

3. Teiländerung des Bebauungsplanes Treuchtlingen Nr. 14  
"Galgenbuck-Ost" als vorhabenbezogener Bebauungsplan TR Nr. 14a  
„Autohaus und Norma an der Bürgermeister-Korn-Straße" mit  
integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

Stadt Treuchtlingen



Begründung

Ausfertigung

Bearbeiter: Rainer Brahm, Dipl.-Ing.(FH), Landschaftsarchitekt

Stand: 02.11.2017

ERMISCH



& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch  
Dipl. Ing. (FH)

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

[www.Ermisch-Partner.de](http://www.Ermisch-Partner.de) / [info@Ermisch-Partner.de](mailto:info@Ermisch-Partner.de)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

91154 Roth  
Fax. 09171/87560



## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Lage des Planungsgebietes .....	4
1.2	Planungsabsicht .....	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	5
2.3	Biotopkartierung / Schutzgebiete .....	5
3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	7
3.1	Rechtliche Grundlagen .....	7
3.2	Datengrundlagen .....	7
3.3	Methodisches Vorgehen .....	7
3.4	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie .....	8
3.5	Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.....	9
3.6	Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten .....	9
3.7	Zusammenfassung .....	9
4	Erschließung und Bebauung .....	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Erschließung und Verkehr .....	11
4.3	Ver- und Entsorgung .....	11
4.4	Immissionen .....	11
5	Umweltbericht .....	12
5.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	12
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
5.4	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	18
5.5	Grünordnerische Maßnahmen.....	18
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	19
5.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	19
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	19
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	19
6	Aufstellungsvermerk.....	20

Anlagen: Schallimmissionsprognose Ingenieurbüro Walter

Gutachtlicher Bericht 2016-09-01-001, Ergänzungen zur Bauleitplanung, Ingenieurbüro Walter

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich liegt am östlichen Stadtrand von Treuchtlingen innerhalb des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 14 "Galgenbuck-Ost" und umfasst ca. 1,46 ha. Er beinhaltet die Flurstücke 437/1 und 735/6 sowie Teilflächen der Grundstücke 437/57, 437/92 und 919/2 der Gemarkung Treuchtlingen und Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 601 und 883 der Gemarkung Schambach. Der Änderungsbereich ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 gelten unverändert weiter.

Das Änderungsgebiet wird begrenzt durch die Staatsstraße 2216 im Norden, die Bürgermeister-Korn-Str. im Westen, die Carl-Zuckmayer-Str. und eine öffentlichen Grünfläche im Süden und einen Graben im Osten.

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt etwa auf 412 m ü. NN.



Abb. 1: Lageplan, Ausschnitt aus der Topographischen Karte (ohne Maßstab)

### 1.2 Planungsabsicht

Die Firma Autohaus Treuchtlingen GmbH möchte ihre bestehende Kfz-Werkstatt erweitern. Gleichzeitig soll die Verkaufsfläche der bestehenden NORMA-Filiale auf eine Fläche von etwa 1.150 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Die Firma Norma möchte aufgrund der geänderten Anforderungen der Verbraucher, die Verkaufsfläche erweitern. Eine Sortimentserweiterung ist nicht geplant. Für die Beibehaltung des Standortes ist es notwendig, dass Anpassungen an das Kundenverhalten in der Präsentation und Darstellung der Waren erfolgen. Für die geänderte Warenpräsentation ist eine Erweiterung und Anpassung des Verkaufsräumes notwendig.

Der Verkaufsraum hatte bisher eine Fläche von etwa 956 m<sup>2</sup> und soll nach der Erweiterung eine Verkaufsfläche von ca. 1.155 m<sup>2</sup> haben. Für den Verkaufsraum soll somit ca. 200 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche geschaffen werden.

Dazu muss das bestehende Lager und die vorhandene Anlieferrampe baulich angepasst werden.

Es liegt daher ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor, der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem sonstigen Sondergebiet zulässig ist. Es wird erforderlich, das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet zu teilen und die östliche Teilfläche als Sondergebiet festzusetzen.



## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan

Treuchtlingen gehört zur Region Westmittelfranken (8) und liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Treuchtlingen ist im Regionalplan in der Begründungskarte 3 "Zentrale Orte und Nahbereiche" als mögliches Mittelzentrum dargestellt. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Eine Ausnahme besteht für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die in allen Gemeinden zulässig sind (Ziel 5.3.1 LEP). Daher muss das Kernsortiment in der Bebauungsplansatzung auf die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) beschränkt werden.

Die Lage dieser Betriebe in der Gemeinde ist in Ziel 5.3.2 des LEPs festgelegt: "Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen".

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

### 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen dar, an die sich östlich ein Sonstiges Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" anschließt.



Abb. 2: Darstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB betriebene Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung an die geplante Nutzung anpassen und die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB bilden.

### 2.3 Biotopkartierung / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Biotopkartierung. Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches grenzt eine Nasswiese an, die als Biotop 7031-1091-001 "Nasswiese am Rand des Schambachtals am östlichen Ortsrand von Treuchtlingen" kartiert ist und unter den Schutz des § 30 BNatSchG fällt.

**Beschreibung**

Die Nasswiese liegt in der weiten Aue des Schambaches. Neben intensiv genutzten Grünlandflächen finden sich v.a. südlich der Biotopfläche weitere, teils großflächige Feuchtbiotope. Im Westen liegt die Ortschaft Treuchtlingen, im Südwesten grenzen Feuchtbrachen direkt an. Am Südostrand verläuft ein breiterer Entwässerungsgraben.

Neben sehr deutlichen, von verschiedenen Seggen dominierten Bereichen sind auch stärker entwässerte und degenerierte Abschnitte vorhanden, in denen Fettwiesenarten überhand nehmen. In deutlichen Abschnitten sind meist Schlanke Segge und Zweizeilige Segge vorherrschend neben etwas Kohl-Kratzdistel, Bach-Nelkenwurz und Mädesüß. Grenzwertige Bereiche weisen z.B. einen erhöhten Anteil an Vielblütigem Weidelgras und Wiesen-Löwenzahn auf.

Nicht ausgrenzbare Bereiche, in denen die Deckung der typischen Arten nicht ausreicht, wurden als "sonstige Flächenanteile" erfasst.(FINWEB, 2017)

Südlich des Geltungsbereiches liegt die Teilfläche 001 des kartierten Biotops 7031-1094.

**Beschreibung**

In der breiten und ebenen Schambachau zieht sich ein großflächiges, brach liegendes Feuchtgebiet entlang. Der Biotop wird durch einen Weg in 2 Teilflächen getrennt. Einige Gräben, von 0,4 bis 1,2 m Breite und 0,8 m Tiefe, durchziehen den Biotop. Darunter ein großer Bachgraben durch die Tf 1 und relativ mittig durch die Teilfläche 2. Die Aue wird landwirtschaftlich genutzt, weist aber weitere, z.T. großflächige Biotope auf. Im Westen grenzt die Bebauung an, im Norden ein Einkaufszentrum.

Die Tf 1 beginnt im Norden mit einem hohen, geschlossenen Auwaldstreifen aus Erlen und vorwiegend Weiden. Die Strauchschicht ist lückig, die Krautvegetation nitrophytisch. Daran schließt sich nach Süden ein Mosaik aus Großseggenried und Hochstaudenflur an. Das Großseggenried besteht aus Sumpfschilf, die annähernd einen Reinbestand bildet. Die artenarme Hochstaudenflur setzt sich überwiegend aus Mädesüß und etwas Kohlkratzdistel zusammen.

In der Tf 2 ... (FINWEB, 2017)



Abb. 3: aml. kartierte Biotope (rot), LSG (grüne Punkte), festgesetzte Überschwemmungsgebiete (blau)

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Altmühltal. Die Grenze der Schutzzone des Naturparks (entspricht einem Landschaftsschutzgebiet = LSG) liegt etwa 330 m entfernt (grün gepunktet in Abb. 3).

In einem Umkreis von etwa 700 m liegen keine weiteren Schutzgebiete.



### 3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §44 und § 62 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

#### 3.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

1. die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
2. die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
3. die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG)

#### 3.2 Datengrundlagen

- Topografische Karte
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK)
- Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- eigene Begehung im März 2017



Abb. 4: Parkplatz NORMA, Blickrichtung Stadtmitte

#### 3.3 Methodisches Vorgehen

Die grundsätzliche Vorgehensweise richtet sich nach den Verfahrenshinweisen und den Angaben zum Prüfungsablauf des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz in der Internet-Arbeitshilfe, Stand 2016.

Folgende Prüfschritte werden in der nachfolgenden Reihenfolge durchgeführt:

1. Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
2. Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Zunächst ist zu untersuchen, ob nachfolgende Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

*„Es ist verboten,*

*wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert,*

*Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

### 3.4 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie

#### 3.4.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verbot liegt allerdings nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Die Verbreitung der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH -RL liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.**

#### 3.4.2 Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene, vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.



Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL kommen im Wirkraum des Vorhabens nicht vor, ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 3 BNatSchG ist also nicht gegeben. Weitere Untersuchungen entfallen deshalb.**

### 3.5 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

### 3.6 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten

Tier- und Pflanzenarten (nach BNatSchG streng geschützte Arten)

Streng geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld nicht verbreitet oder finden dort keinen Lebensraum. Von dem bestehenden Gewerbegebiet und der Staatsstraße gehen zudem Störungen aus, die ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten ausschließen.

Die Gehölzbestände auf den angrenzenden Grünflächen bieten potentiell Lebensraum für Heckenbrüter. Da keine Gehölzbestände gerodet werden müssen, ist insgesamt nicht mit einer Verschlechterung der Habitatfunktion zu rechnen.

**Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG liegt demnach nicht vor, weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.**

### 3.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und auch keine Verbotstatbestände der FFH- und/oder Vogelschutzrichtlinie der EU erfüllt sind.

## 4 Erschließung und Bebauung

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart oder –intensität des Gebietes wird sich durch die geplanten Betriebsvergrößerungen nicht nennenswert verändern. Lediglich die Vergrößerung der Verkaufsfläche, über die vom Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 24. November 2005 - BVerwG 4 C 10.04 -) festgelegten Wert von 800 m<sup>2</sup> hinaus, erfordert die Änderung der Baugebietsart. Das Flurstück 735/6 wird daher zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel".

Das Grundstück Fl.-Nr. 437/1 bleibt wie bisher ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert:

- GRZ = 0,8
- GFZ = 1,2
- maximale Anzahl der Vollgeschosse = II



Abb. 5: Geplanter Werkstattanbau am Autohaus (Architekturbüro Müller)

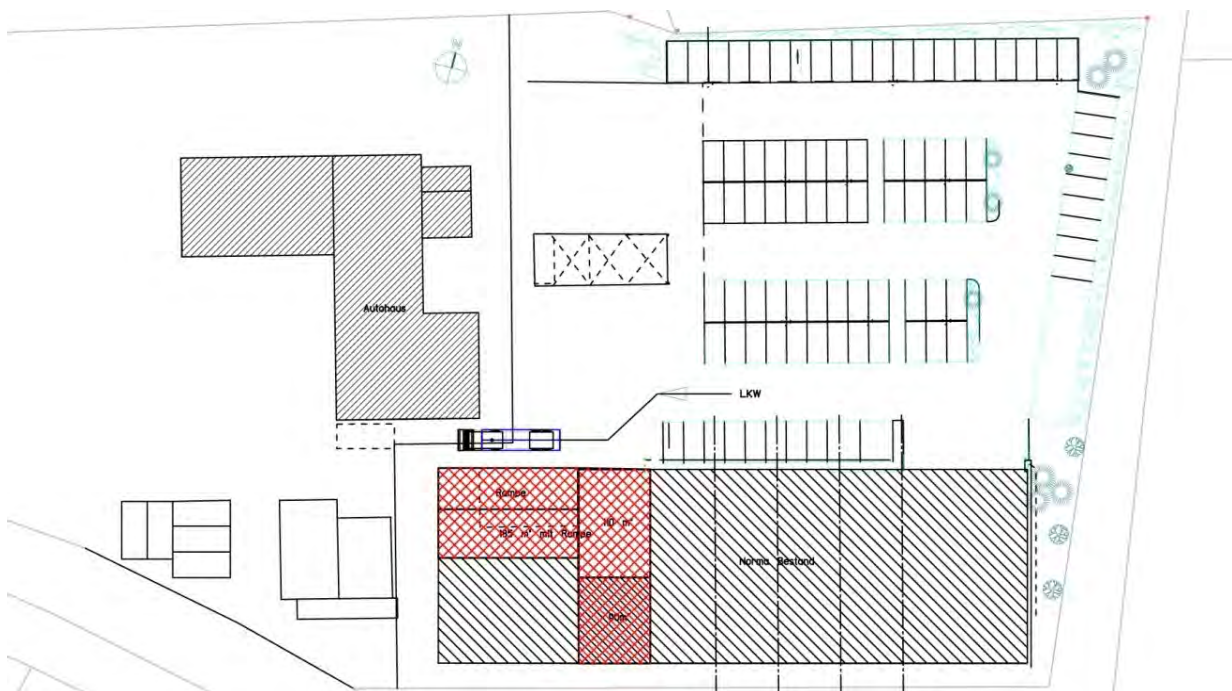


Abb. 6: Geplanter An- bzw. Umbau NORMA (rot), (Architekturbüro Müller)

## 4.2 Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet ist von der Bgm.-Korn-Str. aus erschlossen und ist durch die St 2216 auch überregional gut angebunden. Eine direkte Anbindung der NORMA-Filiale an die Staatsstraße wurde vor einigen Jahren geprüft, wird aber nicht weiterverfolgt.

Entlang der St 2216 besteht beidseitig eine Anbauverbotszone mit einer Breite von jeweils 20 m. Innerhalb dieses Streifens liegen derzeit Parkplatzflächen, jedoch keine Hochbauten. Die Baugrenze berücksichtigt diese Zone.

Die Anlieferung und die Anfahrt der Kunden zum Markt erfolgt über den Parkplatz des Autohauses. Es stehen 97 Kundenparkplätze zur Verfügung.

## 4.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die Wasser- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke Treuchtlingen angeschlossen.

## 4.4 Immissionen

Durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Thomas Walter wurde ein Gutachterlicher Bericht zur Bauleitplanung erarbeitet (siehe Anlagen). Das Gutachten enthält die Ergebnisse einer rechnerischen Ermittlung, der durch den Betrieb des Einzelhandelsmarktes und des Autohauses verursachten Beurteilungspegel.

Es wurden folgende Schallquellen berücksichtigt:

### Schallquellen Erweiterung Lebensmittelmarkt

- Parkplätze PKW
- Ladetätigkeiten und Fahrverkehr Lieferfahrzeuge
- Schallabstrahlung durch Einkaufswagenbox
- Haustechnik

### Schallquellen Autohaus

- Parkplätze PKW
- Schallabstrahlung Werkstattbereiche
- Ladetätigkeiten und Fahrverkehr Lieferfahrzeuge
- Schallabstrahlung Staubsauger
- Schallabstrahlung Waschanlage Autohaus
- Schallabstrahlung Selbstbedienungs-Waschanlage
- Schallabstrahlung Haustechnik

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz, wurden bei der Planung auch die verkehrstechnischen Vorgaben beachtet.

### 5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 5.2.1 Unterscheidung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren für die drei verschiedenen mit einem Vorhaben verbundenen Wirkprozesse aufgeführt. Es werden im Allgemeinen baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren oder Wirkprozesse unterschieden. Bei dem geplanten Vorhaben werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits überbaut sind.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

- Zeitweise Funktionsbeeinträchtigungen von Tierlebensräumen durch Baulärm oder optische Störeffekte.

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Keine Veränderung, da bereits überbaut.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Keine Veränderung, da sich die Nutzungsintensität zukünftig nicht bzw. kaum erhöht.

#### 5.2.2 Realnutzung

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im März 2017 durch das Büro Ermisch & Partner, Roth, durchgeführt. Die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich sind im Bestandsplan dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der im Bestandsplan dargestellten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Bestandsflächen	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil
Verkehrsflächen (Straße, Parkplatz)	8.630	58,8 %
Begleitgrün	2.280	15,5 %
Gebäude	2.445	16,6 %
Grünfläche	1.330	9,1 %
<b>Summe</b>	<b>14.685</b>	<b>100,0%</b>

Abb. 7: Nutzungsverteilung





Abb. 8: Bestand - Luftbildausschnitt ohne Maßstab

### 5.2.3 Luft / Lokalklima

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten mittelfränkischen Klimabezirk mit verhältnismäßig kalten Wintern und warmen Sommern.

Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt zwischen +8 und +9 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 650 – 750 mm.

Kleinklimatisch betrachtet fungiert das bestehende Baugebiet mit seinem hohen Versiegelungsgrad als "Wärmeinsel". Hier heizen sich die überbauten Flächen tagsüber stärker auf als beispielsweise die benachbarten Wiesenflächen und kühlen nachts verlangsamt ab.

Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße von insgesamt 6.790 Kfz in 24 Stunden (BayStMI, 2017), führt zu einer Konzentration von Luftschadstoffen entlang der Trasse.

#### Auswirkungen:

Durch die geplanten Erweiterungsbauten wird sich der Anteil von überbauten Flächen nicht erhöhen. Auch die Verkehrsfrequenz innerhalb des Geländes wird sich nicht wesentlich verändern.

#### Ergebnis:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Lokalklima sind nicht zu erwarten.

## 5.2.4 Geologie und Boden

### Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt in der Geologischen Raumeinheit der Südlichen Frankenalb. Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. 7031 Treuchtlingen liegt das Untersuchungsgebiet zum Teil auf künstlichen Ablagerungen und zum Teil auf Anmoor-Flächen, die große Bereiche im Talraum von Au graben und Schambach einnehmen.

Die Wohnbauflächen jenseits der Carl-Zuckmayer-Straße liegen bereits im Bereich des Quartärs mit Hangschutt und Hanglehm. Die höher liegenden Hangbereiche haben den Malm Alpha und Beta als Ausgangsgestein.

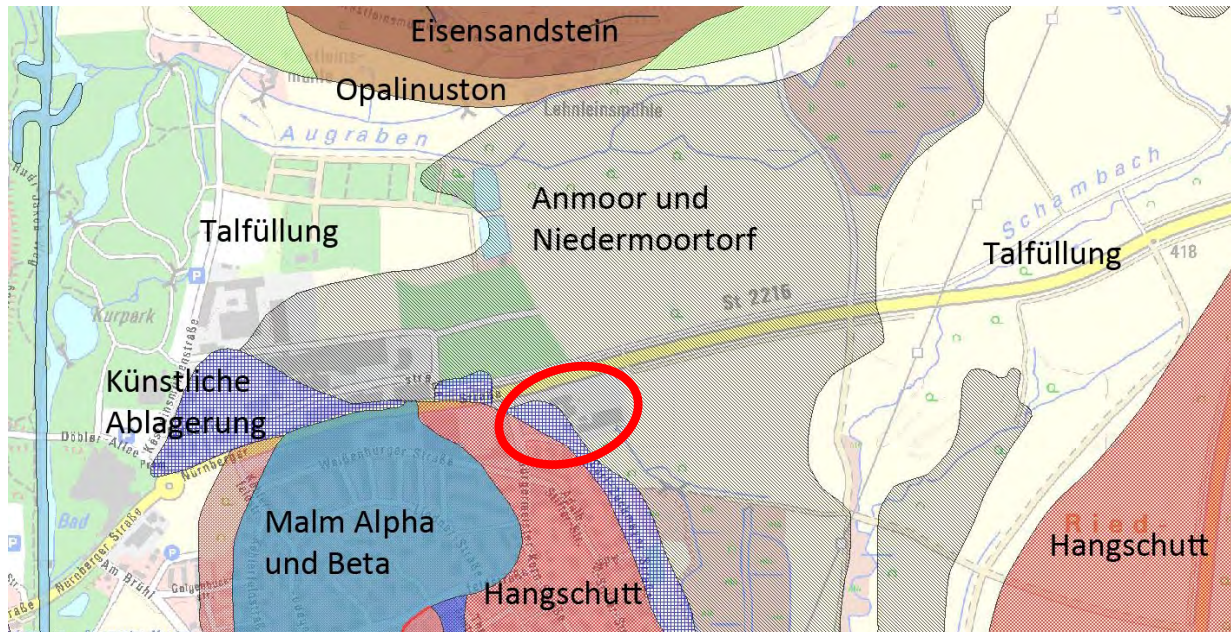


Abb. 9: Geologische Karte, unmaßstäblich (Umwelt, 2017)

### Auswirkungen:

Es werden im Zuge der geplanten Erweiterungen weder großflächige Abgrabungen noch weitere Versiegelungen erforderlich, die in die Funktionen des Bodens eingreifen würden.

### Ergebnis:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

## 5.2.5 Wasser

### Beschreibung:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer. Entlang der Ostgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben. Es ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Das Planungsgebiet ist nicht hochwassergefährdet, jedoch reicht das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet bis an die Nordseite der Staatsstraße heran.





Abb. 10: Überschwemmungsgebiete in der Umgebung (LfU, Kartendienst Gewässerbewirtschaftung, 2017)

#### Auswirkungen:

**Baubedingte Auswirkungen:** Bei Bautätigkeiten in Gebieten mit hohem Grundwasserstand besteht durch die eingesetzten Baumaschinen eine potentielle Grundwassergefährdung durch auslaufende Betriebsmittel. Da das Gebiet jedoch bereits weitgehend befestigt ist, kann eine Beeinträchtigung durch Bautätigkeit nahezu ausgeschlossen werden.

**Anlagenbedingte Auswirkungen:** Es sind bereits große Flächen versiegelt. Hier fließt das Niederschlagswasser rasch ab und verstärkt die Abflussspitzen in den Vorflutern. Da keine neuen Flächen versiegelt werden, kommt es zu keiner erhöhten Beeinträchtigung des Regenrückhaltes in der Landschaft oder der Versickerung und Grundwasserneubildung.

**Betriebsbedingte Auswirkungen:** Durch die Betriebe kommt es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### Ergebnis:

Es kommt durch die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### 5.2.6 Arten und Lebensräume

##### Beschreibung:

Etwa drei Viertel des Planungsgebietes sind bereits mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut und haben daher als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten nur eine geringe Bedeutung.

Höherwertige Lebensstätten sind die Gehölzbestände am Entwässerungsgraben im Osten und auf dem Erdwall im Süden.

Die potentiell natürliche Vegetation wäre laut FIN-WEB hier:

*Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte*



Abb. 11: Gehölzbestände am Graben, regelmäßig geschnitten

#### Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Bautätigkeiten wird es zu einer geringfügig erhöhten Beunruhigung im Gebiet kommen. Dies wirkt sich kaum auf Vögel und Säugetiere aus.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die geplanten Bautätigkeiten werden keine Lebensräume mit naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Es ist keine erhöhte Beunruhigung im Gebiet im Vergleich zur momentanen Situation zu erwarten.

#### Ergebnis:

Es kommt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

### 5.2.7 Landschaftsbild und Erholung

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird nicht für naturverbundene Erholungsnutzungen wie Wandern oder Radfahren verwendet und weist keine Erholungsschwerpunkte auf. Der Rad-Wanderweg vom Naturpark Altmühltal (Nr. 13884) verläuft auf einem Feldweg nördlich der Staatsstraße. Durch die Verkehrsbelastung ist die Erholungseignung des Gebiets als gering zu betrachten.

Der Planungsraum bietet aufgrund der Lage am Stadtrand, reizvolle Ausblicke in die Landschaft. Allerdings wird das Landschaftsbild durch die vorhandenen gewerblich-industriellen Zweckbauten beeinträchtigt.





Abb. 12: St 2216, Blick in Richtung Westen

#### Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Es ist nicht mit Einschränkungen der Erholungseignung durch Behinderungen oder Immissionsbelästigungen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Es kommt durch die geplanten Erweiterungen zu keiner Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Es sind keine Auswirkungen auf die Erholungseignung durch den Betrieb zu erwarten.

#### Ergebnis:

Es kommt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erholungsnutzung.

#### 5.2.8 Menschen / Lärm / Immissionen

##### Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet liegt an der Staatsstraße 2216, die in diesem Abschnitt von etwa 6.800 Kfz am Tag befahren wird und eine deutliche Lärmbelastung verursacht.

Innerhalb der gewerblichen Nutzungen bestehen verschiedene Lärmimmissionsquellen durch den Fahrverkehr der Kunden, die Warenanlieferung und durch verschiedene Maschinen und Geräte.

##### Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten kann es durch Staubentwicklung und Bau – oder Verkehrslärm zu Belästigungen im näheren Umfeld kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Außerhalb der Gebäude sind verschiedene Maschinen und Betriebsaggregate angebracht, die bei einer Lärmbeurteilung relevant sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Die wesentlichen betriebsbedingten Auswirkungen sind Lärmimmissionen durch Verkehr, Parkplätze und Ladevorgänge.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Thomas Walter wurde ein Gutachterlicher Bericht erarbeitet. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geforderten Grenzwerte für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet unter Beachtung von Nutzungsaufgaben eingehalten werden.

Es ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

#### 5.2.9 Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Es sind im Planungsgebiet oder dem näheren Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Es sind keine Eingriffe in den Boden, wie Abgrabungen oder Leitungsbau vorgesehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher bereits überbaut waren.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch den Betrieb kommt es zu keinen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### 5.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Aktuell sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur im Planungsumgriff keine besonderen biozönotischen oder sonstigen Abhängigkeiten erkennbar, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

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

Bei einer Nichtdurchführung der Betriebserweiterungen würde der Betrieb des Autohauses unverändert fortgeführt. Der Fortbestand der NORMA-Filiale ist ohne die Erweiterung der Verkaufsfläche nicht dauerhaft sichergestellt, da die vorhandene Fläche nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Warenpräsentation in einer NORMA-Filiale entspricht.

Da mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, kommt es auch bei einer Nichtdurchführung zu keinen unmittelbaren Veränderungen.

### 5.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes TR Nr. 14 durch den BBP 14a erfordert auch eine Überprüfung der Eingriffsreglung und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen. Für den Geltungsbereich besteht bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Diese Baudichte wird nicht verändert. Daher sind unseres Erachtens keine zusätzlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe nötig.

### 5.5 Grünordnerische Maßnahmen

Die Hecken im Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bestände ggf. gemäß DIN 18920 RSBB zu sichern. Des Weiteren ist während der Bauarbeiten ggf. ein fachgerechter Wurzelschutz zu erstellen.

## 5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der bestehende Standort erfüllt für beide Betriebe optimal die an einen Betriebsstandort zu stellenden Anforderungen.

Gleichwertige Standortalternativen, die die Flächenansprüche erfüllen können und verkehrsgünstig gelegen sind, stehen in Treuchtlingen nicht zur Verfügung.

## 5.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bauleitplanung standen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, so dass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne Probleme möglich war.

## 5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund 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. Darüber hinaus haben die (Fach-) Behörden die Kommune über ggf. auftretende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu informieren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

## 5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan TR 14a „Autohaus und Norma an der Bürgermeister-Korn-Straße“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die vorhabenspezifische Belastung für die Schutzgüter Boden, Landschaft und Arten und Lebensräume, Wasser, Klima, und Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen.

Der Versiegelungsgrad wird innerhalb des Planareals nicht zunehmen. Es sind keine Erdbewegungen erforderlich.

Die neu entstehenden Bauten führen nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild. Die bestehenden erholungsbedeutsamen Wegeverbindungen bleiben erhalten.

Es entsteht im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Eine vorhabenbedingte erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- oder Schadstoffbelastung für den Menschen ist nicht zu erwarten.

## 6 Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den 02.11.2017

.....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)

Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Stadt Treuchtlingen

Treuchtlingen, den 02.11.2017

.....

1. Bürgermeister Werner Baum