Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO bzgl. der Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird verwiesen.

Der Bereich, der zur Nutzung als Stellplatzanlage vorgesehen ist, wird im Bebauungsplan als Flächen für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung zur Ausweisung gebracht. Dieser ist hinreichend dimensioniert, mindestens 65 PKW-Stellplätze zur Realisierung zu bringen.

### 2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden die folgenden eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen:

- Anpflanzung von Laubbäumen am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes aus Gründen der Ortsrandgestaltung.
- Vorgaben zur Durchgrünung der Stellplatzanlage.

### 2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In den Bebauungsplan werden auf Grundlage der Bestimmungen des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### Werbeanlagen

Lichtwerbung in Form von Blink- oder Laufflichtern sowie Wechselbeleuchtung ist unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

#### Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über ehemaligem natürlichem Gelände in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

#### Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, jedoch mindestens 3 m.

## 3 Verkehrserschließung

Die Erschließung für den **motorisierten Verkehr** erfolgt auf freier Strecke ausgehend von der Baiersdorfer Straße (FO 7). Im Hinblick auf die Frage der Leistungsfähigkeit des neuen Anschlussknotens

---

<sup>1</sup> Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Dränagen berührt werden, so sind diese laut Bayerischem Bauernverband wiederherzustellen bzw. so umzulegen, dass die Funktionsfähigkeit der Dränagen erhalten bleibt und sich keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeben. Ebenso ist darauf zu achten, dass es zu keiner Veränderung der Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers kommt und so eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen werden kann.

wurde durch das Büro Heinz+Feier die im Anhang beigefügte Untersuchung erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Der geplante SB-Markt soll über die Kreisstraße FO 7 erschlossen werden. An einem Normalwerktag wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von durchschnittlich knapp 1.700 Kfz erwartet. In der Spitzenstunde am Nachmittag werden etwa 90 zu- und rund 85 abfahrenden Kfz/h die Kreisstraße zusätzlich belasten. Zudem unterbrechen rund 15 Fahrer ihre Fahrt im Zuge der Kreisstraße um im SB-Markt einzukaufen (Mitnahmeeffekt).

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 haben gezeigt, dass die geplante Zufahrt zum SB-Markt mit den in der Spitzenstunde am Nachmittag erwarteten Verkehrsbelastungen leistungsfähig betrieben werden kann. Der Knotenpunkt erreicht in der Spitzenstunde am Nachmittag sowohl für alle einzelnen Verkehrsströme als auch für die gemischten Fahrstreifen die Qualitätsstufe A. Ein separater Fahrstreifen für die Linksabbieger aus Richtung Effeltrich zum SB-Markt ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit demnach nicht erforderlich.

Der Radverkehr auf dem parallel zur Kreisstraße verlaufenden Radweg kann zukünftig in Bezug auf die Grundstückszufahrt entweder wartepflichtig oder bevorrechtigt geführt werden (s. /1/). Bei bevorrechtigter Führung sollte der Abstand zur Kreisstraße nur 2,0 m (keinesfalls mehr als 4,0 m) betragen. Bei wartepflichtiger Führung wird ein Abstand von etwa 6,0 empfohlen.“

Demgemäß werden straßenbauliche Maßnahmen bspw. in Form einer Linksabbiegerspur im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt grundsätzlich nicht erforderlich. Von Seiten des Straßenbaulastträgers wird allerdings eine zusätzliche Linksabbiegerspur gefordert. Die Straßenerschließung im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt stellt sich nach der aktuellen Vorplanung wie folgt dar:

#### Vorplanung zur Linksabbiegerspur, Ingenieurbüro Ohlsen





## **ÖPNV**

Im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet ist eine Haltestelle des ÖPNV nicht vorhanden.

## **Fußgänger und Radfahrer**

Die Baiersdorfer Straße ist südlich mit einem selbständig geführten Fuß- und Radweg ausgestattet, der die Gemeinden Baiersdorf und Poxdorf miteinander verbindet. Der Fuß- und Radweg ist dabei auf der Seite der Baiersdorfer Straße angeordnet, auf der auch die Marktansiedlung geplant ist. Insofern ist eine optimale Erreichbarkeit gegeben.

## **4 Umweltbericht/Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend der einschlägigen rechtlichen Bestimmungen wurde ein Umweltbericht zur Dokumentation der Ergebnisse der Umweltprüfung erstellt und den Anlagen der Begründung beigelegt. Im Ergebnis wird festgehalten, dass nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie geringer Erheblichkeit auf alle übrigen Schutzgüter verbleiben. Auf die Ausführungen in Kapitel 5 sowie den dem Anhang beigelegten Umweltbericht sei für nähere Details verwiesen.

## **5 Grünordnung und Eingriffsregelung**

### **5.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Begrünungsbindungen und Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Um eine Einbindung des Baukörpers und der Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes in das Landschaftsbild zu gewährleisten sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Hecken- und Baumpflanzungen (überwiegend standortheimische Gehölze, siehe Artenliste im Bebauungsplan) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.

Des Weiteren sind zur Begrünung des Randbereiches der Baufläche mindestens 6 standortheimische Laubbäume zu pflanzen (siehe Darstellung und Artenliste im Bebauungsplan) und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Plandarstellung ist lage-mäßig nicht bindend (geringe Verschiebungen bis 5 m sind zulässig).

Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich der Stellplätze vorzusehen. Hierbei ist je 10 Stellplätze mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (siehe Artenliste im Bebauungsplan).

Ausfälle der Baumpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größerer Grünflächen sind mit einer als Pflanzinsel anzulegenden Baumscheibe von  $\geq 5 \text{ m}^2$  je Baum vorzusehen.<sup>2</sup>

Um zudem die Versiegelung zu minimieren sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc.), wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

## 5.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die weitere Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Umweltbericht des Bebauungsplans.

### Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Begrünungsbindung und Pflanzgebote zur Einbindung der Baufläche
- Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung

### Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Bestand ermittelt (vgl. Bestandsplan inkl. Eingriffsermittlung) und die Funktionen der betroffenen Flächen für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

### Bewertung der Eingriffsfläche

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Schutzgut</b>      | Einstufung lt. Leitfaden StMLU  |
| Arten und Lebensräume | intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Acker und Intensivgrünland mit Teilflächen als junge Grünlandbrache), Verkehrsbegleitgrün;<br>Kategorie I |
| Boden                 | lehmgige Sande, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial;<br>Kategorie I  |
| Wasser                | Keine Oberflächengewässer (bis auf Wegseitengräben) und keine Wasserschutzgebiete vorhanden, Flächen mit mittleren bis hohem Grundwasserflurabstand;    |

<sup>2</sup> Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, bei Anpflanzungen einen Herkunftsnachweis auf Basis der Isoenzymanalyse zu fordern. Der Herkunftsnachweis für das vorliegende Wuchsgebiet sei entsprechend der naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Bestimmung zu erbringen. Alternativherkünfte seien auszuschließen. Eine Hybridisierung angrenzender Gehölzbestände sei unabhängig vom Nachweis des Wuchsgebietes der gepflanzten Gehölze auszuschließen. Bei der Verwendung von so genannten „Wirtspflanzen“ sei, unabhängig vom Herkunftsnachweis und Herkunftsgebiet, eine Übertragung von Virus-, Bakterien- und Pilzerkrankungen auszuschließen.

|                        |   |
|------------------------|---|
|                        | Kategorie I   |
| Klima und Luft         | Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten;                          |
|                        | Kategorie I   |
| Landschaft             | intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, keine landschaftsprägenden Strukturen vorhanden; |
|                        | Kategorie I   |
| <b>Gesamtbewertung</b> | <b>Kategorie I</b>  |
|                        | Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild                          |

### Ermittlung Eingriffsschwere

Sondergebiet, GRZ > 0,35 (0,6): Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt: Gesamtbewertung Kategorie I (Spanne lt. Leitfaden 0,3 – 0,6).

Der Ausgleichsfaktor wird trotz der Eingrünungsmaßnahmen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im oberen Bereich festgesetzt: Faktor 0,5.

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

|                                 | Eingriffs-<br>fläche | Ausgleichs-<br>faktor | Ausgleichs-<br>bedarf |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Baufläche und<br>Verkehrsfläche | 5.352 qm             | x 0,5                 | 2.676 qm              |
| Summe                           |                      |                       | <b>2.676 qm</b>       |

### 5.3 Ausgleichsflächen

Als externe Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 2.478 qm der Fl.Nr. 270, Gmkg. Effeltrich festgesetzt. Ausgangszustand ist mäßig extensiv genutztes Grünland im Anschluss an kleinere Waldbestände. Aufgrund der in Teilbereichen vorkommenden Magerkeitszeiger verfügt die Fläche aktuell über eine mittlere ökologische Wertigkeit. Nach Rücksprache mit der UNB Forchheim wird die Fläche daher mit einem Faktor von 0,6 als Ausgleichsfläche angerechnet. Als Entwicklungsziel wird extensiv genutztes, artenreiches Grünland angestrebt. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz, daher ist eine dingliche Sicherung notwendig. Die Ausgleichsfläche ist dem bay. Ökoflächenkataster zu melden.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Bestand:          | - Grünland, mäßig extensiv              |
| Entwicklungsziel: | - extensives Grünland                   |
| Maßnahmen:        | - Grünlandextensivierung (siehe Pflege) |

Pflege: Mahd 2-schürig (Mitte Juni/Anfang Juli, Ende August/Anfang September) mit Mähgutabfuhr/-verwertung und Verzicht auf Düngung und PSM

Als weitere externe Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 2.378 qm der Fl.Nr. 399/2, Gmkg. Gaiganz festgesetzt. Ausgangszustand des anrechenbaren Teilbereichs des Flurstücks ist eine Zusammensetzung aus Wirtschaftswiesen unterschiedlicher Nutzungsintensität (intensiv bis junge Grünlandbrache) sowie Nasswiesen mit Seggen- bzw. Waldsimen-Dominanz. Des Weiteren befinden sich im nördlichen und südlichen Randbereich des Flurstücks bereits halbstämmig Obstgehölze verschiedenen Alters (überwiegend jung). Aufgrund der vorhandenen ökologischen Wertigkeit der Teilflächen wird nach Rücksprache mit der UNB Forchheim der anrechenbare Teilbereich des Flurstücks mit einem Faktor von 0,5 als Ausgleichsfläche angerechnet. Als Entwicklungsziel für die Wirtschaftswiesen wird extensiv genutztes, artenreiches Grünland angestrebt. Für die vorhandenen Nasswiesen und die Obstgehölze wird eine Bestandsoptimierung angestrebt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Effeltrich, daher ist keine dingliche Sicherung notwendig. Die Ausgleichsfläche ist dem bay. Ökoflächenkataster zu melden. Ausgehend von der Bestandserhebung und Maßnahmenbeschreibung ist die Pflege und Entwicklung des gesamten Flurstücks von gemeindlicher Seite anzustreben.

Bestand: Wirtschaftswiesen unterschiedlicher Nutzungsintensität,  
Nasswiesen, Obstgehölze

Entwicklungsziel: - extensives Grünland sowie Bestandsoptimierung der Nasswiesen und Obstgehölze

Maßnahmen: - Rodung von Obstgehölzsukzession in Vorbereitung der Pflegemahd  
- Randlicher Rückschnitt von Obstgehölze und ggf. Entbuschung im Bereich des bestehenden Tümpels

Pflege: - intensive Wirtschaftswiese und junge Grünlandbrache:  
Mahd\* 3-schürig (Anfang/Mitte Mai, Mitte Juni/Anfang Juli und Ende August/Anfang September), nach 5 Jahren 2-schürig ab Mitte Juni

- mäßig extensive Wirtschaftswiese und Nasswiese mit Seggen-Dominanz:  
Mahd\* 2-schürig (Mitte Juni/Anfang Juli, Ende August/Anfang September)

- Nasswiese mit Waldsimen-Dominanz:  
Mahd\* 1-schürig (Ende August/Anfang September)

\*jeweils mit Mähgutverwertung/-entfernung und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel

### **Bilanzierung der Ausgleichsflächen**

|  |                 |
|--|-----------------|
| <u>Ausgleichsflächenbedarf:</u>                      | <b>2.676 qm</b> |
| Fl.Nr. 270, Gmkg. Effeltrich (2.478 qm x Faktor 0,6) | 1.487 qm        |
| Fl.Nr. 399/2, Gmkg. Gaiganz (2.378 qm x Faktor 0,5)  | 1.189 qm        |
| Summe zugeordnete Ausgleichsfläche:                  | <b>2.676 qm</b> |

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der bilanzierte Ausgleichsflächenbedarf vollständig kompensiert.

#### **5.4 Artenschutzmaßnahmen**

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

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Im Eingriffsbereich des geplanten Sondergebietes ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden östlichen Bebauung (Spaziergänger mit Hund aufgrund des vorhandenen Geh-/Radweges) sowie aufgrund fehlender Gehölzstrukturen nur mit bodenbrütenden bzw. störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Vorhaben auszuschließen ist.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bodenbrütender Vogelarten ist die Baufeldberäumung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten (Vogelbrutzeit) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Bis auf einen naturfernen und begradigten Wegseitengraben entlang der Baiersdorfer Straße sind keine offenen Gewässer noch thermophil beeinflusste Magerstrukturen im Planungsraum vorhanden, daher ist ein Vorkommen wertgebender Amphibien oder Reptilien (z.B. Zauneidechse) vermutlich nicht zu erwarten. Sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten können durch die bestehende intensive Flächennutzung im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden.

Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die vorhandene Bebauung im Randbereich des Geltungsbereiches sowie die angrenzende Vorbelastung und unter Voraussetzung der Vermeidungsmaßnahme bzgl. bodenbrütender Vogelarten sind Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt auszuschließen.

## **6 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die AGV Mittlere Regnitz teilt in ihrer Stellungnahme vom 28.02.2017 mit, dass die überplante Fläche im Generalentwässerungsplan des AGV vom Juli 2010 weder als Nachverdichtungsfläche noch als Erweiterungsfläche enthalten ist. Seitens des AGV kann jedoch die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser ist über die bestehende Mischkanalisation der Gemeinde Effeltrich abzuleiten. Ein direkter Anschluss einer Schmutzwasserleitung an den Stauraumkanal des AGV ist allerdings nicht möglich.

Die wasserrechtliche Genehmigung (Wasserrechtsbescheid) für das Trennsystem ist der AGV hierzu vorzulegen. Die am Trennsystem angeschlossenen Einwohner/Flächen sind dem AGV jährlich zum 30. Juni für die Abgabeerklärung für das Einleiten von verschmutztem Niederschlagswasser (§ 37 AbwAG, Art. 6 Abs. 1 BayAbwAG) zu melden.

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Weiterhin weist der Bayerische Bauernverband mit seiner Stellungnahme vom 10.10.2016 darauf hin, dass sich im Planungsgebiet möglicherweise Drainagen befinden.

Sollten Drainagen im Zuge der Baumaßnahmen berührt werden, so sind diese wiederherzustellen bzw. so umzuverlegen, dass die Funktionsfähigkeit der Drainagen erhalten bleibt und sich keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeben. Ebenso ist darauf zu achten, dass es zu keiner Veränderung der Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers kommt und so eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen werden kann

### **Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

### **7 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Anfrage an das Landratsamt Forchheim gestellt. In der Stellungnahme wurde deutlich, dass dort keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach weist in seiner Stellungnahme vom 27.02.2017 auf folgendes hin:  
*Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.*

### **8 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Um den Nachweis einer immissionsverträglichen Nutzungszuordnung im Sinne § 50 BImSchG erbringen zu können, wurde die geplante Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel im Hinblick auf die Frage der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der jenseits der Baiersdorfer Straße vorhandenen Wohnbebauung überprüft und ein Schallgutachten erstellt. Folglich sollen die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt werden:

*Im vorliegenden Gutachten wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen geplanten Netto-Markt in Effeltrich an folgenden Immissionsorten untersucht (siehe Pläne in den Anhängen 1 und 2):*

- **IP 1:** Flurstück 1414/14 im Wohngebiet Mühlbachwiesen
- **IP 2:** **Baumschule Fischer Baiersdorfer Straße 2** (Flurstück 1383)

*Der Bereich mit dem Immissionsort IP 1 wird in der 3. Änderung des B-Planes Wohngebiet „Mühlbachwiesen“ als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Bereich mit dem Immissionsort IP 2 befindet sich im Außenbereich. Hier können in Anbetracht der tatsächlichen Nutzung die Richtwerte nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) herangezogen werden.*

Die Ergebnisse für die Vorbelastung durch das Gewerbegebiet „Mühlbachwiesen“ und für die Zusatzbelastung durch den Netto-Markt bei einem Verkehrsaufkommen von 1.078 Pkw und von 10 Lkw bzw. Kleintransporter pro Tag werden in Tabelle 6 zusammengestellt. Zusätzlich ist hier die Gesamtbelastung als Summe aus Vor- und Zusatzbelastung aufgelistet.

Die Baumschule Fischer in der Baiersdorfer Straße 2 befindet sich im Außenbereich und wird als landwirtschaftlicher Betrieb und nicht als Gewerbebetrieb betrachtet. Nicht genehmigungspflichtige landwirtschaftliche Anlagen fallen nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm und werden daher bei der Bestimmung der Vorbelastung nicht berücksichtigt.

Somit werden an den Immissionsorten IP 1 und IP 2 die jeweils zulässigen Tages-Richtwerte nach TA Lärm durch die Gesamtbelastung als Summe aus Vor- und Zusatzbelastung durch den Netto-Markt um mindestens **10 dB(A)** unterschritten.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände des SB-Marktes übersteigen die maßgebenden Tages-Richtwerte um bis zu **7 dB(A)**, wobei nach TA Lärm die Richtwerte am Tage kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Zusatzbelastung an den Aufpunkten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % um

Damit an den Immissionsorten die jeweils zulässigen Richtwerte nach TA Lärm durch die Gesamtbelastung eingehalten werden können, empfehlen die Gutachter folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Zur Reduzierung der „Klappergeräusche“ beim Schieben der Einkaufswagen sind die Fahrwege des Parkplatzes des Netto-Marktes mit glattem Asphalt zu befestigen. Diese Maßnahme wurde bei der Bestimmung der Geräuschbelastung durch den geplanten Netto-Markt in Tabelle 6 bereits berücksichtigt.
- Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand der Geräte von 25 m zum nächsten Immissionsort im Mischgebiet (MI) in der Summe auf einen Schalleistungspegel LWA nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen von

$$L_{WA} = 68 \text{ dB(A)}$$

Dies entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel  $L_p$  in einem Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Anlagen von **40 dB(A)**.

Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für allgemeines Wohngebiet (WA) von 40 dB(A) durch die technischen Aggregate um mindestens **10 dB(A)** unterschritten wird.

- In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr kann der zulässige Schalleistungspegel LWA für die technischen Aggregate des SB-Marktes in einer höheren Leistungsstufe um 10 dB(A) auf **78 dB(A)** angehoben werden.
- Bei einem anderen Abstand der Lüftungs- und Kälteanlagen sowie der Heizungsanlagen zu dem nächst gelegenen Wohnhaus sind die zulässigen Emissionen der Gerätschaften entsprechend zu ändern.

Weiterhin befindet sich in benachbarter Lage eine Baumschule, die in absehbarer Zukunft eine Erweiterung anstrebt und die Lagerung und Kompostierung von Grünschnitten vornimmt sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit führt zum Thema Abstandsregelung mit Bekanntmachung vom 27. April 2016 folgendes aus:

*Bei der Bewertung von Pflanzenschutzmitteln im Zulassungsverfahren wird zugrunde gelegt, dass der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschreitet. (...)*

*Es wird bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt, dass die genannten Mindestabstände sowohl zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 des Pflanzenschutzgesetzes), zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. benachbarte Wege nutzen, von denjenigen, die Pflanzenschutzmittel anwenden, eingehalten werden.*

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Abstände des Sondergebietes zur benachbarten Baumschule in ausreichendem Maße bemessen, sodass grundsätzlich ein durchaus verträgliches Nebeneinander möglich ist und dahingehend keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **9 Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen des Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## **10 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

## **11 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

## **12 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Effeltrich keine Kosten.