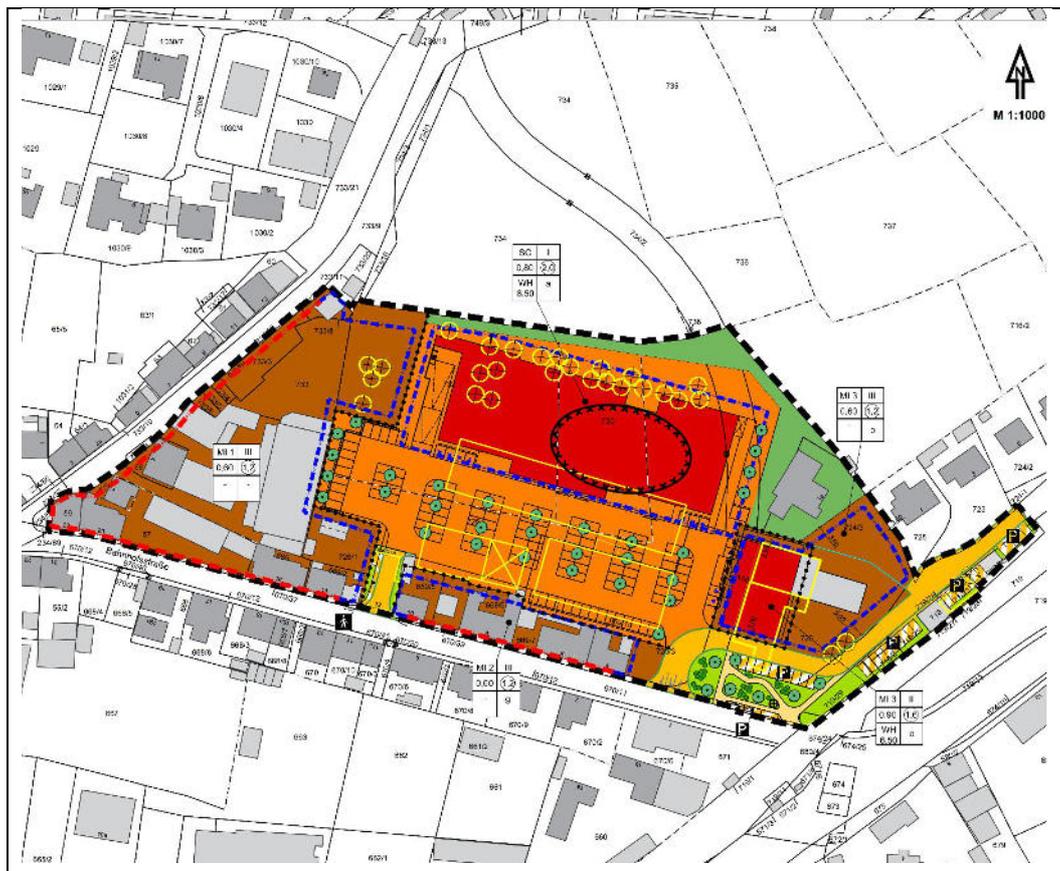


# UMWELTBERICHT

## Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, Markt Wilhermsdorf

Stand: 22. 01. 2016



Planungsgebiet Bebauungsplan „Bahnhofstraße“

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich befindet sich nahe des Ortszentrums der Marktgemeinde Wilhermsdorf und umfasst insgesamt ca. 2,68 ha.

Der Marktgemeinderat in Wilhermsdorf hat in seiner Sitzung am 17.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Einkaufsmarkt Bahnhofstraße" beschlossen.

Ziel ist es, auf einer innerstädtischen Brachfläche die Errichtung eines Einkaufsmarkts, idealerweise Vollsortimenter, sowie zweier weiterer Nahversorgungsbetriebe zu ermöglichen. Damit einhergehend sollen für das städtebauliche Umfeld der neuen Nahversorgungsmöglichkeiten für die Bevölkerung Festsetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen im Sinne der zulässigen Nutzungen und baulichen Strukturen getroffen werden. Ziel ist es, eine städtebauliche Aufwertung der dort befindlichen Flächen im Sinne einer Verbesserung der Nutzungen, städtebaulichen Strukturen und Verkehrserschließung sowie eine Nachnutzung für die vorhandenen Brachflächen der alten Ziegelei.

### **1.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben**

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Wilhermsdorf sieht neben den gemischten Bauflächen auf bislang schon bebauten Grundstücken eine deutlich kleinere gewerbliche Baufläche sowie eine Grünfläche im Norden vor. Der FNP soll im Parallelverfahren geändert werden, wobei der vorgesehene Einkaufsmarkt als Sonderbaufläche dargestellt werden soll.

### **1.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen der Planung**

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Lenzenstraße, im Süden von der Bahnhofstraße und im Osten Gartenstraße sowie den anschließenden Flächen der Bahnanlagen der Bahnlinie Siegersdorf – Markt Erlbach begrenzt. Im Süden schließt sich eine öffentliche Grünfläche im Bereich einer ehemaligen Lehmgrube an.

Der Geltungsbereich weist im südlichen und östlichen Teil geringe Höhenunterschiede auf und steigt nach Norden und Westen deutlich an. Am Nordrand des Planungsgebiets befindet sich eine Hangkante mit einem Höhenunterschied von bis zu 9,00 m zur Mitte des Planungsgebiets. Weiter nach Süden folgt ein schwach geneigtes Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 1,50 m. In Ostwestrichtung zeigt sich ein Höhenunterschied von ca. 3 – 4 m.

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit unterschiedlich genutzt. Entlang der westlich und südlich angrenzenden Lenzen- bzw. Bahnhofstraße sind gemischte bauliche Nutzungen (Wohnen, Dienstleister, Einzelhandel) vorhanden. Die zentralen Bereiche im Inneren des Planungsgebiets werden zurzeit zum Teil als Lagerflächen (Lagerhallen) genutzt, im Übrigen sind dort Brachflächen der ehem. Ziegelei vorhanden. Am nördlichen Rand des Planungsgebiets herrschen die Grünflächen der ehem. Deponie vor. Im östlichen Randbereich sind Wohnbaunutzungen sowie verkehrstechnische Erschließungsflächen vorhanden.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

### **Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)**

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich und sein unmittelbares Umfeld weisen auf gemischten Bauflächen teilweise auch Wohnnutzungen auf. Lärmimmissionen bestehen im Geltungsbereich insbesondere durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen.

Der Geltungsbereich ist kein Bestandteil örtlicher Naherholungsflächen.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Die während der Bauzeiten zu erwartende, vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs ist gegenüber dem weiteren Straßenverkehr als unerheblich zu bewerten. Die Baustellenzufahrt für die geplanten Baumaßnahmen erfolgt über die Bahnhofstraße.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Hinblick auf Naherholungsnutzungen sind keine negativen Veränderungen zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Für das Planungsgebiet wurde durch die Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH und Co. KG eine schallimmissionstechnische Untersuchung und Beurteilung gem. DIN 18005 und TA Lärm durchgeführt.

Es wurde dabei untersucht, welche Auswirkungen insbesondere aus dem geplanten Sondergebiet und den vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen auf das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Überprüfung wurde dabei sowohl auf Lärmauswirkungen aus den Fahrbewegungen als auch auf Lärmauswirkungen aus den gewerblichen Nutzungen durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der zur Lärminderung vorausgesetzten Maßgaben an den maßgeblichen Immissionsorten die zu beachtenden Immissionsrichtwertanteile sowie das Spitzenpegelkriterium für Tag- und Nachtzeiträume eingehalten werden.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Nutzungen, die im Geltungsbereich durch die Planung ermöglicht werden, mittels verbindlicher Festsetzungen möglichst gezielt zu vermeiden und im Übrigen mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

#### Beschreibung:

Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt im Änderungsbereich ca. 8°C, der Niederschlag ca. 650 mm im Jahr. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der vorhandenen Bebauung am Rand des Zenntals, das als eine Kaltluft-Abflussbahn fungiert. Es ist davon auszugehen, dass auch über den unbebauten Hang im Norden des Geltungsbereichs in gewissem Umfang Kaltluftabflüsse ins Zenntal erfolgen.

Außerdem ist davon auszugehen, dass die lufthygienische Situation im Geltungsbereich und seines Umfelds insbesondere durch die Emissionen des Straßenverkehrs, des Hausbrands im Winterhalbjahr sowie durch regionale Belastungen beeinflusst werden. Genauere Daten liegen dazu nicht vor.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf den festgesetzten Bauflächen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Da sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich deutlich erhöhen soll, kann sich die Planung geringfügig auf das lokale Geländeklima auswirken. Klimatische Austauschfunktionen der wichtigen Kaltluft-Abflussbahn des Zennals werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die durch den Betrieb der geplanten Gebäude und durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr verursachten Emissionen in die Luft sind bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben insgesamt mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft durch die Nutzungen, die im Geltungsbereich durch die Planung ermöglicht werden, mittels verbindlicher Festsetzungen möglichst gezielt zu vermeiden und im Übrigen mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

## **Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Der Untergrund im Planungsgebiet ist gem. Bodeninformationssystem des Freistaats Bayern dem Sandsteinkeuper (Unterer bunter Keuper) mit Lehrbergschichten, bestehend aus roten und grünen Letten, bunten Sandlagen sowie zum Teil sandigem Steinmergel zuzuordnen.

Am Nordrand des Planungsgebiets sind umfangreiche Auffüllungen der bestehenden ehem. Deponie innerhalb einer vormaligen Tongrube vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes ist entsprechend des Ingenieur- und Umweltgeologischen Gutachtens des Geowissenschaftlichen Büros Dr. Aschenbrenner GmbH, (Bericht Nr. 15-44-A vom 27.04.2015) im Rahmen von örtlichen Bodenuntersuchungen unterhalb des vorhandenen Mutterbodens bzw. der Asphaltdecken zumeist mit Auffüllungen in einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 0,6 m Dicke zu rechnen. Der Auffüllungsgrad variiert dabei. Die stärksten Auffüllungen wurden im nördlichen Randbereich im Übergang zu den anschließenden ehemaligen Deponieflächen festgestellt.

Darunter schließen teilweise sandige Lehme sowie der verwitterte Tonstein der Lehrbergschichten an. Die oberflächennah anstehenden Lehmböden sind grundsätzlich frost- und wasserempfindlich. Soweit diese während der Baumaßnahmen freigelegt werden, sind sie entsprechend gegen Niederschläge zu schützen.

Im Umfeld des Planungsgebiets herrschen schwere und sandige Lehme der Verwitterungsböden im Übergang zu Grünlandbereichen mit sandigen Lehmen bis zu schweren Lehmen und Ton, ebenfalls der Verwitterungsböden, vor. Der Ackerschätzungs- bzw. Grünlandschätzungsrahmen im Umfeld zeigt durchschnittliche Ertragswerte.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

Die Böden im Geltungsbereich sind im Bereich der bebauten Grundstücke sowie der ehemals gewerblichen Nutzungen teilweise versiegelt.

Für den Bereich des Sondergebiets „Einkaufen“ wurde aufgrund der bekannten historischen Nutzung als Dampfziegelei und der aufgefundenen Auffüllungen eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde durch das Geowissenschaftliche Büro Dr. Aschenbrenner GmbH, Buseck, eine historische Erkundung sowie orientierende Untersuchung der Flächen im Planungsgebiet durchgeführt, um den bestehenden Altlastenverdacht für Teile des Planungsgebietes weitergehend zu bewerten und Maßgaben zum Umgang mit potentiellen Altlasten vorzuschlagen.

Die Analysen wiesen drei Stoffe aus, die über den einschlägigen Prüf- oder Grenzwerten liegen:

- Im Hinblick auf den **Arsen-Gehalt** wird keine Gefahr einer anthropogen bedingten Grundwasserkontamination gesehen, wenn die entsprechenden Flächen mit nicht belastetem Mutterboden angedeckt oder mit Asphalt oder Pflaster versiegelt werden.
- Im Hinblick auf die vorhandenen **Kohlenwasserstoff-Gehalte** wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen, da die Wasserdurchlässigkeit der sandigen, teilweise kiesigen Lehme gering ist und eine Verlagerung des Schadstoffs unterbunden wird, wenn diese Fläche im Zuge der Neubebauung versiegelt wird.
- Die **PAK-Gehalte** liegen deutlich über den Hintergrundwerten, die für den Raum Wilhermsdorf zu erwarten sind. Sofern eine Überbauung der kontaminierten Areale vorgesehen ist, wird keine Gefahr einer Verlagerung in das Grundwasser gesehen, da kein Sickerwasser auftritt. In zukünftig nicht versiegelten Bereichen ist der Boden mit hoher PAK-Belastung zu entfernen.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit besteht ein erhöhtes Potenzial für eine Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe von Baumaschinen, die durch gezielte Maßnahmen zu vermeiden ist.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan wird im Geltungsbereich eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung ermöglicht. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Teilbereich.

In Abwägung aller Belange wurde allerdings festgesetzt, dass zur Verhinderung von Kontaminationen des Grundwassers durch Verlagerung der aufgefundenen Schadstoffe eine Überbauung bzw. Versiegelung der entsprechenden Flächen sowie ein Verzicht auf die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Beim Betrieb der baulichen Anlagen ist aufgrund der geplanten Wohnnutzungen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Nutzungen, die im Geltungsbereich durch die Planung ermöglicht werden, mittels verbindlicher Festsetzungen möglichst gezielt zu vermeiden und im Übrigen mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

### **Schutzgut Wasserhaushalt**

#### Beschreibung:

Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Durch die Hanglagen des Planungsgebiets ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Gipskeuper (Schilfsandstein bis Lehrbergschichten) zuzuordnen.

Grundwasser selbst wurde im Rahmen des erstellten Bodengutachtens nur lokal im nördlichen Randbereich im Übergang zum nördlich anschließenden Hang festgestellt. Dieses ist auf Schichtenwasser aus der Oberflächenentwässerung des Hangs selber zurückzuführen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist daher zunächst als gering einzustufen. Das Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (IOG) beschreibt für das Planungsgebiet eine mittlere jährliche Sickerwasserrate des Bodens von 75 mm im Durchschnitt (Bayernweiter Durchschnitt 300 mm).

**Markt Wilhermsdorf – Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"Einkaufsmarkt Bahnhofstraße"  
Umweltbericht**

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der bestehenden Versiegelung und der vorherrschenden bindigen Böden unterhalb der Auffüllungen als gering einzustufen. Ein durchgeführter Sickerversuch ergab eine Durchlässigkeit  $k_f$  von  $5 \times 10^{-6}$  m/s. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist zwar teilweise grundsätzlich möglich, allerdings voraussichtlich nur mit erhöhtem Aufwand.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit besteht ein erhöhtes Potenzial für eine Grundwassergefährdung durch den möglichen Eintrag wassergefährdender Stoffe von Baumaschinen, das durch gezielte Maßnahmen zu vermeiden ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird im Geltungsbereich eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung ermöglicht. Auf diesen Flächen ist ein erhöhter Anfall von Niederschlagswasser zu erwarten.

In Abwägung aller Belange wurde allerdings festgesetzt, dass zur Verhinderung von Kontaminationen des Grundwassers durch Verlagerung der aufgefundenen Schadstoffe die Versickerung von Oberflächen- sowie Dachflächenwasser nur in Bereichen des Grundstücks zulässig ist, in denen keine Schadstoffbelastungen vorhanden sind. Ebenso nur dort, wo nachweislich keine Verlagerung vorhandener Schadstoffe in das Grundwasser erfolgen kann sowie ein seitliches Einsickern in kontaminierte Auffüllungen oder deren Unterspülung nachweislich ausgeschlossen ist. Im Übrigen ist die Versickerung von Oberflächen- sowie Dachflächenwasser auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen aus Gründen des Grundwasserschutzes und des Schutzes des Boden – Mensch – Pfades, des Boden – Gewässer – Pfades sowie des Boden – Bodenluft – Mensch - Pfades unzulässig. Die Gefährdungspotentiale der zuvor genannten Boden - /Gewässer/Mensch Pfaden können unter Beachtung der vorgenommenen Festsetzungen als gering eingestuft werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Beim Betrieb der baulichen Anlagen ist aufgrund der geplanten Wohnnutzungen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt durch die Nutzungen, die im Geltungsbereich durch die Planung ermöglicht werden, mittels verbindlicher Festsetzungen möglichst gezielt zu vermeiden und im Übrigen mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung:

Im Geltungsbereich befindet sich kein NATURA2000-Gebiet (FFH-, Europäisches Vogelschutzgebiet) im Sinne von § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes. Allerdings besteht in weniger als 100 Metern Entfernung vom Geltungsbereich das FFH-Gebiet 6530-371 „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“, das ein bedeutendes Habitat der streng geschützten Libellenart „Grüne Keiljungfer“ darstellt. Von den Gehölzbeständen des Geltungsbereichs bis zum Flusslauf selbst ist mit einem Abstand von rund 300 Metern zu rechnen.

Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Biotope der amtlichen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine Biotope erfasst.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur dem „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ im Komplex mit „Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ zuzuordnen.

**Markt Wilhermsdorf – Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"Einkaufsmarkt Bahnhofstraße"  
Umweltbericht**

Der Vegetationsbestand stellt sich im Geltungsbereich wie folgt dar:

Im Zuge einer Bestandserhebung wurde der Vegetationsbestand im Geltungsbereich erfasst. Auf der Grundlage einer Bestandsvermessung wurde der vorhandene Baumbestand aufgenommen.

Die bebauten Grundstücke des Mischgebiets weisen nur geringe Vegetationsflächen auf. Im angrenzenden gewerblich genutzten Bereich bestehen großflächig geschotterte Flächen, auf denen sich im Laufe der Jahre ruderale Vegetationsbestände gebildet haben. Im nördlichen Teilbereich hat sich auf der Deponieabdeckung ein flächiger Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Arten entwickelt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs bestehen auf bebauten Grundstücken teilweise Freiflächen mit markantem Baumbestand.

Im Zuge einer Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange durch die Ökologisch-faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA), Schwabach, wurde geklärt, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind. Dabei wurden insbesondere streng geschützte Pflanzen-, Säugetier-, Kriechtier-, Lurch-, Libellen- und Vogelarten untersucht.

Baubedingte Auswirkungen:

Gemäß der Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ des Marktes Wilhermsdorf bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben ist im Geltungsbereich mit einem Verlust von Baum- und Gehölzbeständen sowie von Gras- und Krautfluren auf mageren Schotterstandorten in Höhe von 10.102 m<sup>2</sup> zu rechnen. Damit ist auch der Verlust von Lebensräumen für die heimische Tierwelt verbunden. Allerdings sind dabei gemäß der Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange keine streng geschützten Arten betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb der zusätzlich geplanten baulichen Anlagen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erkennbar.

Insgesamt sind durch die Planung Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die allerdings mit gezielten Maßnahmen und Vorkehrungen weiter vermindert werden sollen.

**Schutzgut Landschaft/ Ortsbild**

Beschreibung:

Beim Geltungsbereich handelt es sich um einen heterogenen Bereich in der Nähe der Ortsmitte von Wilhermsdorf. Neben der durchgehenden, gemischten Bebauung entlang der Straßen ist bereits ein kleinerer Supermarkt vorhanden. Daneben bestehen bebaute, aber brachgefallene Grundstücke, wie die gewerblich genutzte Fläche. Die bewachsene Auffüllung der Deponie bildet mit ihren Gehölzbeständen einen grünen Keil in die Bebauung.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben ist mit einer erheblichen Veränderung des Ortsbilds zu rechnen, zumal die durchgehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße aufgelöst wird. Die Großformen des Baukörpers des Einkaufsmarktes und der Stellplatz- und Fahrflächen stehen in einem deutlichen Kontrast zum deutlich kleiner strukturierten Umfeld in der Ortsmitte. Die zurückhaltend geplanten Baumpflanzungen sind nicht geeignet, diesen vollständig abzumildern.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung:

Im Geltungsbereich bestehen keine denkmalgeschützten Objekte. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### Auswirkungen:

Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter.

### **Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Mensch, Luft/Klima und Landschaft/ Ortsbild bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

## **1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einer noch länger andauernden, städtebaulich unbefriedigenden Brache verschiedener Grundstücke in der Nähe des Ortszentrums zu rechnen. Zudem wäre zu erwarten, dass die Bevölkerung des Marktes Wilhermsdorf zur Nahversorgung weiterhin auf die Angebote der umliegenden Gemeinden und somit zumeist auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen ist, da ein Vollsortimenter vor Ort fehlt.

## **1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung und Verringerung oben genannter, nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan einfließen:

### **Schutzgut Mensch**

Zum Lärmschutz der Be- und Anwohner des Geltungsbereichs sind die im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen zur Lärminderung sowie zum passiven Lärmschutz durchzuführen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird daher im Planungsgebiet die Anlieferung und Abholung von Waren im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) durch Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht  $\geq 3,5$  Tonnen ausgeschlossen, da ansonsten Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden können.

Weiterhin sind Fahrgassen im Sondergebiet aus gleichem Grund asphaltiert auszuführen, Pflasterungen können nicht zugelassen werden.

Haustechnische Anlagen im Sondergebiet sowie im Mischgebiet MI 3 sind so auszuführen, dass in der Summenbetrachtung die beachtenswerten Immissionsrichtwertanteile für Mischgebiete „tags / nachts“ LIRWA = 50 / 35 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Weiterhin sind diese Anlagen grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen. Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind nicht zulässig. Die Einhaltung der aufgeführten Immissionsrichtwertanteile für die haustechnischen Anlagen ist im Rahmend der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Schutzgut Boden**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung aufgenommen.

Soweit die Gründungssohlen geplanter baulicher Anlage im Bereich von Auffüllungen zum Liegen kommen, sind diese Auffüllungen auszutauschen und ggf. zusätzlich Bodenverbesserungen vorzunehmen, so dass eine ausreichende Tragfähigkeit für die Gründung der Bauwerke gewährleistet ist.

Für PAK und Kohlenwasserstoff-belastete Böden wird festgesetzt, dass soweit sie nicht durch Überbauung entsprechend versiegelt werden, ein Bodenaustausch durchzuführen ist. Für die arsenbelasteten Flächen wird aus gleichen Gründen ein Sicherheitsgebot entsprechend der zuvor genannten Erläuterungen festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Belastungen wird empfohlen, weitergehende baubegleitende Untersuchungen unter Einbindung der relevanten Fachbehörden während der Baumaßnahmen durchführen zu lassen. Alle schadstoffbelasteten Materialien sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu behandeln und die entsprechenden Nachweise zu führen.

### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur Versiegelung schadstoffbelasteter Flächen aufgenommen.

Vor allem während der Bauzeit sind Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe zu ergreifen.

Oberflächenwasser ist, soweit es die örtlichen Verhältnisse, die Nutzungen und geltenden Vorschriften zulassen, örtlich zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser gedrosselt über geeignete Rückhaltemaßnahmen in die Vorflut einzuleiten. Da in Teilen des Planungsgebietes Altlasten aufgefunden wurden, bzw. Flächen als Altlastenverdachtsflächen einzustufen sind, sind die Möglichkeiten der Versickerung von Oberflächenwasser eingeschränkt.

In Abstimmung mit dem Markt Wilhermsdorf soll die Errichtung eines unterirdischen Rückhaltevolumens erfolgen.

### **Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, biologische Vielfalt**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten (baumhöhlen- und baumbrütende Arten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung **außerhalb** des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen. Zudem ist die Überprüfung der vom Abbruch betroffenen Gebäude auf Fledermausvorkommen erforderlich, soweit noch nicht durchgeführt.

Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 Baugesetzbuch wurde die Erfordernis ökologischer Aufwertungsmaßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer Fläche von insgesamt 6.484 m<sup>2</sup> ermittelt.

Durch festgesetzte Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung auf dem gemeindlichen Grundstück FINr. 305, Gemarkung Kirchfarnbach mit der Pflanzung von Bäumen und Feldgehölzen sowie der Entwicklung von Brachen und Gebüschstrukturen auf einer Fläche von 12.968 m<sup>2</sup> kann der geplante Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Zum Ausgleich von Baumverlusten und zur Gestaltung des geplanten Vorhabens wird die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze vorgesehen.

### **Schutzgut Landschaft/ Stadtbild**

Durch festgesetzte Baumpflanzungen kann eine Abmilderung der Auswirkungen auf das Ortsbild nur teilweise erreicht werden.

## **1.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Planungen zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ wurden durch den Markt Wilhermsdorf verschiedene alternative Flächen zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts für die Nahversorgung der Bevölkerung von Wilhermsdorf untersucht.

Hierbei wurden als Abwägungskriterien für die Entscheidung für den vorliegenden Standort insbesondere die beachtenswerten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Abstand zu Wohnbebauungen im Umfeld, bestehende Nutzungen am untersuchten Standort und dem Umfeld, topographische und naturräumliche Verhältnisse, Natur-/Landschaftsschutzgebiete im Umfeld, denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Bodendenkmäler, Hochwasserschutz, Bodenklassifizierung und -güte, überörtliche Verkehrserschließung, grundsätzliche Erschließungssituation, Entwässerungsmöglichkeiten, Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem städtebaulichen Umfeld sowie Flächenverfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse, Grunderwerbsmöglichkeiten) herangezogen.

Es wurde zudem insbesondere eine Überprüfung auf Standorte mit Innenentwicklungspotentialen entsprechend der Maßgaben des Landesentwicklungsprogramms vorgenommen.

Neben dem vorliegenden Standort wurden Flächen im Bereich eines geplanten Gewerbegebietes „Zürnberg“, weitere Flächen am Westrand von Wilhermsdorf sowie eine Fläche am Knotenpunkt der Staatsstraße St 2252 mit der Kreisstraße FÜ18 sowie potentielle weitere, aktuell jedoch genutzte, Innenbereichsflächen betrachtet.

Insbesondere die alternativen Innenbereichsflächen scheidet jedoch aufgrund der fortdauernden bestehenden Nutzungen bzw. aufgrund des mangelnden Entwicklungsinteresses der privaten Grundeigentümer aus.

Die weitergehend untersuchten Entwicklungsflächen in städtebaulicher Randlage bzw. in Außenbereichslage sind in Abwägung aller Belange als schlechter als der nun überplante Standort zu bewerten, da sie insbesondere die wichtigen Kriterien der Landesplanung nur unzureichend bzw. nicht erfüllen und zudem die Verkehrserschließung, insbesondere für die fußläufige Anbindung nur schlecht bzw. gar nicht realisierbar ist.

Der nun überplante Standort stellt daher in Abwägung aller Belange unter Beachtung der zur benannten Prüfung alternativer Entwicklungsflächen und ihrer Eignung entsprechend der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen den am besten geeigneten Standort dar. Besser geeignete Standorte im Gebiet des Markts Wilhermsdorf lassen sich aufgrund schwerwiegender anderer Nachteile der alternativ untersuchten Flächen nicht finden. Sie ist zudem bevorzugt zu entwickeln, da hiermit ein Beitrag zur Nachnutzung einer brachliegenden Innenentwicklungsfläche des Kernorts von Wilhermsdorf geleistet werden kann und hierdurch positiv auf die städtebauliche Gesamtentwicklung des Kernorts hingewirkt werden kann.

## **1.7 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung), der Projektunterlagen, dem Flächennutzungsplan sowie mittels eigener Bestandserhebungen erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Sie lehnt sich an den Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis" der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums an.

Bei der Bestandsbewertung der Schutzgüter Mensch, Boden und Wasserhaushalt sowie Pflanzen und Tiere wurden aufgrund der bislang lückenhaften Datenbasis teilweise Abschätzungen aus vorliegenden Datenwerken vorgenommen.

### **1.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c des Baugesetzbuchs sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Der Markt Wilhermsdorf führt folgende Eigenkontrollen durch, um die tatsächliche Umsetzung der Umweltstandards zu gewährleisten. Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig erkannt werden, um diesen durch geeignete Maßnahmen begegnen zu können:

- Ortsbegehung während der Bauphase.
- Unterrichtung des Marktes durch Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB.
- Begehung zum Zwecke der Überwachung außerhalb der Bauphase.

### **1.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die vorliegende Planung soll die Neugestaltung eines Bereichs nahe des Ortszentrums des Marktes Wilhermsdorf mit der Ansiedlung eines Einkaufsmarktes ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um teilweise bebaute, teils brachgefallene Flächen sowie um innerörtliche Grünflächen.

Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Darauf aufbauend wurden im Rahmen der Konfliktdanalyse die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Landschaft / Stadtbild	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Auswirkungen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden im weiteren Verfahren Maßnahmen und Vorkehrungen entwickelt, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan einfließen.