Gemeinde Weitramsdorf
Landkreis Coburg

13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Weitramsdorf im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost“ zum Neubau eines Rewe-Marktes mit Backshop und Getränkemarkt

B E G R Ü N D U N G

in der Fassung vom 13.12.2023

E N T W U R F

Entwurf:

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach

13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weitramsdorf im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost“ zum Neubau eines Rewe-Marktes mit Backshop und Getränkemarkt- Entwurf

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weitramsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996.
Der von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit **nicht** aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (8 Abs. 2 BauGB).

Am 23.05.2022 hat der Gemeinderat Weitramsdorf die 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans angepasst. Das derzeit als Gewerbefläche (G) ausgewiesene Grundstück Fl. Nr. 207, Gemarkung Weitramsdorf wird im Bereich des Sondergebiets SO „Einzelhandel Weitramsdorf Ost“ in eine Sonderbaufläche (S) umgewandelt.

Bestand

Geplant

Die restlichen Gewerbeflächen im Süden und Westen bleiben erhalten.
Entlang der Coburger Straße ST 2202 wird der neue Einmündungsbereich als Verkehrsfläche aufgenommen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Weitramsdorf verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Für den Gemeindeteil Weidach besteht durch den angesiedelten Lebensmittel Vollsortiment-Markt sowie eines Discounters eine ausreichende, wohnortnahe Versorgung mit Lebensmittel.

Für den Gemeindeteil Weitramsdorf besteht eine solche Versorgung nicht. Der ehemals vorhandene Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Weitramsdorf ist seit vielen Jahren geschlossen, anstelle dessen werden dort Getränke verkauft. Aufgrund der beschränkten Flächenverhältnisse konnte bisher keine Neuansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandels im Ortskern erfolgen.

Das Planungsgebiet soll den Bedarf der wohnortnahen Nahversorgung im Gemeindeteil Weitramsdorf decken.

Auf Anfrage des Projektentwicklers Gamma Grund, Regensburg soll in Weitramsdorf ein Lebensmittelmarkt inkl. Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von max. 1.199 m², ein Getränkemarkt mit max. 550 m² Verkaufsfläche und ein Backshop mit max. 80 m² Verkaufsfläche entstehen. Die dort vorhandenen leerstehenden gewerblichen Hallen sollen dafür abgerissen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Sondergebieten zulässig, sofern sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Die geplante Nutzfläche des Einkaufsmarkts liegt über 800 m² und überschreitet damit die Höchstgrenze für Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten, weshalb die Änderung des Flächennutzungsplans, in dem die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen ist, in eine Sonderbaufläche in diesem Bereich erforderlich ist.
Maßgebend für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Plankonzept / der Vorentwurf vom 05.04.2022 des Architekturbüros PlanProBau, Pegnitz.

3. Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Staatsstraße ST 2202 am östlichen Ortsrand von Weitramsdorf.

Die Größe beträgt 7.770 m²

Folgende Flurnummern sind betroffen:

Fl. Nr. 207, Gmkg. Weitramsdorf

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Nordwesten:	208/6
Nordosten:	206
Südosten, Süden und Südwesten:	200
Gmkg. Weitramsdorf	

4. Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost“

Für den geplanten Einkaufsmarkt ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO zum Neubau eines Rewe-Marktes mit Backshop und Getränkemarkt erforderlich. Dafür wird von der Gemeinde Weitramsdorf ein Bebauungsplan, in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag mit der Projektentwicklerfirma Gamma Grund, Regensburg, erstellt.

5. Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan

Das Gemeindegebiet von Weitramsdorf wurde sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch im Regionalplan (RP) der Region „Oberfranken - West“ als Grundzentrum ausgewiesen. Es zählt zur Gebietskategorie Allgemeiner ländlicher Raum. Außerdem liegt Weitramsdorf im ‚Stadt- und Umlandbereich ländlicher Raum‘ (LEP) bzw. 'Raum mit besonderem Handlungsbedarf' (RP). Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Bauland möglichst Rechnung zu tragen. In der Regel soll eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden, Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Ziele sowohl der Landesentwicklung als auch der Regionalplanung wurden in der vorliegenden Planung durch die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Die Gemeinde Weitramsdorf verfolgt ebenfalls das Ziel, Flächen nutzbar zu machen, die aufgrund ihrer Voraussetzungen (Lage, Vorbelastungen) für die geplante Nutzungsart besonders geeignet und die geringstmöglichen negativen Auswirkungen auf die Umweltfaktoren nach sich ziehen. Sie wird damit auch ihrer Verpflichtung gemäß § 1 BauGB gerecht, durch vorausschauende Planung seine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und trägt dazu bei, Schäden am Orts- und Landschaftsbild abzuwenden.

Weitramsdorf verfügt über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen einer Wohngemeinde mit 5.120 Einwohnern. Das Ortsbild wird im Bereich der vorliegenden Planung durch die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen in der Ortslage von Weitramsdorf bestimmt.
Die Baustruktur ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser mit Nebengebäuden.

Der Regionalplan schreibt als Ziel fest, dass auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel in allen Teilen der Region hingewirkt werden soll.

6. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Gemeinde Weitramsdorf liegt direkt an der westlichen Stadtgrenze von Coburg
Der Ortsteil Weitramsdorf liegt zentral im Gemeindebereich. Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 301m – 343 m ü.NHN.
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Weitramsdorf direkt an der Coburger Straße (ST 2202) in einem im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesenen Bereich und schließt an den durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsrand an. Bei dem dort vorhandenen Gebäude handelt es sich um einen Leerstand, der zurückgebaut werden soll. Davor wurde das Gebäude als Baumarkt genutzt. Im direkten Umgriff befindet sich ein Möbelgeschäft und eine Motorradwerkstatt.
Die übrigen Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Ärzte, Senioreneinrichtungen, Gastronomie, Sportplätze, Dienstleister, Busanbindungen sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt angesiedelt.

Seit der Schließung des Lebensmittelladens in Ortsmitte von Weitramsdorf fehlt jedoch eine örtliche Versorgungsmöglichkeit für die Bewohner. Aufgrund der beschränkten Flächenverhältnisse konnte an dem bestehenden Standort keine Neuansiedlung stattfinden.
Der nächste Nahversorger ist am Ortsende von Weidach Richtung Scheuerfeld ca. 3 km entfernt angesiedelt. Der geplante Lebensmittelmarkt in Weitramsdorf ist mit dem ÖPNV zu erreichen und bietet somit auch für die umliegenden Ortsteile Altenhof, Gersbach, Hergramsdorf, Neundorf, Schlettach und Tambach eine Verbesserung.

7. Altlasten

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Coburg nicht aufgeführt.

8. Immissionen

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Zulässige Immissionsrichtwert-anteile tags/nachts
54/45

Sämtliche lärmerzeugenden Anlagenteile, Aggregate usw. müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben, abgeschirmt und gewartet werden.

9. Denkmalschutz

Gemäß „Bayern Atlas“ (Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes weder Bodendenkmale noch Baudenkmale, schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf eine abgeschichtete Umweltprüfung im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet. Im Rahmen des Bebauungsplans im Parallelverfahren werden ausführliche Umweltprüfungen erstellt, diese gelten auch für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans Weitramsdorf. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Weitramsdorf, 13.12.2023

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf

Anlage1

1. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Der nachfolgende Umweltbericht gilt auch gleichzeitig für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, auf eine abgeschichtete Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet.

1.1 Einleitung

1.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost“ und der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weitramsdorf in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden, um den Bedarf der Nahversorgung im OT Weitramsdorf zu decken.
Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

1.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung, berücksichtigt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a (2) 2 BauGB).

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale: Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

1.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung
Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Weitramsdorf, direkt an der Staatsstraße ST 2202/Coburger Straße.
Richtung Nordwesten schließt sich Wohnbebauung an. Im Südwesten folgen im direkten Anschluss weitere gewerbliche Flächen.
Die Fläche spielt aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, der umgebenden Bebauung und Straßen keine Rolle für Freizeit und Erholung. Nordöstlich vom Planungsgebiet verläuft der örtliche Radweg / Ummerstadter Weg Richtung Weidach, der am Planungsgebiet endet.

Auswirkungen
Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch steht die Lärmsituation im Mittelpunkt. Durch die Lage des geplanten Objekts werden die umgebende Landschaft, sowie Freizeit und Erholung nicht beeinträchtigt. Eine Störung der Wohnbebauung ist bei Einhaltung der Immissionsschutz-Auflagen nicht zu erwarten. Durch den verkehrsgünstigen Anschluss an die ST2202 sind auch in Bezug auf Lärm- und Verkehrsbelastung keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Ergebnis
Durch den geplanten Einkaufsmarkt entstehen für die umliegende Bevölkerung von Weitramsdorf hinsichtlich Verkehrsbelastung bzw. Lärm keine zusätzlichen Einschränkungen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung, sowie Lärm- und Verkehrsbelastung als eher **positiv** eingestuft. Insgesamt ergibt sich durch die Überplanung des Bereichs eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch

1.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter
Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Weitramsdorf auf einer gewerblichen Fläche. Als solches ist das Gebiet auch genutzt. Das dort angesiedelte Gebäude ist derzeit leerstehend und in schlechtem Zustand. Oberhalb des Plangebiets befindet sich eine Bürger-Photovoltaikanlage, Richtung Ortsmitte sind weitere gewerbliche Nutzungen angelagert.

Auswirkungen Sachgüter

Durch die Ausweisung des Sondergebietes bleibt die gewerbliche Nutzung erhalten. Der Boden ist bereits weitgehend versiegelt. Durch die neue Planung ergibt sich eher eine Verbesserung für den bereits vorhandenen Standort.

Ergebnis Sachgüter

Durch die geplante Bebauung wird gewerbliche Fläche in Sondergebietsfläche umgewandelt. Es sind positive Auswirkungen zu erwarten.

Beschreibung Kulturgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen Kulturgüter

Aufgrund der Lage und der Topographie ist der Lebensmittelmarkt an die Struktur des Altortes angebunden und nur im direkten Umfeld am Ortsrand sichtbar.

Ergebnis Kulturgüter

Aufgrund der Lage und Ausrichtung des Lebensmittelmarktes ist eine Beeinträchtigung der Kulturgüter von Weitramsdorf nicht gegeben. Entlang der Staatsstraße ST 2202 wird eine Baumreihe als Einbindung in das Umfeld gepflanzt und das Umfeld zur heutigen Situation verbessert, sodass von Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden kann.
Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

1.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung

Das Plangebiet ist bereits jetzt komplett bebaut und von baulichen Anlagen umgeben. Lediglich in den Randbereichen im Nordosten befinden sich schmale Heckenstrukturen. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind dort nicht angesiedelt. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung und vertiefende Untersuchung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet, auch, weil im Vorfeld keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen vorlagen.

Auswirkungen

Die bereits versiegelte Fläche wird durch die Ausweisung des Lebensmittelmarktes, den Naturschutz betreffend, nicht zusätzlich verschlechtert. Durch die geplante Baumallee und Grünflächen, auf den nicht bebauten Flächen (ca. 20%) können sich später Vögel und Kleinlebewesen ansiedeln.

Ergebnis

Für die o. g. Schutzgüter ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der fehlenden Artenvielfalt keine Verschlechterung zu erwarten. Die geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen durch den Bau des Lebensmittelmarktes werden durch Maßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen.
Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der geplanten Grünmaßnahmen nicht gegeben.

1.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung
Der gesamte Bereich ist technisch überformt. Das ausgewiesene Sondergebiet liegt direkt an der Staatsstraße ST2202, eingebunden in den Ortsbereich und hat geringen Einfluss auf das umgebende Landschaftsbild.

Auswirkungen
Ein neues Gebäude als Ersatz für den dort vorhandenen Leerstand wird eine Verbesserung für das Ortsbild darstellen. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die bereits vorhandenen Straßen und Gebäude nicht gegeben
Der geplanten Grünordnungsfestsetzungen sind geeignet die bestehende Situation zu verbessern.

Ergebnis
Durch grünordnerisch festgesetzte Maßnahmen wird der Eingriff wird die bestehende Situation aufgewertet. Somit ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben.

1.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung
Durch die vorhandene Bebauung sind bereits 80 % des Bodens versiegelt, die Bodenfunktionen sind bereits massiv beeinträchtigt

Auswirkungen
Eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt.

Ergebnis
Die wenigen Grünflächen werden erhalten / erneuert und die neu entstehenden, nicht bebauten Randbereiche als Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern ausgebildet. Somit liegt keine Beeinträchtigung vor.

1.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen, bzw. wassersensible Bereiche im Hinblick auf Hochwassergefahren sind nicht vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Geschlossenes Grundwasser wird erst in den tieferen Festgesteinen erwartet.

Im LEP Oberfranken West wird lokalklimatisch eine geringe Kaltluftproduktion festgestellt.

Auswirkungen
Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Das Grundwasser wird nicht berührt. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Planungsgebiets soll weiterhin, wie bereits jetzt, in den Kanal abgeleitet werden. Das Ingenieurbüro Gaul ist derzeit mit der Generalentwässerungsplanung von Weitramsdorf beauftragt.

Ergebnis
Die Bedeutung des Plangebiets für das Grundwasser (Grundwasservorkommen, Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten) wird als **gering** eingeschätzt. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weitramsdorf im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost“ zum Neubau eines Rewe-Marktes mit Backshop und Getränkemarkt- Entwurf

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.
Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm,	**keine**
Kultur- und Sachgüter	Kein Verlust von Kultur- und Sachgütern	**keine**
Tiere/Pflanzen	keine Beeinträchtigung von Lebensräumen durch bereits vorhandene Bebauung, Verbesserung durch geplante Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Flora und Fauna Randbereiche mit Hecken bleiben erhalten	**keine**
Landschaftsbild	Keine Veränderung des Landschaftsbildes, da Gebäude bereits vorhanden sind,	**keine**
Boden	Kein zusätzlicher Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	**keine**
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen, Ableitung des Oberflächenwassers	**keine**

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene Gewerbefläche bestehen, die o.g. vorhandenen Beeinträchtigungen würden bestehen bleiben.
Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

1.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

1.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

- Festsetzung einer Eingrünung des Plangebietes mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen

1.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 7.770 m². Aufgrund der bereits versiegelten Fläche von 80% = 6.160 m² wird der Versiegelungsgrad für die neu geplante Bebauung nicht verschlechtert. Deshalb wird im Bebauungsplan festgelegt dass nur die nicht bebauten Flächen zu begrünen sind

Die nicht bebaute Fläche beträgt 1.610 m² (20%).

1.4.3. Grünordnerische Maßnahmen auf dem Grundstück

Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen.
Sie sind soweit möglich als bienenfreundliche Blumenwiesen auszubilden und mit Hecken zu bepflanzen. Chemischer Pflanzenschutz ist nicht zulässig. Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen.

Pflanzung von 12 Einzelbäumen mit großkronigen, heimischen, standortgerechten Bäumen als Hochstämme aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Wuchsklasse III (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt; Stammumfang: 14/16 cm

Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane

Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot
Die bereits vorhandene Hecke an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von 90 m ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen, bzw. neu mit heimischen Sträuchern zu pflanzen.

- Die Gehölze sind zu den üblichen Pflanzzeiten im Herbst und Frühjahr zu pflanzen.
- Die Hecken sind entsprechend ihrer Entwicklung zu pflegen. Um ein erfolgreiches Anwachsen, sowie eine gute Entwicklung zu gewährleisten, müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:
- Der Boden soll vor dem Pflanzen gelockert und ggf. verbessert werden
- Die Sträucher müssen regelmäßig gewässert werden und mit Baumpfählen stabilisiert werden. Ausfallende Pflanzungen sind wiederkehrend zu ersetzen.
- Ein ausreichend dimensionierter Schutz vor Wildverbiss (Wildschutzzaun) sowie Drahtschutz, um den Ballen vor Mäuseverbiss zu schützen, wird dringend empfohlen.

Pflege der Hecke in den folgenden Jahren:
Die Hecken sind als freiwachsende Hecken zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise, kleinräumig und zeitlich versetzt durchzuführen.

Pflanzliste der Sträucher
(Mindestpflanzqualität: StU 6 – 10 cm, 2 x verpflanzt; Mindestgröße: 200 cm)

Kurzname	**NAME (wiss.)**	**NAME (deutsch)**
cav	*Coryllus avellana*	Haselnuss
psp	*Prunus spinosa*	Schlehe
sni	*Sambucus nigra*	Holunder
pav	*Prunus avium*	Vogelkirsche
csa	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
rca	*Rosa canina*	Hunds-Rose
vla	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
cmo	*Crataegus monogyna*	Weißdorn
aca	*Acer canoestre*	Feldahorn
cbe	*Carpinus betulus*	Hainbuche

Fassadenbegrünung
Zur Fassadenbegrünung sind zur Coburger Straße (Nord-West-Ansicht) zusammenhängende, ungegliederte, fensterlose Fassadenflächen ab einer Wandfläche von 100 m² durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste für Kletterpflanzen
Hedera helix ´Glacier´ Weiß grüner Efeu
Parthenocissus tricuspidata ´Veitchii´ Jungfernrebe, selbstklimmender Wilder Wein

Vollzugsfristen

Die grünordnerischen Maßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung des Lebensmittelmarktes planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

1.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung vom Investor überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen und aus den nachfolgend genannten Gründen wurde dieser Standort gewählt:

- Erfassung bestehender Nutzungen im Gemeindegebiet
- Erfassung von Ausschlussflächen (bestehende oder durch Bauleitpläne festgelegte Siedlungsgebiete, sowie sonstige nicht geeignete Standorte)
- Ausschluss landwirtschaftliche Nutzung
- Keine exponierten Kuppen und Hanglagen
- kein Bereich, der für den Tourismus oder die Naherholung von Bedeutung ist

12. Zusammenfassung

Auf der insgesamt ca. 0,78 ha großen SO-Fläche nordöstlich von Weitramsdorf ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts geplant. Das Gelände wird derzeit gewerblich genutzt, es handelt sich jedoch um einen Leerstand mit schlechter Gebäudesubstanz. Es befinden sich dort keine amtlich kartierten Biotope oder schützenswerte Lebensräume.
Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil ist eine Verbesserung für die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten. Die grünordnerischen Maßnahmen finden auf den nicht bebauten Flächen des Grundstücks statt.
Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für den Lebensmittelmarkt für sinnvoll erachtet. Alternativstandorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Weitramsdorf, 13.12.2023

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf