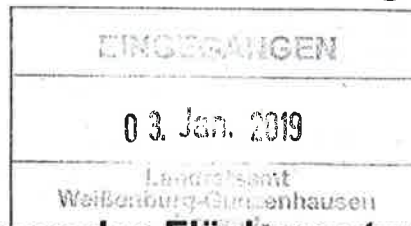


# Stadt Treuchtlingen



## 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baumarkt“

Im Bereich der Elkan-Naumburg-Straße  
auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1300 Gem. Treuchtlingen

### Begründung

#### Gliederung

1. Verfahren
2. Anlass
3. Landes- und regionalplanerische Ziele
4. Flächenbeschreibung, Orts- und Landschaftsbild
5. Erschließung
6. Immissionsschutz
7. Naturschutzrechtlicher Eingriff
8. Umweltprüfung

**Auftraggeber:**  
**Walter Engeler**  
Hauptstraße 2  
91788 Pappenheim

Aufgestellt: Pleinfeld, den 26.07.2018  
Ergänzt: Pleinfeld, den 18.10.2018  
Ergänzt: Pleinfeld, den 13.12.2018



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nordring 4 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

### **1. Verfahren**

Der Stadtrat Treuchtlingen hat in der Sitzung vom 26.07.2018 beschlossen, den seit dem 28.05.1991 rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Rahmen eines 28. Änderungsverfahrens im Bereich der Elkan-Naumburg-Straße auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1300 fortzuschreiben.

Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Baumarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf o.a. Fl. Nr. mit einer Größe von ca. 2.890 m<sup>2</sup>.

Eine Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich erfolgt im Parallelverfahren.

### **2. Anlass**

Für Treuchtlingen hat sich ein Investor für einen Baumarkt gefunden. Dieser hat schon diverse Leerstände sowie auch neue Standorte im Stadtgebiet besichtigt. Mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1300 der Gem. Treuchtlingen ist man sich soweit einig, dass, soweit die baurechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, ein Mietvertrag abgeschlossen werden kann.

Es handelt sich hierbei um die leerstehende Produktionshalle der ehem. Firma Knoll und Langohr Maschinenbau. An die Halle soll im Süden und Westen ein Anbau errichtet werden, um neben den Lagerflächen eine Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> (ohne Freifläche) zu erhalten. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist auf Basis des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht möglich, da die geplante Verkaufsfläche ca. 1300 m<sup>2</sup> betragen wird.

Das Gebäude im Westen der Fl. Nr. 1300 wird derzeit noch, befristet bis 02.10.2023, als Asylunterkunft genutzt.

### **3. Landes - und regionalplanerische Ziele**

Treuchtlingen gehört zur Region Westmittelfranken (8), liegt im ländlichen Teilraum und ist im Regionalplan als mögliches Mittelzentrum dargestellt.

Gemäß dem Regionalplan für Westmittelfranken soll:

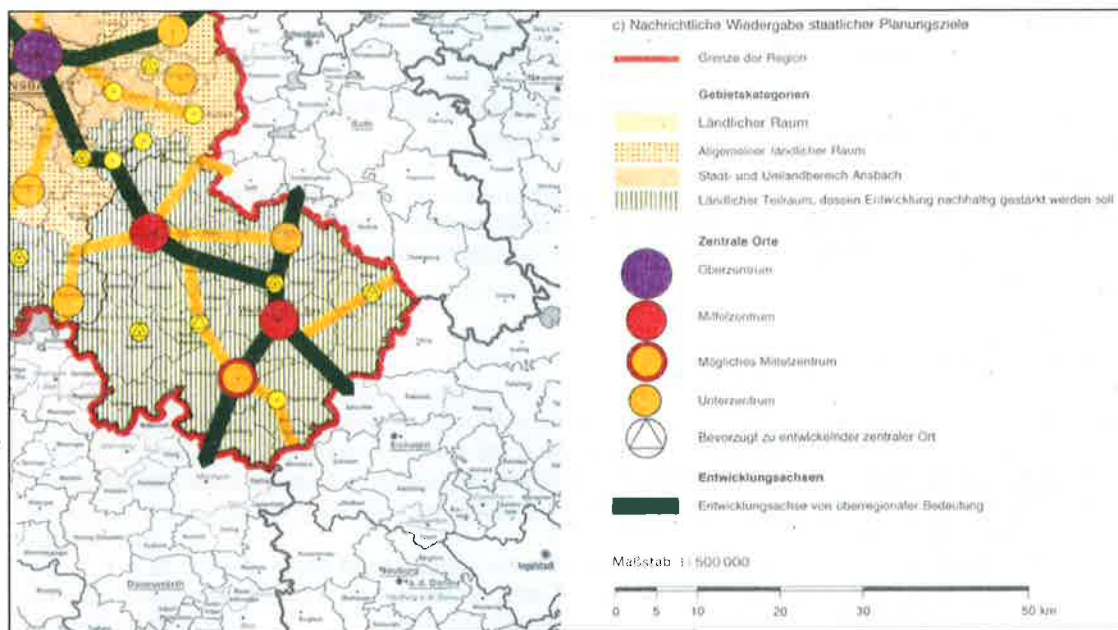
(G) Der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Die Struktur der Region in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.

Begründung  
28. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Sondergebiet Baumarkt“



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

Treuchtlingen ist im Landesentwicklungsplan Bayern als Zentraler Ort enthalten.

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten.

(G) Die als Mittelzentrum eingestuftes Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Gemäß einer Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken Sachgebiet Raumordnung, Landes- u. Regionalplanung vom 14.06.2018 und der Beteiligung als TöB v. 21.09.2018 ist für das geplante Sondergebiet „Baumarkt“ eine Zulässigkeit des Vorhabens entsprechend der Einstufung der Standortgemeinde, der Lage innerhalb der Gemeinde und der Größe der geplanten Verkaufsfläche gegeben.

### Einzelhandelsgroßprojekte (5.3)

#### Lage im Raum (5.3.1)

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

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nachversorgungsbetriebe 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 Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Die Stadt Treuchtlingen ist im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt hiermit die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, selbst wenn diese überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen. (Siehe vorläufige Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 14.06.2018)

#### Lage in der Gemeinde (5.3.2)

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

- Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
  - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend mit dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs (Baummarktartikel, Gartenartikel) handelt, ist eine Ausweisung auch in städtebaulichen Randlagen möglich und somit der geplante Standort (Fl. Nr. 1300, Gem. Treuchtlingen) zulässig.

### Zulässige Verkaufsflächen (5.3.3)

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerung 15 v. H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Der geplante Baumarkt hat eine Verkaufsfläche von 1050 m<sup>2</sup> und eine Außenverkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup>.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Treuchtlingen 2030 (ISEK)

Das Vorhaben liegt außerhalb des ISEK - Gebietes stimmt jedoch mit folgenden Zielsetzungen überein:

- Verbesserung des Angebotes an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen
- Nutzung von erschlossenen Brachflächen zur Reduzierung von Neuausweisungen.

Widersprüche zu weiteren Zielsetzungen des ISEK sind nicht gegeben.

Sortimentsüberschneidungen mit dem Sortiment innerstädtischer Einzelhändler sind nur im vertretbaren Umfang gegeben.

### Orts- und Landschaftsbild



Auszug aus BayernAtlas



Die Stadt Treuchtlingen liegt im Süden des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen im Naturpark Altmühltal und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort mit Heilquellen Kurbetrieb. Treuchtlingen ist über die Staatsstraßen St 2230 und St 2216 an die östliche gelegene Bundesstraße B 2 angeschlossen. Treuchtlingen ist ein Eisenbahnknotenpunkt mit Strecken nach München über Augsburg und Ingolstadt, nach Nürnberg und nach Ansbach.

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet im Bereich der Elkan-Naumburg-Straße auf einer Teilfläche der Fr. Nr. 1300 Gem. Treuchtlingen.

### **5. Erschließung**

Die Erschließung ist über eine bestehende Erschließungsstraße sowie über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet.

Im Vorhabenplan und der verbindlichen Bauleitplanung sind Parkplätze entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze gem. GaStellV nachzuweisen.

### **6. Immissionsschutz**

Durch das Vorhaben dürfen am unmittelbar benachbarten Asylantenheim und im Bereich des Kurparks die zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 nicht überschritten werden. Der Schutzbedürftigkeit wurde durch die zeichnerische Darstellung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Zeichen 15.6 der „Sonstigen Planzeichen“ nach Planzeichenverordnung PlanzV) im Sinne des B1SchG Rechnung getragen.

### **7. Naturschutzrechtlicher Eingriff**

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung ist kein ein Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG verbunden.

Nachdem kein Eingriff erfolgt, sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **8. Umweltprüfung**

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht im Zusammenhang mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung zu erstellen.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Rahmen der Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

Die nachfolgende tabellarische Übersicht über die Betroffenheit von Schutzgütern wurde anhand der derzeit verfügbaren Unterlagen erstellt.

## **8.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **8.1.1 Schutzgut Boden**

Naturräumlich ist Treuchtlingen der Haupteinheit D59 Fränkisches Keuper-Liasland mit der Untereinheit 110 B Altmühlaue zuzuordnen. In der Begründungskarte 8 „Ökologisch-funktionelle Raumgliederung“ wird der Bereich der Kategorie „kleinräumige und vielfältige Nutzungen“ zugeordnet.

Die im Vorhabenplan geplanten Maßnahmen finden alle im Bereich bereits gestörtem Boden statt.

### **8.1.2 Schutzgut Wasser**

Vorfluter für den Geltungsbereich ist die in ca. 70 m Entfernung östlich gelegene Altmühl ein Gewässer I Ordnung. Die Fl. Nr. 1300 Gem. Treuchtlingen grenzt an der Ostseite an einen Entwässerungsgraben der Sekundärmulde.

Der Überschwemmungsbereich der Altmühl wurde im Planblatt dargestellt. Im Änderungsbereich und seiner Umgebung besteht kein Wasserschutzgebiet.

Durch die geplante Nutzung wird im Vergleich zum Bestand der Oberflächenabfluss nicht erhöht. Weder das Rückhaltevolumen des Bodens noch die Grundwasserneubildungsrate werden verringert. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen kann ausgeschlossen werden.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die geplanten Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahes Grundwasser sind durch den Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet.

### **8.1.3 Schutzgut Klima/ Luft**

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +8 und +10 °C. Niederschläge sind in einer Höhe von ca. 680 mm im Jahr zu erwarten.

Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse für Treuchtlingen ist aufgrund der gegebenen Topographie nicht zu erwarten. Durch die geplante zusätzliche Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluft-entstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

### **8.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie, der europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützte Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

#### **Pflanzenarten**

Der Änderungsbereich ist derzeit nahezu vollständig versiegelt.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Standorten von Pflanzen des Anhang IV der FFH Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist deshalb nicht gegeben.

#### **Tierarten**

Durch den Eingriff erfolgt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen. Wesentliche Lebensräume für Tierarten des Anhang IV der FFH Richtlinie können ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

In Bayern vorkommende, nach BNatSchG streng geschützte Pflanzen und Tierarten sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht nachgewiesen und finden dort auch keine geeigneten Lebensräume.

#### 8.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

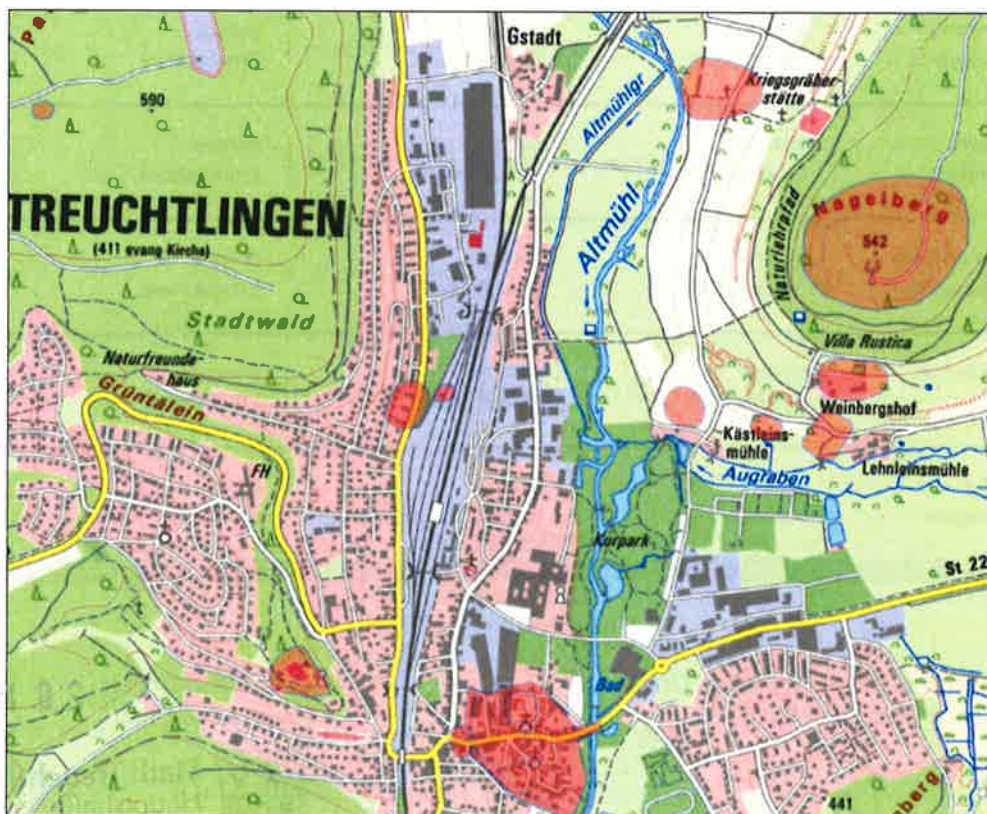
Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Erholung. Die Lärmmissionen sind auf die im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan geltenden Werte beschränkt.

#### 8.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich hat keine Fernwirksamkeit, Das Landschaftsbild wird durch die geplante Umnutzung aufgrund des Gebäudebestandes und der benachbarten Bebauung nicht verändert.

#### 8.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Bay. Denkmal Atlas bestehen für den Änderungsbereich keine Eintragungen.



Ausschnitt Bay. Denkmalatlas

### 8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung voraussichtlich weiterhin als Brache bestehen oder gewerblich genutzt werden.

### 8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Pleinfeld, den 13.12.2018

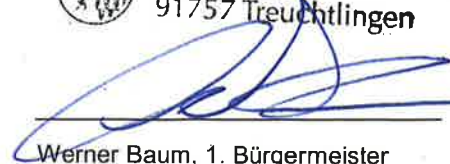


Reinhard Vulpus, Dipl. Ing. (FH)

Stadt Treuchtlingen  
Treuchtlingen, den **20. März 2019**



**Stadt Treuchtlingen**  
Hauptstraße 31  
91757 Treuchtlingen



Werner Baum, 1. Bürgermeister