

Markt Heroldsberg

Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“, 2. Änderung

Begründung der Änderung

VORENTWURF

Auftraggeber:

Markt Heroldsberg
Hauptstraße 104
90562 Heroldsberg

Bearbeitung:

WEGNER

STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871

info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin + Stadtplanerin

aufgestellt: 10.06.2025
geändert:

Inhalt	Seite
A. Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“	4
A.1 Anlass und Ziel der Änderung	4
A.2 Lage und Größe des Gebietes / Geltungsbereich der Änderung	4
A.3 Planungsrechtliche Situation	5
A.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	6
A.5 Beschaffenheit des Gebietes und Eigentumsverhältnisse	7
A.6 Bauungskonzept	8
A.7 Art der baulichen Nutzung	9
A.8 Maß der baulichen Nutzung	10
A.9 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen und Abstandsflächen	10
A.10 Werbeanlagen	11
A.11 Zufahrten und Erschließung	11
A.12 Gestaltungsfestsetzungen	11
A.13 Immissionsschutz	11
A.14 Ver- und Entsorgung	13
A.15 Grünordnung und Bodenschutz	13
A.16 Bodenordnung	14
A.17 Flächenbilanz	14
B. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG	15
B.1 Vorbemerkung	15
B.2 Ergebnisse der Vorprüfung	17
B.3 Schlussfolgerung	26
C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren	27

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung 2710_1 des Büros Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik vom 22.05.2025

A. Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“

A.1 Anlass und Ziel der Änderung

Auf der Brachfläche zwischen der Gewerbebebauung „Am Schleifweg“ und dem südlich liegenden Wohngebiet beabsichtigt ein Investor den Bau einer Anlage für Wohnungen, Pflegeeinrichtung und weiteren Therapieangeboten. Auch der bestehende Lebensmittelmarkt (LIDL) soll in die Planung mit einbezogen werden (siehe Kap. A.6: Baukonzept).

Das geplante Quartier dient schwerpunktmäßig dem Wohnen mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen, so dass hier ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt wird. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll von 800 m² auf maximal 1.200 m² erhöht werden, weshalb hier ein Sondergebiet SO festgesetzt wird.

Zur Umsetzung des Vorhabens müssen die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“, 1. Änderung vom 15.11.2016, im Bereich des Vorhabens angepasst werden. Ziel ist also, die geplante Bebauung durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans zu ermöglichen.

A.2 Lage und Größe des Gebietes / Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Hauptorts Heroldsberg. Östlich des Änderungsbereichs schließt sich nach der Kalchreuther Weg (Staatsstraße 2243) der Friedhof an, im Norden liegen ein Lebensmittelmarkt (REWE) und ein Gewerbebetrieb (Kunststoffverarbeitung). Im Süden liegt direkt an den Geltungsbereich der Änderung angrenzend ein Drogeriemarkt, daran schließt eine vorhandene Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) an.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“, 2. Änderung umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 1348/9 (Teilfläche), 1396, 1401, 1402, 1403, 1404/4, 1404/5, 1405/3, 1404, 1404/3, 1405, 1407/2 und 1414/3 (Paul-Ehrlich-Str. Teilfläche) der Gemarkung Heroldsberg mit einer Gesamtfläche von ca. 1,47 ha.

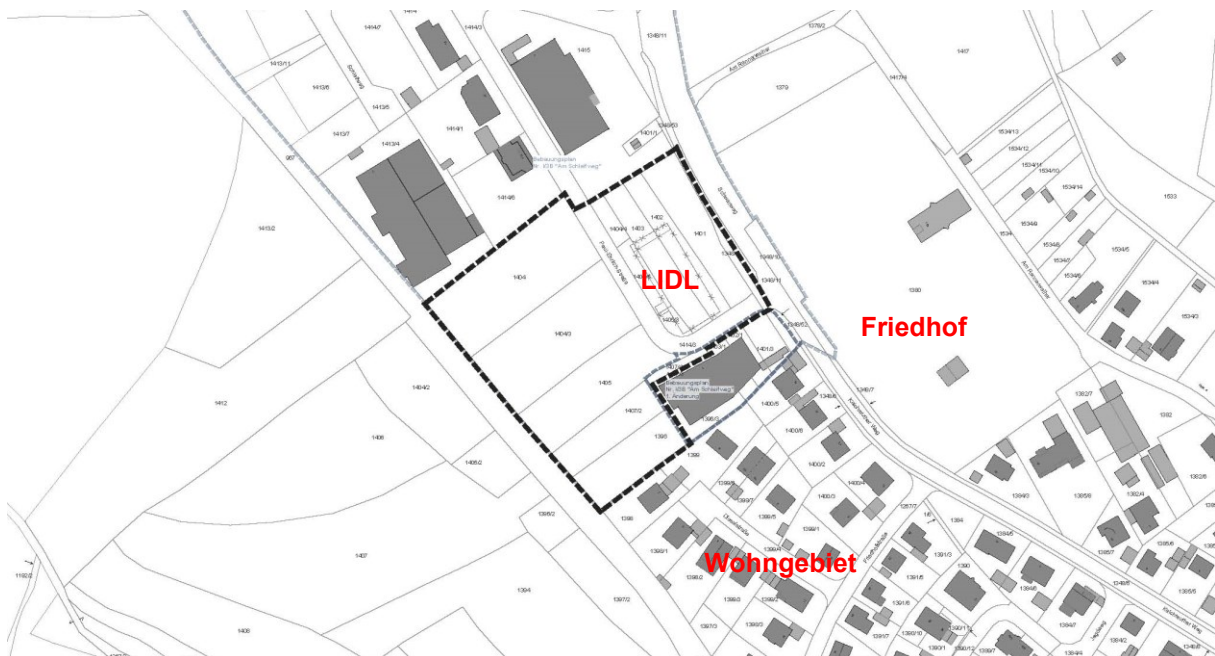
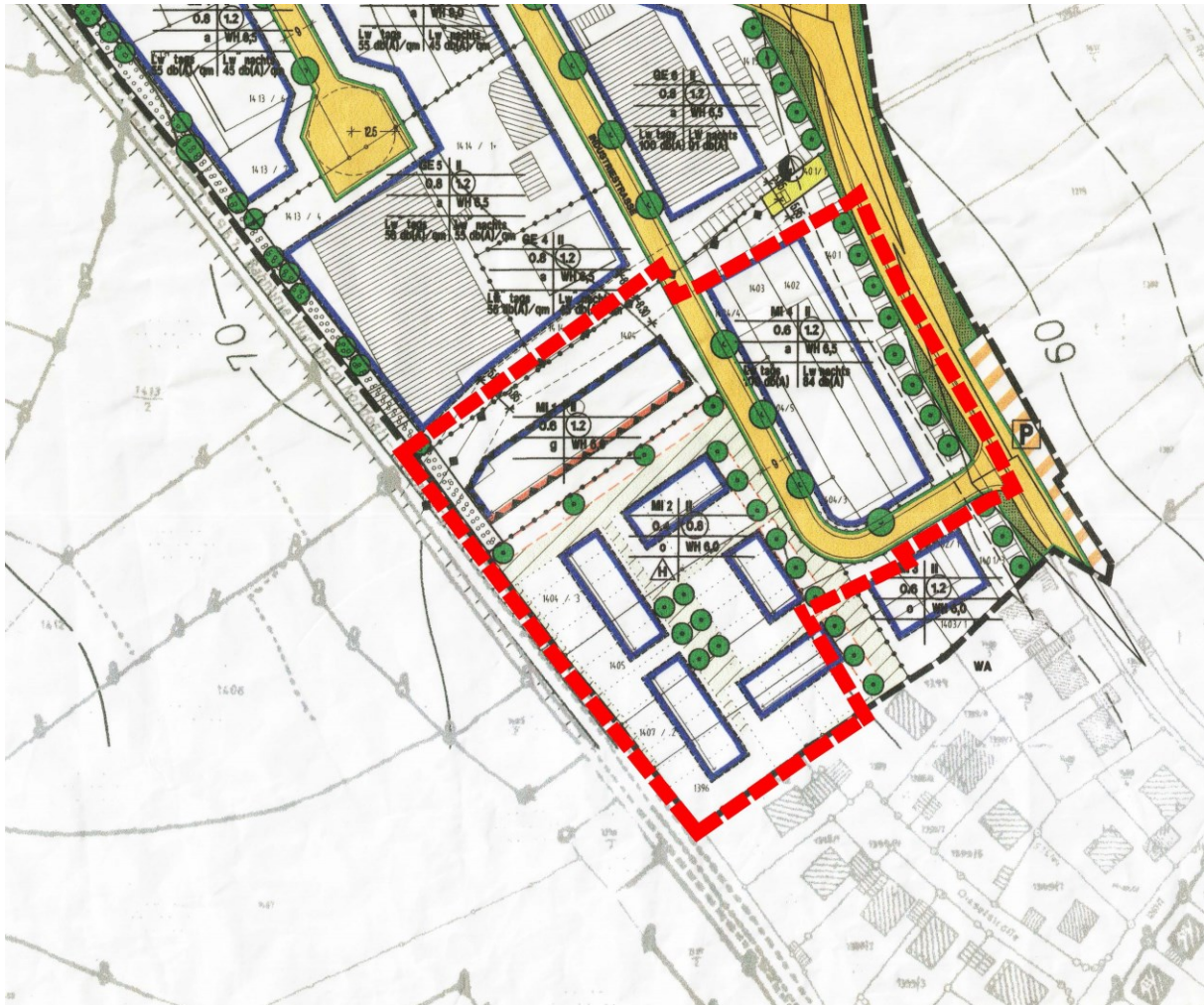


Abbildung 1: Lageplan mit Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“, rechtskräftig seit dem 02. Februar 2000, 1. Änderung vom 15.11.2016 setzt für den Änderungsbereich Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.



Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches (vgl. Abb. 2) ist das Mischgebiet MI 4 festgesetzt, der westliche Teil liegt innerhalb des festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2. Zwei nord-südlich verlaufende Baumreihen sowie 6 Bäume im Blockinnenbereich sind als Pflanzgebote („Anpflanzen von Bäumen“) festgesetzt, den westlichen Abschluss zur Staatsstraße bildet eine öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün). Für das Mischgebiet MI 4 wurden Lärmkontingente festgesetzt.

5

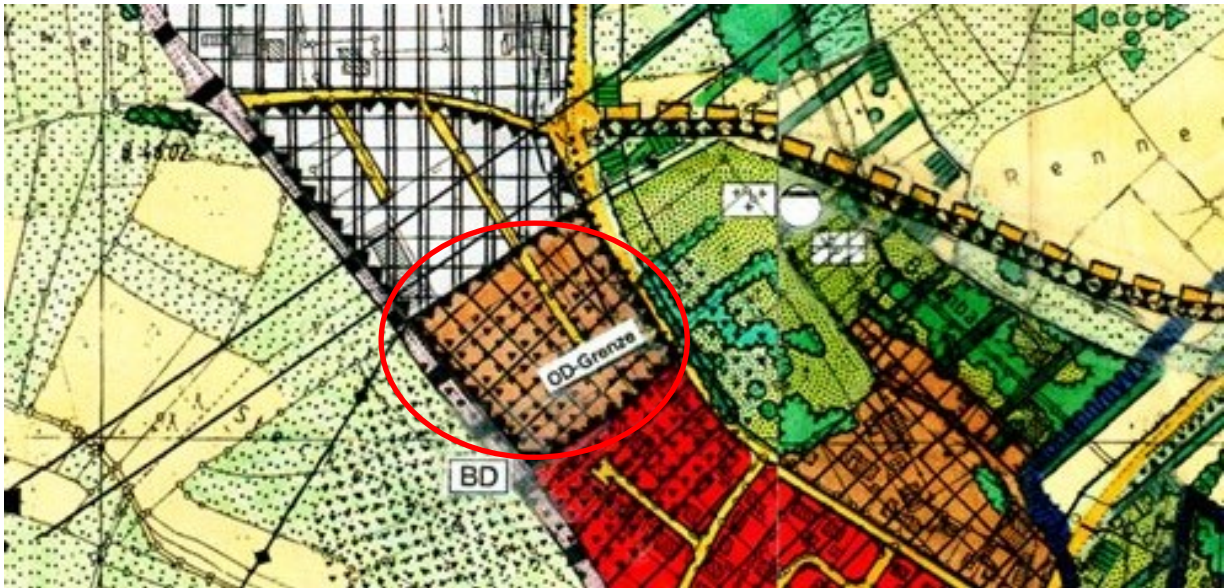


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

A.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Die 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da dieser gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient: Mit der Bebauungsplanänderung kann die vorhandene Fläche aktiviert werden, ohne dass neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Bei einer festgesetzten Fläche des Urbanen Gebietes MU von insgesamt ca. 9.658 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 5.795 m².

Bei einer festgesetzten Sondergebietsfläche von insgesamt ca. 3.780 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 3.024 m².

Somit liegt die zulässige Grundfläche insgesamt mit 8.819 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-, SPA-Gebiete) bzw. für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Teil B der Begründung) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren wird wie folgt angewendet:

- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden.

- Der Flächennutzungsplan stellt für eine Teilfläche eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende Nutzung dar, die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen einer Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt.

Obwohl diese aufgrund der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich sind, führt der Markt Heroldsberg die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dennoch durch, da eine zweistufige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie die Zusammentragung der umweltrelevanten Informationen für einen sorgfältigen Abwägungsprozess als sinnvoll erachtet wird.

Notwendigkeit Vorprüfung des Einzelfalls gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

- Gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von 1.200 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden, im nachfolgenden Zulassungsverfahren als Vorhaben gem. Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG durchzuführen.
- Nachdem die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist das UVPG unmittelbar anzuwenden.
- Da der Änderungsbereich nicht dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen ist, genügt gemäß Ziffer 18.8 unabhängig von der zulässigen Geschossfläche die Vorprüfung des Einzelfalls.
- Für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist somit mittels einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ zu klären, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die zur verpflichtenden Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen können. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in Abschnitt B der Begründung enthalten.

A.5 Beschaffenheit des Gebietes und Eigentumsverhältnisse

Das Gelände im Änderungsbereich fällt von West nach Ost-Richtung gleichmäßig um ca. 7,5 m ab, es sind jedoch keine größeren Geländesprünge oder Böschungen im Geltungsbereich vorhanden. Die Paul – Ehrlich – Straße in der Mitte des Änderungsbereichs liegt etwa bei 365 m, der Kalchreuter Weg im Nordosten bei 360 m.

Zwischen Kalchreuter Weg und Paul-Ehrlich-Straße befindet sich ein Lidl Markt mit seinen umgebenden Parkflächen. Dieser Bereich ist nahezu vollständig versiegelt.

Die Flurstücke im Westen sind unbebaute Wiesenflächen. Teilweise werden sie als Lagerflächen für Baumaschinen und Baumaterialien genutzt.



Abbildung 4: Lagerfläche, Lidl - Markt

Bau- bzw. Bodendenkmäler, kartierte Biotope sowie Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Südlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal. Es handelt sich dabei um eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung (Denkmal-Nr. D-5-6432-0055, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

Die Fläche südlich des Änderungsbereichs wird als wassersensibler Bereich eingestuft. Gem. Definition des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist ein wassersensibler Bereich ein Gebiet, das durch den Einfluss von Wasser geprägt ist und in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Die Abgrenzung erfolgt auf der Grundlage von Bodenübersichtskarten und berücksichtigt die natürlichen Wasserflüsse.

Mit Ausnahme des Straßengrundstückes Grundstückes Fl.Nr. 1414/3 (Paul-Ehrlich-Str., Teilfläche), welches dem Markt Heroldsberg gehört, liegen die Grundstücke im Änderungsbereich in privatem Eigentum.

A.6 Bebauungskonzept

In drei neuen Baukörpern sollen ein Alten- und Pflegeheim, Mietwohnungen und eine Tagespflege entstehen. Die neuen Baukörper mit 5 Vollgeschossen (Pflegeheim und Mietwohnungen) bzw. zwei Vollgeschossen (Tagespflege und weitere Gesundheitsdienstleistungen) werden im westlichen Bereich angeordnet.

Der bereits bestehende Lidl Markt am Kalchreuther Weg soll grundsätzlich mit einem dreigeschossigen Wohn – und Geschäftshaus überplant werden. Geplant ist, den Lebensmittelmarkt in der Erdgeschosszone mit zwei Wohngeschossen zu überbauen.

Der Großteil der Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Es sind getrennte Zufahrten für die Stellplätze des Lidl Marktes (Zufahrt über den LILD – Parkplatz und Unterfahrt der Paul-Ehrlich-Straße) und die Wohnungen / Pflegeeinrichtung geplant.

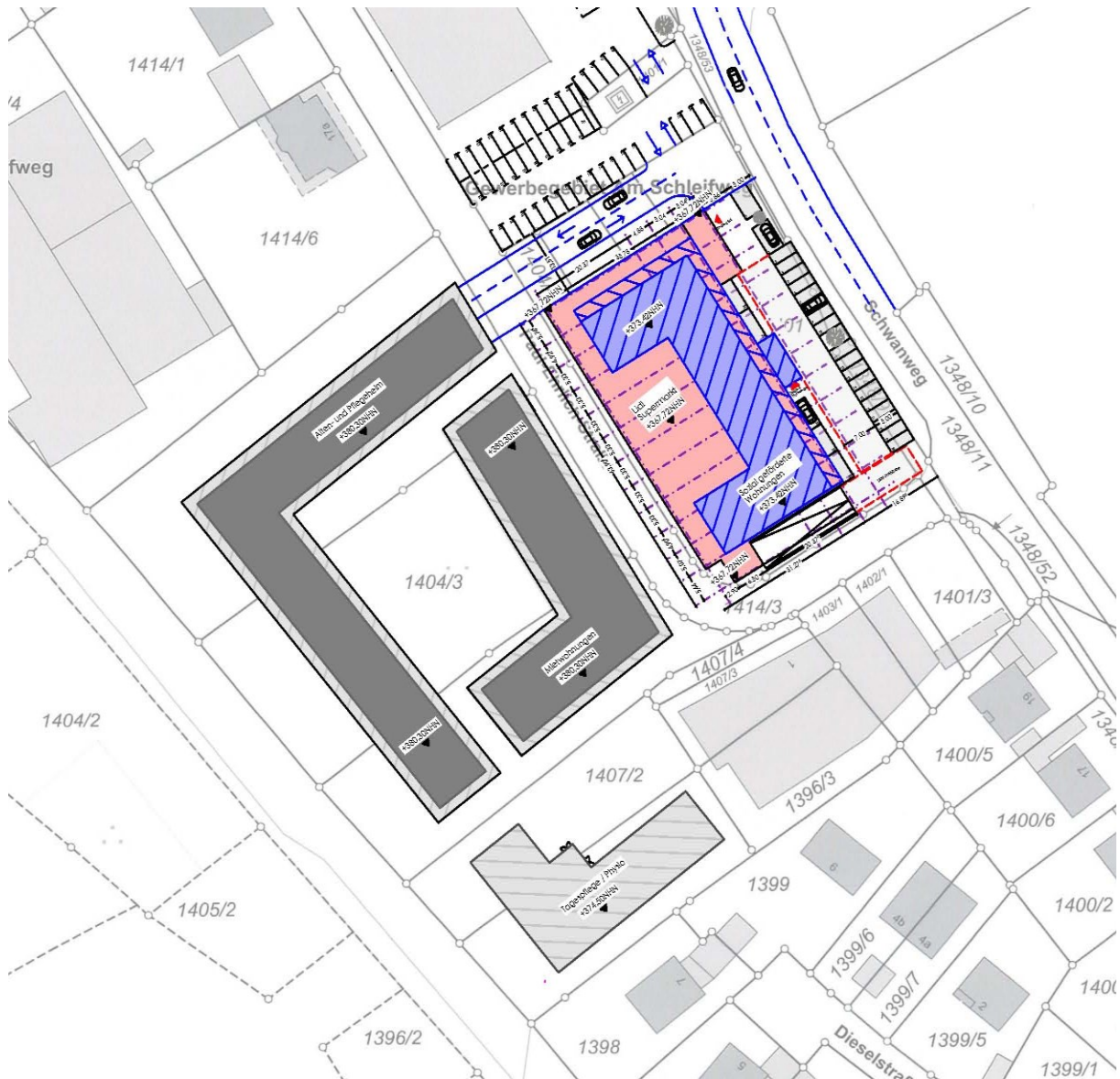


Abbildung 5: Lageplan Neuplanung. Quelle: Architekturbüro Fleischmann und Kasperek, Nürnberg

A.7 Art der baulichen Nutzung

Mit der hier vorliegenden 2. Änderung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechend der aktuellen Planung angepasst: Sondergebiet SO für den geplanten Lebensmittelmarkt und Urbanes Gebiet MU für das Wohnprojekt mit (Gesundheits-)Dienstleistungen anstelle der bisher festgesetzten Art der Nutzung (Mischgebiet MI).

Sondergebiet

Aufgrund der geplanten Kombination von Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss und Wohnraum in den Obergeschossen wird folgende Festsetzung getroffen:

Zulässig sind im Erdgeschoss des Gebäudes folgende Nutzungen:

- 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt, zuzüglich Eingangsbereich sowie erforderliche Nebenräume und Anlieferung

Zulässig sind in den Obergeschossen des Gebäudes folgende Nutzungen:

- Büro- und Personalräume des Lebensmittelmarktes sowie
- Wohnungen
- Büros und Praxen

Urbanes Gebiet

Aufgrund der beabsichtigten Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen wird ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die geplanten Nutzungen wie Tagespflege oder Therapieeinrichtungen beeinträchtigen die Wohnnutzung nicht.

Im Urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 3) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig, da diese der beabsichtigten Nutzung Wohnen / Pflege entgegenstehen.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmemission aus dem nördlich liegenden Gewerbebetrieb (Siehe Kap. A 13: Immissionsschutz) gilt im Bereich des MU und des SO die folgende bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Die Nutzungsaufnahme der Gebäude auf den Teilflächen MU 2, MU 3 und SO ist erst nach Eintritt der schalltechnischen Wirksamkeit der abschirmenden Bebauung auf der Teilfläche MU 1 zulässig. Die Höhe des abschirmenden Gebäudes darf dabei die im Planteil eingetragene Höhe über NHN nicht unterschreiten. Die schalltechnische Wirksamkeit ist mit Rohbaufertigstellung der Gebäude einschließlich eingebauter Fenster gegeben.

A.8 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den geplanten Nutzungen und Baukörpern wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im MU 1 und 2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Hier sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig.

Im südlichen, an die bestehende Wohnbebauung angrenzenden MU 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Hier sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Für den Neubau des Lebensmittelmarktes mit aufgesetztem Wohngeschoss (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Hier sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Diese maximal zulässige Gebäudehöhe wird absolut in NHN festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Baukörpers, d.h. der höchsten Punkt des Daches (z.B. First oder Attika). Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge auf das Dach.

A.9 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen und Abstandsflächen

In MU 1, MU 2 und SO wird gemäß Bauungskonzept eine abweichende Bauweise festgesetzt: Bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände sind auch Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Auf die Einhaltung der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Heroldsberg wird hingewiesen. Gemäß dieser ist pro 40 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz vorzusehen. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ist an Staatsstraßen eine Anbauverbotszone von 20 m einzuhalten, innerhalb derer bauliche Anlagen nach Art. 2 BayBO nicht zulässig sind. Mit Zustimmung

des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wird diese auf 15 m reduziert. Im Einfahrtsbereich der Paul-Ehrlich-Straße sind die Sichtdreiecke (3m / 70m gemäß Art. 26 BayStrWG) zu beachten,

A.10 Werbeanlagen

Bezüglich Werbeanlagen werden Festsetzungen getroffen, die einerseits den Einschränkungen der Anbauverbotszone Rechnung tragen und andererseits ein gewisses Maß an einheitlicher Gestaltung der Fassaden und den öffentlichen Raum betreffend sicherstellen.

So darf die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig. Zudem sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassade zu entwickeln. Sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.

A.11 Zufahrten und Erschließung

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt grundsätzlich, wie bisher auch, über die Paul-Ehrlich-Straße. Die Kundenparkplätze werden größtenteils in der Tiefgarage unter dem geplanten Gebäude im MU 1 und 2 untergebracht. Diese Tiefgarage soll über den Parkplatz des Lebensmittelmarktes und durch eine Unterführung der Paul-Ehrlich-Straße angefahren werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine mit Wegerecht zu belastende Fläche: Unterfahrung Paul-Ehrlich-Straße zugunsten der Tiefgarage für MU 1 und MU 2 festgesetzt.

Die für die Wohn- und Pflegeeinrichtung notwendigen Stellplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht.

A.12 Gestaltungsfestsetzungen

Diese Festsetzungen dienen der Sicherstellung eines gewissen Gestaltungsstandards der neu geplanten Bebauung. So werden besonders Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Farbigkeit und Materialien) und der Anordnung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung getroffen.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern, Einhausungen und geschlossenen Fassaden dienen dazu, das Mikroklima zu verbessern und bieten Lebensraum für Flora und Fauna. Begrünung bindet Feinstaub und hat einen positiven Effekt auf die Umgebungstemperatur besonders im Sommer.

A.13 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung 2710_1 des Büros Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik erstellt, die als Anlage Teil des Bebauungsplanes wird.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Lärmimmissionen an den geplanten Gebäuden

Aus den Verkehrslärmimmissionen ergeben sich auf dem Plangrundstück an den unmittelbar verkehrslärmzugewandten Fassaden tagsüber Beurteilungspegel von maximal $L_r = 66 \text{ dB(A)}$. Nachts ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) (s. Anlage 1.2 des Gutachtens).

Damit werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung 70 dB(A) tagsüber und von 60 dB(A) nachts unterschritten. Gesundheitsgefährdungen sind damit nicht zu erwarten.

Die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts werden tagsüber und nachts um 6 dB überschritten.

Der hilfsweise zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen heranziehbare Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) tagsüber wird noch um 2 dB überschritten. Der Grenzwert für die Nachtzeit von 54 dB(A) wird ebenfalls noch um maximal 2 dB überschritten, weshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aufgrund der städtebaulichen Situation ist eine Abschirmung der Lärmimmissionen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) nicht in ausreichender Höhe und Ausdehnung realisierbar. Aufgrund der festgestellten Lärmeinwirkungen sind bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten der zukünftigen Bebauung erforderlich.

Ausreichende Möglichkeiten zur architektonischen Selbsthilfe im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärmeinwirkungen, wie Grundrissorientierungen sind in Form von Grundrissorientierungen möglich, da an abgewandten Gebäudeseiten die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. der TA Lärm nicht überschritten werden, bzw. durch Abschirm-Maßnahmen an den Gebäuden abgeschirmt werden können.

Öffenbare Fenster von Pflgeräumen können in Richtung des abgeschirmten Innenhofes der geplanten Bebauung auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 realisiert werden, wobei in Teilbereichen Abschirm-Maßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind.

Lärmimmissionen auf Freiflächen

Innerhalb des Plangebietes können Freiflächen geschaffen werden, die eine Erholungsfunktion gewährleisten. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen auf diesen Flächen wird hier der Tag-Grenzwert für Urbane Gebiete der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Tagzeitraum von 64 dB(A) herangezogen, da dieses Gebiet einer Kategorie entspricht, innerhalb derer Wohnen noch regelmäßig zulässig ist.

Anlagenlärm

Aufgrund der planerischen Vorbelastung aus Anlagenlärm, sowie der tatsächlichen Vorbelastung (Drogeriemarkt) und der geplanten Zusatzbelastung (geplanter Lebensmitteldiscount) ergeben sich innerhalb des Plangebietes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Aus diesem Grund sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung) zu treffen, welche sicherstellen, dass sich an den, von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Gebäudeseiten keine Immissionsorte (öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen) ergeben, bzw. die Lärmimmissionen so durch geeignete Maßnahmen an den Gebäuden (z. B. teilverglaste Loggien) abgeschirmt werden, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreicht werden kann.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der städtebaulichen Situation (erforderliche Länge und Höhe der Lärmschutzeinrichtung nicht realisierbar) ist ein aktiver Lärmschutz zur Abschirmung der Lärmimmissionen gegen Verkehrslärm nicht zielführend. Für die Abschirmung der Anlagenlärmimmissionen aus den nördlichen Gewerbegebietsflächen wird eine abschirmende Bebauung auf der Teilfläche MU 1 vorgeesehen.

Zusätzlich sind weitere Lärmschutzmaßnahmen in Form baulichen Lärmschutzes zu treffen.

Baulicher Lärmschutz bedeutet, dass an der zukünftigen Bebauung Fenster von Haupträumen an lauten Fassaden vermieden werden und/oder abschirmende Maßnahmen getroffen werden, welche sicherstellen, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Falls Grundrissorientierungen nicht realisiert werden können, können folgende Maßnahmen vorgesehen werden: Doppel- oder Balkonfassaden, teilverglaste Balkone oder Loggien etc.

Das bedeutet, dass die abschirmenden Maßnahmen sicherstellen müssen, dass mindestens die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Urbane Gebiete von 64 dB(A) tagsüber bzw.

54 dB(A) nachts eingehalten oder unterschritten werden.

Es ist dabei sicherzustellen, dass die vor den schutzbedürftigen Räumen angeordneten Volumina keinen Aufenthaltsraum im Sinne der BayBO bilden (z. B. "Kalter Wintergarten").

Lärmimmissionen aus Tiefgaragenrampen auf dem eigenen Grundstück sind soweit als möglich entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik zu mindern.

Schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Tiefgaragentor und Regenrinne) werden daher vermieden.

Sofern bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw. Abschirmungen am Gebäude selbst unter Aus-schöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umgesetzt werden können, sind passive Schall-schutzmaßnahmen zu treffen z. B. Schallschutzfenster mit kontrollierter Lüftung (zentral oder de-zentrale schallgedämmte Nachströmöffnungen).

Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes

Aus dem Betrieb der Tiefgarage mit der Rampe in Richtung Staatsstraße bzw. Kalchreuther Weg, ergeben sich mit Umsetzung der hier erarbeiteten Maßnahmen an den schutzbedürftigen Nut-zungen in der Umgebung des Plangebietes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, so dass dort keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet ergeben sich an den Immission-sorten in der Umgebung Pegelerhöhungen um maximal 1,8 dB tagsüber.

Pegeländerungen können in der Regel ab Pegeldifferenzen von 3 dB wahrgenommen werden. In Ausnahmefällen, bei direkter Vergleichsmöglichkeit, können unter Laborbedingungen Pegel-änderungen ab 1 dB wahrgenommen werden.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch aufgrund der deutlich unter 3 dB liegen-den Pegelzunahme die Planung keine wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrslärmpegel auslöst.

Durch die Zunahme der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich außerdem keine Pegel im Be-reich möglicher Gesundheitsgefährdung bzw. keine Steigerungen, durch welche die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung entsprechend der Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) erstmals überschritten würde.

A.14 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an die Versorgungsmedien (Trink- und Abwasser, elektrischen Strom, Telekom-munikation) sowie die Abwasserleitungen / Kanäle erfolgen über die Paul-Ehrlich-Straße und den Kalchreuther Weg, wo entsprechende Leitungen liegen. Diese sind bereits ausreichend dimensi-oniert bzw. werden im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft und ggf. ertüchtigt.

Zudem werden Festsetzungen zur Vermeidung von Versiegelung und zur Verwendung von ver-sickerungsfähigen Oberflächenbelägen getroffen (siehe auch Ziffer A 15).

A.15 Grünordnung und Bodenschutz

Das Sondergebiet wird nach Osten zum Kalchreuther Weg hin durch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün mit einer bestehenden Reihe aus standortgerechten Laubbäumen der Wuchsklasse I oder II zum Kalchreuther Weg hin eingegrünt. In der Pflanzen-liste werden dazu mehrere mögliche Arten festgesetzt, die sich gut in die umgebenden Baumbe-stände im Straßenraum und im östlich an diesen angrenzenden Friedhofsbereich einfügen. Um hinsichtlich der Größe der Bäume flexible Wahlmöglichkeiten zu eröffnen, können hier Bäume der Wuchsklassen I oder II gepflanzt werden.

Im östlichen Randbereich des Urbanen Gebiets ist die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern und schnittverträgliche Kleinbäumen (in Form von Hecken oder Strauchgruppen) vorgesehen. Dafür sind aus naturschutzfachlichen Gründen heimische Arten zu verwenden.

Die Tiefgaragenüberdeckung zwischen den Gebäuden des MU 1 und 2 ist außerhalb der Bereiche, die für Stellplätze, Terrassen oder Erschließungsflächen benötigt werden, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtstärke von 30 cm, im Bereich der Baumpflanzungen von mind. 60 cm vorzusehen.

Ansonsten erfolgt innerhalb des Gebiets keine gezielte Durchgrünung durch Pflanzbindungen.

Für (freiwillige) Pflanzungen von Großsträuchern, niedrigwüchsigen Sträuchern und Bodendeckern in unversiegelten Bereichen wird eine Artenliste festgesetzt, um die Gestaltung des Plangebiets zu steuern. Hierbei liegt der Schwerpunkt zwar auf heimischen Arten, die Liste wurde jedoch um einige häufig verwendete Ziergehölze ergänzt, um mehr Flexibilität zu schaffen.

Als Maßnahme zum Bodenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Lager- und Rangierflächen, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Der Umfang der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen.

Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind, soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Hindernisse entgegenstehen, mit versickerungsfähigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster, Drainpflaster u.ä. auszubilden.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig.

A.16 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist für die Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

A.17 Flächenbilanz

Sondergebiet	3.780 m ²
Urbanes Gebiet	9.658 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.226 m ²
Öffentliche Grünfläche	80 m ²
Gesamtfläche	14.744 ha

B. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG

B.1 Vorbemerkung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3B „Am Schleifweg“ ist der geplante Bau einer Anlage für Wohnungen, Pflegeeinrichtung und weiteren Therapieangeboten auf einer Brachfläche zwischen der Gewerbebebauung „Am Schleifweg“ und dem südlich liegenden Wohngebiet. Aufgrund einer vorgesehenen Erweiterung soll auch der im östlichen Teil des Geltungsbereichs bestehende Lebensmittelmarkt (LIDL) in die Planung mit einbezogen werden. Die Teilfläche des Lebensmittelmarktes wird künftig nicht mehr als Mischgebiet festgesetzt, sondern als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Wohnen“.

Für den Teil des Sondergebietes ist im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG zu klären, ob die Umweltauswirkungen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes einhergehen, eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Deshalb werden im Folgenden die Umweltauswirkungen der Änderung mit den Umweltauswirkungen des rechtsgültigen Bebauungsplans verglichen, begrenzt auf den Teilbereich des geplanten Sondergebietes im Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Erfordernis für dieses Vorgehen ist im Kap. A.4 der Begründung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung näher erläutert.

Für den gesamten Geltungsbereich besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1999, der 2016 auf einer kleineren Teilfläche im Südosten geändert wurde (1. Änderung), um dort einen Drogeriemarkt zu ermöglichen. Diese 1. Änderung befindet sich außerhalb des zu betrachtenden Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ und ist für dieses auch nicht anderweitig relevant. Daher wird die 1. Änderung bei der Vorprüfung des Einzelfalls außer Acht gelassen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“, für das die Vorprüfung durchzuführen ist, ist insgesamt 3.780 m² groß. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 beläuft sich die bebaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO auf 3.024 m². Es sind insgesamt 3 Vollgeschosse zulässig, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Die Änderung ermöglicht im Erdgeschoss 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt (zuzüglich Eingangsbereich sowie erforderliche Nebenräume für die Anlieferung) mit zwei aufgesetzten Wohngeschossen. In den Obergeschossen sind ferner Büros und Praxen sowie Büro- und Personalräume des Lebensmittelmarktes zulässig.

Für die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist eine Erweiterung der aktuell gültigen Baugrenze geplant. Bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände sind auch Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die betrachtete Teilfläche als Mischgebiet (MI 4) und öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 beläuft sich die bebaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO auf 2.268 m². Es sind insgesamt 2 Vollgeschosse zulässig, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 1,2. Aufgrund der Festsetzung einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist auch hier eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt. Die bislang zulässige Verkaufsfläche beläuft sich auf 800 m².

Somit stellt die geplante Änderung des Bebauungsplans bezogen auf das betrachtete Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ aufgrund der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche eine Änderung der Art der baulichen Nutzung dar, sowie eine Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung. Beides ist nicht nur isoliert an sich zu betrachten, sondern auch im Lichte der Ziele der Gesamtplanung, die wie folgt zu charakterisieren ist:

Die Änderung des Bebauungsplans im Bereich des betrachteten Sondergebiets soll, im Sinne der Grundsätze 3.1 (Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen) und des Ziels 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern in der aktuell gültigen Fassung vom 01.06.2023, eine verstärkt flächensparende Bauweise unter Nutzung eines vorhandenen, bereits versiegelten Grundstücks ermöglichen. Im Einzelnen wird mit der Planung angestrebt,

- die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen und dadurch dessen integrierten Standort zu sichern
- eine kompaktere Bauweise mit drei statt bisher zwei zulässigen Geschossen auf einer bereits versiegelten Fläche zu ermöglichen, um zusätzlich Wohnraum zu schaffen
- durch die intensivere Nutzung der Fläche Kostenersparnis zu ermöglichen, sowohl hinsichtlich der Bau- und Grundstückskosten für Vorhabenträger und Nutzer, als auch langfristig für die Gemeinde in Bezug auf die Erhaltung der öffentlichen technischen Infrastruktur
- Stellplätze überwiegend unterirdisch auf dem Nachbargrundstück unterzubringen, um oberirdische Flächen effizienter zu nutzen.

In der Gesamtschau, unter Hinzuziehung der übrigen Gebiete im Geltungsbereich, birgt die Änderung des Bebauungsplans mehrfach Synergien einer Nutzungsmischung:

- Die Erweiterung und Aufstockung des Lebensmittelmarktes sorgt für die Abschirmung des westlich davon liegenden Bereichs (Urbane Gebiete) gegen Verkehrslärmemissionen der Staatsstraße St2243 (Kalchreuther Weg) und schafft so ein ruhiges Gebiet in dessen Lärm-schatten, das gut für die vorgesehenen Wohnnutzungen, Pflege- und Therapieeinrichtungen geeignet ist.
- Zugleich generieren die Wohn- und ggf. gewerblichen Nutzungen, sowohl im Sondergebiet selbst als auch in den angrenzenden Mischgebieten, Nachfrage im unmittelbaren Umfeld des Lebensmittelmarkts, wodurch ein der Planung innewohnender Beitrag zu dessen Bestandssicherung geleistet wird, sowie zur Bestandssicherung benachbarter Einkaufsmärkte. Ferner wird auf diese Weise autounabhängiger und somit umwelt- und klimafreundlicher Einkauf ermöglicht.

Insofern sind mit der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung und Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung auch positive Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter verbunden, die in der Vorprüfung des Einzelfalls ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Die geänderten Festsetzungen leisten darüber hinaus einen Beitrag zur Vermeidung von Leerstand und Unternutzungen.

Nähere Angaben zum Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind in Teil A der Begründung enthalten.

Nachstehend wird anhand der Kriterien in Anlage 3 zum UVPG eine Bewertung vorgenommen, inwieweit die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“ gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ geänderte Auswirkungen beinhaltet, die eine UVP-Pflicht auslösen können.

B.2 Ergebnisse der Vorprüfung

Kriterium nach Anlage 3 UVPG	Geänderte Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“ im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ vom 01.07.1999	Vertiefende Erläuterung
1.	Merkmale des Vorhabens Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	<p><u>Geringfügige Änderungen, einschließlich Änderungen im Sinn der landesplanerischen Ziele (Flächensparen durch Nachverdichtung):</u></p> <p>Änderung der Art der baulichen Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarkts von 800 m² auf 1.200 m² <p>Änderung des Maßes der baulichen Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 und somit der bebaubaren Grundfläche von 2.268 m² auf 3.024 m² (Beibehaltung der GFZ = 1,2) – Erhöhung der zulässigen Anzahl Geschosse von 2 auf 3 – Ersetzen der bisherigen maximal zulässigen Wandhöhe von 6,5 m durch eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 373,5 NHM. Durch die Änderung ist zu erwarten, dass die Gebäudeoberkante ca. 3 m höher zu liegen kommt als im aktuell gültigen Bebauungsplan zulässig. – Erweiterung der Baugrenze <p>Erforderliche Abrissarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abriss des bestehenden Lebensmittelmarkts <ul style="list-style-type: none"> – Die Änderung führt zu einer Zunahme der bebaubaren Fläche um ca. 750 m². Diese Flächenerweiterung erfolgt jedoch nahezu ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen (Flächen für Kundenparkplätze und Grundstückserschließung). – Die Ergänzung eines zusätzlichen Geschosses und Zulassung der Wohnfunktion ermöglicht einen erheblichen Zusatznutzen im Gebiet bei einer verhältnismäßig geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Das Vorhaben erfüllt somit das landesplanerische Ziel des Flächensparens. – Die größere zulässige Gebäudehöhe und die Erweiterung der Grundfläche des Baukörpers nach Norden hat nach Westen hin den positiven Effekt der Abschirmung des sich anschließenden Wohn- und Pflegebereichs (MU2) gegen den Verkehrslärm der östlich an das Sondergebiet anliegenden Staatsstraße. – In Bezug auf die sich nördlich, südlich und östlich anschließenden Siedlungsflächen hat die Änderung der Größe und Ausgestaltung des Vorhabens keine relevanten Auswirkungen, da sich im Norden und Süden Einzelhandelsbetriebe anschließen und im Osten die Staatsstraße St2243 (Kalchreuther Weg). Auch jenseits der Staatsstraße bestehen keine Nutzungen, die durch eine Erweiterung des Baukörpers und größere Gebäudehöhe im Vorhabensgebiet beeinträchtigt werden können; auch dann nicht, wenn das Gebäude näher an die Staatsstraße heranrückt (Nutzungen: Friedhof mit potenzieller Erweiterungsfläche), abgerückt durch Senkrechtplätze entlang der Straße). – Da die durch das Vorhaben entstehende Verpflichtung zur Herstellung von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen nur unterirdisch erfüllt werden kann und hier in der Tiefgarage des Nachbargrundstücks vorgesehen ist, werden keine zusätzlichen Flächen für die Errichtung von Stellplätzen in Anspruch genommen.

Kriterium nach Anlage 3 UVPg		Geänderte Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“ im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ vom 01.07.1999	Vertiefende Erläuterung
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	<p><u>Änderungen im Sinn der landesplanerischen Ziele:</u></p> <p>Die Änderungen wirken im Sinn der landesplanerischen Ziele, da neue Synergien mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen durch erwünschte Effekte der Nutzungsmischung entstehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Förderung einer Siedlung der kurzen Wege durch die direkte räumliche Zuordnung von Wohnen und Einkaufen; hierdurch Vermeidung von motorisiertem und somit stärker umwelt- und klimabelastendem Individualverkehr – Ermöglichen einer flächensparenden, unterirdischen Unterbringung von erforderlichen Pkw-Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück durch die Realisierung im Rahmen des Gesamtvorhabens zusammen mit den vorgesehenen Wohnnutzungen, Pflege- und Therapieeinrichtungen in den westlich angrenzenden Urbanen Gebieten – Ermöglichen der Abschirmung empfindlicherer Nutzungsbereiche im gesamten Geltungsbereich (= Wohnen, Altenpflege, Therapie) durch die weniger empfindlichen Funktionen des Sondergebietes (= Einzelhandel) von Lärmimmissionen der angrenzenden Staatsstraße (s. Pkt. 1.1)

Kriterium nach Anlage 3 UVPG	Geänderte Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungs- plans Nr. I/3B „Am Schleifweg“ im Vergleich zum geltenden Be- bauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ vom 01.07.1999	Vertiefende Erläuterung
1.3 Nutzung na- türlicher Res- ourcen, ins- besondere Fläche, Bo- den, Wasser, Tiere, Pflan- zen und bio- logische Viel- falt	<p>Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</p> <p><u>Geringfügige Änderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zusätzlich bebaubare Grundfläche ist zwar bereits nahezu vollständig versiegelt, aufgrund der größeren Ausdehnung des Gebäudes und der geplanten Erschließung der Tiefgarage im benachbarten Urbanen Gebiet für Kunden des Lebensmittelmarkts über das Sondergebiet sind jedoch einige randliche Baumstandorte im Sondergebiet nicht mehr möglich. Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan entfallen insgesamt 3 Bäume. - Die im rechtsgültigen Bebauungsplan enthaltene öffentliche Grünfläche am Ostrand des Gebietes entfällt. Sie ist in der Planung auf einen 1 m breiten Streifen reduziert worden, der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün vorgesehen ist. - Auch der bisher als Vegetationsfläche festgesetzte Anteil von 20 % der Grundstücksfläche ist in der Änderung nicht mehr enthalten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten sind. Dieser Anteil ist im Sondergebiet mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht mehr möglich. Daher beschränkt sich die festgesetzte Grünfläche hier auf die Erhaltung der 6 noch bestehenden Laubbäume im Zuge des Straßenbegleitgrüns entlang der Staatsstraße. - Im Sondergebiet entfallendes Grün soll nach Möglichkeit durch gebäudebezogenes Grün ersetzt werden. Entsprechend ist für fensterlose, geschlossene Wandabschnitte ab einer Länge von 5,0 m die Festsetzung von ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankpflanzen gemäß Pflanzenliste vorgesehen. - Ansonsten ist innerhalb des Gebietes keine gezielte Durchgrünung durch Pflanzbindungen vorgesehen. Um die Grüngestaltung des Plangebietes zu steuern, soll eine Artenliste festgesetzt werden. Ferner soll die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe als unzulässig festgesetzt werden, ebenso reine Folienabdeckungen.

	Kriterium nach Anlage 3 UVPG	Geänderte Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“ im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ vom 01.07.1999	Vertiefende Erläuterung
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Boden</p> <p><u>Geringfügige Änderungen:</u></p> <p>Aufgrund der Erweiterung der bebaubaren Fläche und den damit verbundenen Anforderungen an die Verkehrserschließung und Pkw-Stellplatzkapazität sind einige randliche Grünflächen nicht mehr möglich (s. Pkt. 1.3 weiter oben). Hiermit ist ein geringfügiger Verlust an versickerungsfähiger Fläche verbunden.</p> <p><u>Geringfügige Änderungen im Sinn eines möglichst geringen Versiegelungsgrades:</u></p> <p>Weitergehende und verbindlichere Festsetzungen hinsichtlich der Befestigung des Bodens: Während im rechtsgültigen Bebauungsplan „auf geringstmögliche Befestigung des Bodens zu achten“ ist, wird in der Planung die Befestigung aller Flächen <i>verbindlich</i> ausgeschlossen, für die dies technisch funktional nicht erforderlich ist.</p> <p>Nicht überdachte PKW-Stellplätze sollen künftig verbindlich mit versickerungsfähigen Belägen ausgebildet werden.</p> <p>Die Änderungen wirken überwiegend in den übrigen, hier nicht betrachteten Bereichen der Bebauungsplanänderung (Urbane Gebiete). Im betrachteten Sondergebiet besteht aufgrund des hohen Anteils an bebauter Fläche (s. Pkt 1.1) nur wenig Spielraum, verbleibende Flächen versickerungsfähig zu gestalten.</p>	<p>Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasser-durchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster. – Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzusäen. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert. <p>Vorgesehene Festsetzungen der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Lager- und Rangierflächen, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. – Der Umfang der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen. – Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind, soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Hindernisse entgegenstehen, mit versickerungsfähigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster, Drainpflaster u.ä. auszubilden. – Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig.

Kriterium nach Anlage 3 UVPG		Geänderte Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“ im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ vom 01.07.1999	Vertiefende Erläuterung
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	<u>Keine Änderungen</u>	Da Handelsbetriebe nur haushaltsähnliche Abfälle erzeugen, i. d. R. Verpackungsabfälle, hat die Erhöhung der zugelassenen Verkaufsfläche keine Auswirkungen auf die Erzeugung von Abfällen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<u>Geringfügige Änderungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> – Grundsätzlich mögliches höheres Kundenverkehrsaufkommen aufgrund der Zulassung einer Erweiterung der Verkaufsfläche – Zusätzliches Verkehrsaufkommen, das durch die neu zugelassenen Wohnnutzungen im Sondergebiet induziert wird – Aufgrund der neu zugelassenen Wohnfunktion im Sondergebiet, direkt angrenzend an die Staatsstraße, können neue Betroffenheiten durch Überschreitung der Schallimmissionsgrenzwerte an Wohngebäuden entstehen. Diesen wird in der Bebauungsplanänderung durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz begegnet. 	Weiterführende Erläuterungen zum Immissionsschutz siehe unten.

Kriterium nach Anlage 3 UVPG		Geänderte Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“ im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ vom 01.07.1999	Vertiefende Erläuterung
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf 1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien, 1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	1.6.1: Für Handelsbetriebe und Wohnnutzungen <u>nicht relevant</u> 1.6.2: <u>Keine Änderung</u>	
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft	<u>Nicht relevant</u>	Handelsbetriebe und Wohnnutzungen erzeugen i. d. R. keine derartigen Verunreinigungen.

Kriterium nach Anlage 3 UVPG		Geänderte Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“ im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ vom 01.07.1999	Vertiefende Erläuterung
2.	Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<u>Keine Änderungen</u>	<ul style="list-style-type: none"> – Es wird keine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Standorts des Einzelhandelsbetriebes vorgenommen. – Die vorgesehene Erweiterung der bebaubaren Fläche erfolgt ausschließlich auf einer versiegelten Verkehrsfläche, die bereits heute dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet ist.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	<u>Keine Änderungen</u>	Siehe Pkt. 2.1

Kriterium nach Anlage 3 UVPG	Geänderte Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“ im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ vom 01.07.1999	Vertiefende Erläuterung
<p>2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</p> <p>2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,</p> <p>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,</p> <p>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,</p> <p>2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</p> <p>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,</p> <p>2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</p>	<p><u>Geringfügige Änderungen</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Es wird keine Änderung des im Bebauungsplan vorgesehenen Standorts des Einzelhandelsbetriebes vorgenommen. – 280 m südöstlich des Sondergebiets befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. Der Abriss und Neubau des Gebäudes hat keine Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz. – 180 m nordöstlich des Sondergebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße 2243, befindet sich eine Reihe von Biotopen (Biotop Nr. 6432-0050 Hangsumpf am Bosenbach mit umgebender Grünlandbrache, Biotop Nr. 6432-0049 Naßwiesen im Bosenbachtal, Biotop Nr. 6432-0048 Feldgehölz am Bosenbach). Aufgrund der hinzukommenden Wohnnutzungen wird der Bereich voraussichtlich verstärkt zu Naherholungszwecken aufgesucht werden, insbesondere auch aufgrund der begrenzenden Wirkung durch den Bahnkörper auf der Westseite des Änderungsgebiets. Dies kann zu einem erhöhten Druck auf den Naturraum führen, insbesondere durch den Spaziergang mit freilaufenden Hunden.

Kriterium nach Anlage 3 UVPG	Geänderte Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/3B „Am Schleifweg“ im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ vom 01.07.1999	Vertiefende Erläuterung
3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:		
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	<u>Nicht relevant</u> , da unter den Nummern 1 und 2 keine erheblichen Änderungen ermittelt wurden
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	

Erläuterung zu Punkt 1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen, Thema Schallimmissionsschutz

Schutz des Gebietes vor Außenlärm

In Bezug auf den Schutz des betrachteten Sondergebietes (ehemals Mischgebiet MI 4) selbst vor Außenlärm war im rechtsgültigen Bebauungsplan festgestellt worden, dass die Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße 2243 zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Als Ansatz zur Lösung des Immissionskonflikts wurde eine Festlegung mischgebietsverträglicher gewerblicher Nutzungen im Rahmen der Gliederung des Mischgebietes verfolgt. Entsprechend wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Letztere sind nun, in der 2. Änderung des Bebauungsplans, zulässig. Daher wird die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes entsprechend der eines Urbanen Gebietes festgelegt, und für Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird auf die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau verwiesen, einschließlich der Erforderlichkeit des Nachweises. Ferner werden für den nördlichen, östlichen und südlichen Teil des geplanten Gebäudes (lärmsugewandte Seiten) passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Einschränkungen hinsichtlich der offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, bzw. alternativ geeigneten Abschirmmaßnahmen festgesetzt. Zudem wird darauf verwiesen, dass ausreichend Möglichkeiten zur architektonischen Selbsthilfe im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärmeinwirkungen bestehen (Grundrisorientierung). Den Maßnahmen liegt die schalltechnische Untersuchung 2710_1 des

Ingenieurbüros alfred bartl akustik / bauphysik vom 06.05.2024 zugrunde, die als Anlage Teil der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ist.

Schutz der Umgebung vor Schallemissionen des Gebietes

Hinsichtlich des Immissionsschutzes angrenzender Nutzungen wurde im rechtsgültigen Bebauungsplan für mögliche gewerbliche Nutzungen eine sog. "Kontingentierung" der Lärmemissionen durchgeführt. Für das in der Vorprüfung betrachtete Sondergebiet (ehemals Mischgebiet MI 4) ist der Schallleistungspegel nicht flächenbezogen, sondern insgesamt für die Teilfläche begrenzt. Die Festsetzung beruht auf den Ergebnissen des Schallimmissionsschutzgutachtens vom 04.11.1997 zur Aufstellung des Bebauungsplans (Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg). Als weitere relevante Festsetzungen für die Begrenzung der Lärmemissionen des Gebietes selbst gilt, dass die Betriebsgebäude entlang der westlichen Baugrenze zu errichten sind, und die Anlieferung vollständig einzuhausen ist. Ferner sind die Kundenparkplätze östlich des Betriebsgebäudes anzuordnen, und soweit Kundenparkplätze auch nördlich des Betriebsgebäudes angeordnet werden, ist entlang der westlichen Baugrenze bzw. Grundstücksgrenze eine mindestens 3,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Auf diese Weise wird das Mischgebiet westlich des Lebensmittelmarktes gegen Lärmimmissionen durch den Lebensmittelmarkt selbst abgeschirmt.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans sieht keine Lärmkontingente mehr vor, auch keine Lärmschutzwand. Das geplante Bauvorhaben in den Urbanen Gebieten und dem Sondergebiet, mit Tiefgarage und – für Kunden des Lebensmittelmarkts – Zufahrtsrampe in Richtung Staatsstraße wurde schallemissionstechnisch bewertet. Im Ergebnis löst die Planung, unter Einbeziehung der induzierten zusätzlichen Verkehre und der überwiegenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage, keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aus. Voraussetzung ist die Umsetzung der o. g. passiven Schallschutzmaßnahmen und eine entsprechende Grundrissorientierung im nordöstlichen Bereich der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2. Bezüglich der Rampe der Tiefgarage sind in den textlichen Hinweisen Vorgaben zur Lärmminde- rung und hochabsorbierenden Ausführung enthalten (siehe o. g. schalltechnische Untersuchung 2710_1 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik / bauphysik vom 06.05.2024).

B.3 Schlussfolgerung

Insgesamt betrachtet ist die Änderung der Umweltauswirkungen, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3B „Am Schleifweg“ im Vergleich zum aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. I/3B „Am Schleifweg“ zu erwarten sind, nicht erheblich.

Deshalb ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Heroldsberg hat am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3B „Am Schleifweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Am Verfahren wurden mit Schreiben vom folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

- Regierung von Mittelfranken, SG Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Landratsamt Erlangen-Höchstädt, Erlangen
- Kreisbrandrat des Landkreises Erlangen-Höchstädt, Erlangen
- Staatliches Bauamt, Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q – Bauleitplanung, München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Nürnberg
- Eisenbahnbundesamt, Niederlassung Nürnberg, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Immobilienbüro Nürnberg, Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Techn. Infrastruktur NL Süd, PTI 13, Nürnberg
- Main-Donau-Netzgesellschaft, Abt. Netzmanagement, Nürnberg
- Planungsverband, Region Nürnberg, Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer, Nürnberg für Mittelfranken, Nürnberg
- Freiwillige Feuerwehr Heroldsberg
- Markt Heroldsberg, Fachbereich 2 – Recht, Finanzen, Liegenschaften
- Markt Heroldsberg, Fachbereich 4 - Technik und Versorgung
- Gemeinde Kalchreuth
- Markt Eckental

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem und dem durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom als Satzung beschlossen.