



Gemeinde Oberhaid

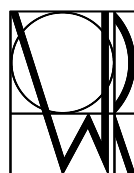
Landkreis Bamberg

1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Einkaufsmarkt Grabensee“

Entwurf

in der Fassung vom 12.12.2017

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**GEMEINDE OBERHAID
LANDKREIS BAMBERG**

**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES „EINKAUFSMARKT GRABENSEE“**

**BEGRÜNDUNG
IN DER FASSUNG VOM 12.12.2017**

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	5
2. GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Planaufstellungsverfahren	7
4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG UND GESTALTUNG	7
4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung	7
4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude	8
4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	8
5. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG	9
6. ERSCHLIEßUNG DES BAUGEBIETES	9
6.1 Straßenerschließung	9
6.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung	9
6.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen	9
7. IMMISSIONSSCHUTZ	9
8. UMWELTBERICHT	10
8.1 Einleitung	10
8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	10
8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	10
8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
8.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	14
8.4.2 Ausgleich	14
8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	16

8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
8.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat am 19. September 2017 beschlossen, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Grabensee“ aufzustellen.

Der konkrete Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes ist die Absichten des Betreibers des Lebensmitteldiscountmarktes den bestehenden Markt auf ca. 1100 m² Verkaufsfläche zu erweitern und den gesamten Markt zu modernisieren um konkurrenzfähig zu bleiben. Vorhabenträger ist die AC – 1. Kapitalgesellschaft für SB-Märkte GmbH & Co. KG.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Oberhaid entstand in ihrer heutigen Größe und Struktur im Jahr 1978, in dem in die Gemeinde Oberhaid die Ortsteile Unterhaid, Staffelbach, Sandhof und Johannishof eingegliedert wurden.

Die Gemeinde Oberhaid hat insgesamt 4744 Einwohner; der größte Teil davon – 3491 Einwohner - lebt im Kernort Oberhaid, in dem auch die Gemeindeverwaltung angesiedelt ist (Quelle: Homepage der Gemeinde Oberhaid).

Oberhaid grenzt an die Gemeindegebiete von Lauter, Bischberg, Viereth-Trunstadt, das gemeindefreie Gebiet Semberg sowie die Stadtgebiete von Baunach, Hallstadt und Bamberg. Die Kreisstadt Bamberg liegt ca. 7 km südöstlich von Oberhaid.

In Oberhaid ist die Grundversorgung mit Dienstleistungen und Waren für den täglichen Grundbedarf gesichert.

Auch die medizinische Grundversorgung wird durch Allgemeinärzte, Zahnärzte und medizinische Therapeuten verschiedener Fachrichtungen gewährleistet. Im nahe gelegenen Bamberg sind mehrere Krankenhäuser bzw. Fachkliniken erreichbar.

Oberhaid ist durch den Autobahnanschluss (Ausfahrt Viereth-Trunstadt) an die A 70 zwischen Bamberg und Schweinfurt angebunden. Die Regionalbahnen auf der Bahnstrecke Bamberg – Schweinfurt halten an der Bahnstation Oberhaid. Die drei größten Gemeindeteile sind darüber hinaus durch Buslinien an den regionalen, öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Grabensee“ liegt am östlichen Ortsrand von Oberhaid und umfasst eine Fläche von ca. 7.635 m². Die Fläche wird im Norden durch die Staatsstraße St 2281, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch die Straße „Grabensee“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3043 komplett und eine Teilfläche des Flurstücks 3042, jeweils der Gemarkung Oberhaid.

Schutzgebiete

Weder Landschaftsschutzgebiete noch ein Naturpark oder ähnliche Schutzgebiete werden durch das Vorhaben betroffen. Auch Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) oder SPA-Gebiete (Special Protection Area), d.h. ein besonderes Schutzgebiet gemäß Vogelschutzrichtlinie wird nicht berührt.

Denkmale

Es gibt keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus. Es sind auch keine schützenswerten Ensembles betroffen.

Abgrenzung des Geltungsbereiches (o.M.)

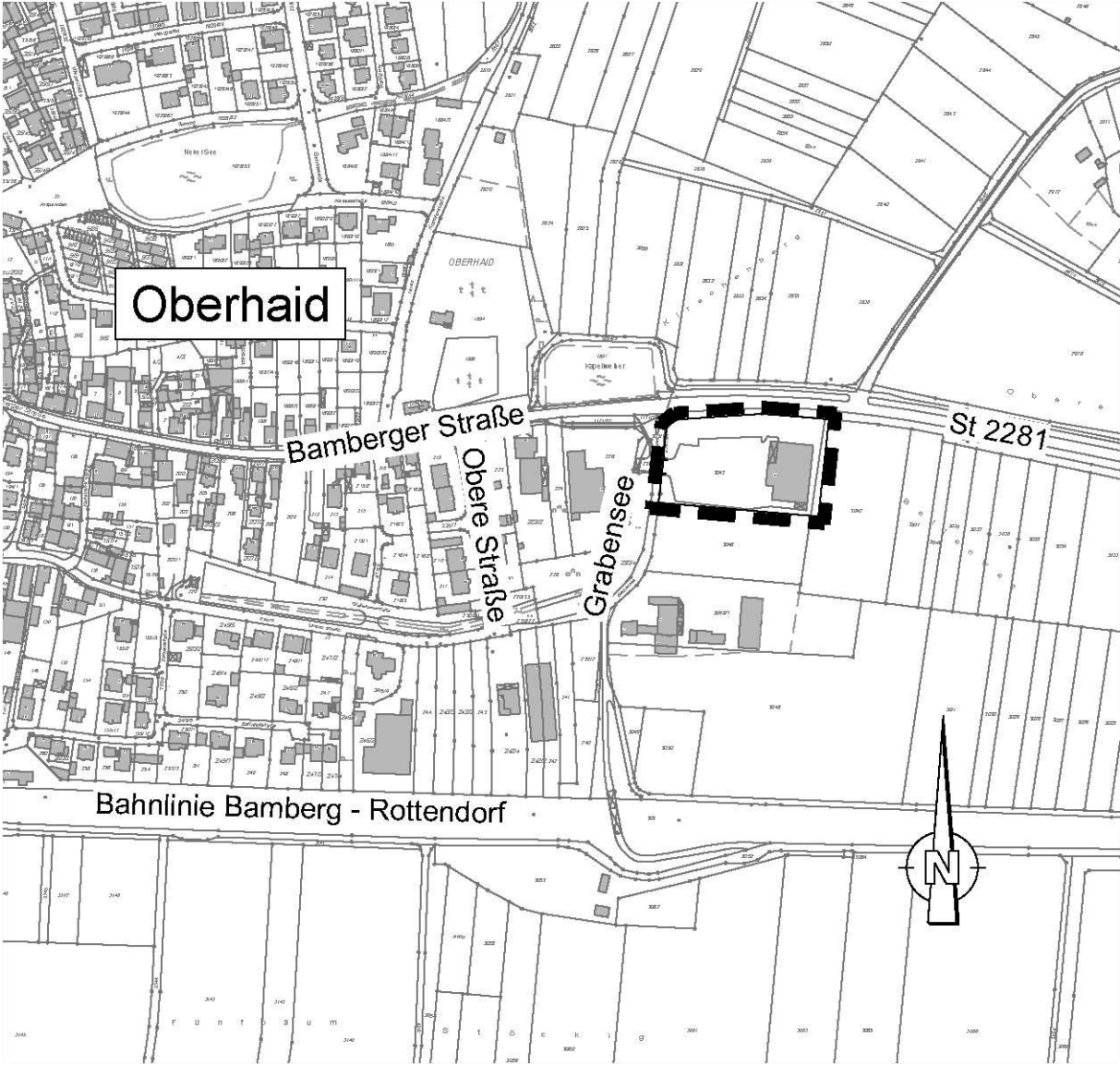


Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Oberhaid hat laut Regionalplan Oberfranken-West keine zentralörtlichen Funktionen. Sie liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Bamberg, nahe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Maintal mit Bundesautobahn und Bahnstrecke).

3.2 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Grabensee“ wird im Parallelverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), da er nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaid ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Grabensee“ als gewerbliche Fläche und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

3.3 Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19. September 2017 die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Grabensee“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.10.2017 bis zum 27.11.2017 statt. Die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 12.12.2017 durchgeführt. In der gleichen Sitzung wurde die Planung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 12.02.2018 bis zum 12.03.2018 statt, die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 wurde mit Schreiben vom 08.02.2018 bis zum 12.03.2018 durchgeführt. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung findet vom 25.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018 statt.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 0,8 ha. Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt Grabensee“ ausgewiesen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Fläche SO	ca. 4.993 m ²	65,4 %
Private Grünfläche	ca. 1.808 m ²	23,6 %
Ausgleichsfläche	ca. 834 m ²	11,0 %
Gesamt:	ca. 7.635 m²	100 %

Im Baugebiet werden die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes geschaffen. Der Markt wird auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² erweitert.

4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude

Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenzen umfassen die Ausdehnungen des geplanten Discountmarktes und wurden an diesen angepasst. Die GRZ für den Geltungsbereich verbleibt, wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, bei 0,8. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl wird auf 0,22 erhöht.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf I festgesetzt.

Maximale Höhe der Gebäude

Die maximale Traufhöhe wurde mit 4,50 m festgelegt. Diese wird gemessen von der FOK der Erschließungsstraße.

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Für das sonstige Sondergebiet „Einkaufsmarkt Grabensee“ gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

5. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch die Erweiterung des Discountmarktes kommt es auf der östlichen Seite zu einem Eingriff in die Natur. Dieser ist jedoch verhältnismäßig gering. Durch die Erweiterung auf der westlichen Gebäudeseite sind keine Eingriffe in die Natur zu erwarten, weil dieser Bereich durch die vorherrschende Nutzung bereits versiegelt ist und der Natur somit bereits entzogen wurde.

Weitere gestalterische Ziele sind dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen. Es gilt der Hinweis, dass wenn Gehölze gerodet werden müssen, ist dieses im Zeitraum vom 01.10 – 28.02 durchzuführen.

6. Erschließung des Baugebietes

6.1 Straßenerschließung

Die Zufahrt zum sonstigen Sondergebiet wird, wie bisher auch, über die Straße „Grabensee“ erfolgen.

Auf das Sondergebiet wirken die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2281 ein.

6.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser wird der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt und gereinigt.

Anfallendes Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser einem Rückhaltebecken zugeführt und anschließend gedrosselt in einen Vorfluter geleitet.

Die Gemeinde Oberhaid wird über die Fernwasserversorgung Oberfranken mit Frischwasser versorgt.

Im Bereich der Straße „Grabensee“ befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich ein namenloser Graben, von dem Überflutungen nicht ausgeschlossen werden können.

6.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen

Oberhaid wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das Fernsprechnetz angeschlossen.

Durch den Bestand sind bereits Versorgungsleitungen für den Markt verlegt worden. Jedoch gilt der Hinweis, dass oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig sind.

7. Immissionsschutz

Es ist anzunehmen, dass durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche mehr potenzielle Einkäufer den Markt besuchen, was eine Erhöhung des Verkehrs zur Folge hat. Die Zunahme des Verkehrs und die damit verbundenen Umweltauswirkungen sind jedoch sehr gering und wirken sich nicht negativ auf die umliegende Bebauung und die verkehrliche Situation aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der räumlichen Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb südlich des Geltungsbereichs zu Geruchsemissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Daher soll der ständige Aufenthalt von Personen zu Wohnzwecken vermieden werden. Aufenthalts- und Büroräume sollen nach Möglichkeit in Richtung Norden ausgerichtet werden.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll der Lebensmitteldiscountmarkt erweitert und modernisiert werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen. (s. Kap. 4).

8.1.2 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 Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum der Main-Regnitz-Aue.

Klimatisch betrachtet gehört die Main-Regnitz-Aue zu den eher warmen und trockeneren Gebieten Bayerns. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im überwiegenden Teil mit 8 bis 9 °C, 1 °C über dem landesweiten Mittel. Die Vegetationsperiode dauert mit 230 bis 240 Tagen gut 10 Tage länger als im Großteil Bayerns. Auch die geringere Anzahl der Frosttage (unter 110 Tage pro Jahr) weist die naturräumliche Untereinheit als wärmeres Gebiet aus. Die Niederschläge fallen mit maximal 750 mm, in Teilen des nördlichen Maintals sogar unter 650 mm, vergleichsweise gering aus (Arten- und Biotopschutzprogramm; ABSP).

Auswirkungen:

Aufgrund der weiteren Versiegelung durch das Gebäude kann in potenzielle Bereiche der Kaltluftentstehung eingegriffen werden. Des Weiteren kann durch sogenannte „Gebäuderiegel“ die Frischluftzufuhr für die Innenbereiche der Dörfer oder Städte am Rande beeinträchtigt werden oder ganz zum Erliegen kommen. Baubedingt kommt es zu keiner weiteren erheblichen Erhöhung der Emissionen. Jedoch kann es aufgrund der anzunehmenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen und zu einer Veränderung des Kleinklimas innerhalb des Gebietes kommen.

Ergebnis:

Durch die Erweiterung des Gebäudes kommen keine der oben beschriebenen Auswirkungen zum Tragen. Die Erweiterung des Gebäudes nach Osten und Westen sind im Vergleich zum

bestehenden Gebäude sehr gering, wodurch kein Gebäuderiegel entsteht und ein Kaltluftstehungsgebiet nicht betroffen ist, auf Grund der Tatsache, dass die östliche Erweiterung einen Acker berührt. Die westliche Erweiterung betrifft dabei den Eingangsbereich zum Markt, der bereits Bestand ist und durch diesen bereits vorbelastet ist.

Es treten keine nennenswerten bau- und betriebsbedingten Emissionen auf, die die Lufthygiene beeinträchtigen. Auch die Verkehrsmenge wird sich nur geringfügig erhöhen und führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung.

Das Schutzgutes Klima und Luft wird durch die Erweiterung nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die geologischen Verhältnisse der Main-Regnitz-Aue beruhen hauptsächlich auf den verschiedenen erdzeitlichen Ablagerungen der Fließgewässer. Es handelt sich um verschiedene Schotter und Sande der Vorterrasse (5 m-Terrasse) des Holozäns bis hin zur 45 m-Terrasse des Mittleren Pleistozäns. Da sich das Gewässer im Laufe der Jahrtausende immer weiter westlich verlagert hat, schichten sich die älteren Terrassenablagerungen im Osten des Tales zum Vorland der Nördlichen Frankenalb hinauf. An dieser Seite treten auch Schichten des Feuerletten aus dem Keuper an die Oberfläche und nehmen größere Bereiche des Talrandes ein (ABSP).

Die Böden des Gebiets sind in besonderem Maße durch die Einwirkungen der Fließgewässer beeinflusst. So deuten fossile Merkmale (Rostfleckigkeit, Manganabsätze) im Untergrund der meist sandigen bis lehmig-sandigen oder mehr oder weniger kiesigen Braunerden der 45 m-, 25 m- und 15 m-Terrasse auf Grundwasserböden hin. Vielerorts weisen sie eine tiefreichende Humosität auf. Bei den Böden auf den Vorterrassen und den Talfüllungen handelt es sich um nährstoffreiche Auenböden. Diese sind örtlich durchgehend kalkhaltig, tiefhumos und fast immer im Unterboden vergleht. Aus dem Feuerletten entwickeln sich je nach Standort und Nutzung Pelosole, saure Braunerden bis hin zum Pseudogley (ABSP).

Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen gibt es einen Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Die einzelnen Bodenschichten werden fachgerecht ausgehoben und getrennt zwischengelagert bis sie nach Möglichkeit im Untersuchungsgebiet oder extern wieder eingebaut werden können. Durch die Erweiterung des Gebäudes, vor allem östliche Richtung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Erweiterung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Auf Grund der geringen Erweiterung im Osten und der bereits vorbelasteten Bereiche im Westen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen. Genaue Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor.

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung und die damit verbundene Flächenversiegelung kann der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert werden. Dabei kann es zu einer Verringerung der Grundwasserneubil-

ungsrate kommen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Das Oberflächenwasser wird, getrennt vom Schmutzwasser, einem Rückhaltebecken zugeführt und dann gedrosselt einem Vorfluter zugeführt. Auf Grund der geringen Versiegelung und der ausreichend vorhandenen Flächen in der Umgebung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Der Geltungsbereich ist bereits durch den vorhandenen Discountmarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen, Zufahrten und Umfahrungen beeinträchtigt. Hinzu kommen im Norden und Süden private Grünflächen, die zum Teil im Norden auch als Ausgleichsflächen für den Markt herangezogen wurden. Gehölze befinden sich nur vereinzelt auf den Grünflächen. Vor allem sind meist niedrigwachsende Gehölze und weniger Bäume zu finden. Das im Osten an das derzeitige Grundstück des Lebensmitteldiscountmarktes angrenzende Grundstück wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet und weist keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützte Arten begründen. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen und die Nähe zu der vorhandenen Bebauung und der Straße ist das Gebiet häufig gestört und nur für die sogenannten ubiquitären Arten (z. B. Vögel: Amsel) interessant.

Kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bauungsplans. Das FFH-Gebiet 6030-371 „Maintalhänge um Viereth-Trunstadt und Oberhaid“ und das Vogelschutzgebiet 5931-471 „Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“ liegen ca. 800 m bzw. ca. 4 km entfernt und werden durch die Maßnahme daher nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Die Erweiterung des Marktes in westliche Richtung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da die Fläche bereits durch Umfahrungswege und Eingangsbereiche versiegelt und der Natur als Lebensraum somit schon entzogen wurden. Durch die Bebauung des Geländes in östliche Richtung wird der Natur Lebensraum entzogen. Auf der östlichen Seite des bestehenden Gebäudes kommt es zu einem Verlust von Gehölzbeständen und zu einem vollständigen Verlust der Grünland- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Maßnahme kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung potenziell vorkommender Tierarten in dem Gebiet und durch die große Entfernung auch nicht in den Gebieten der Natura2000-Gebiete. Der Flächenverlust wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Ergebnis:

Auf Grund des geringen Eingriffs in östlicher Richtung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Landschaftsbild um Oberhaid wird geprägt durch die Lage im Tal des Mains. Das Maintal weist durch überwiegend steile Talhänge deutliche Raumkanten auf und grenzt sich somit klar von der Umgebung ab. Die Talflächen werden stark von Landwirtschaft, Infrastruktur, Siedlung, Gewerbe und Rohstoffabbau beansprucht. Durch den Nassabbau von Sand und Kies sind als neue Elemente im Landschaftsbild zahlreiche Baggerseen entstanden. Wegen ihrer Häufigkeit und Größe erscheinen sie inzwischen als prägende Elemente der Land-

schaft. Flächen mit naturnaher Wirkung bestimmen das Landschaftsbild nur in sehr begrenztem Umfang (Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-West; LEK 2005). Der Discountmarkt liegt am Ortsrand von Oberhaid. Die nach Westen angrenzenden Bebauungen sind ebenfalls geprägt durch weitere Gewerbebetriebe. Umgeben ist der Markt ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vereinzelt mit Grünstrukturen durchzogen sind.

Auswirkungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Lage und die Gesamthöhe des bestehenden Gebäudes nicht verändert. Lediglich die Kubatur und die Ausdehnungen ändern sich. Die Gauben auf der westlichen Seite werden zurückgebaut und das Gebäude durch einen Flachdachbau in westliche und östliche Richtung erweitert. Die Anbauten haben eine maximale Höhe bis zur vorhandenen Traufhöhe des bestehenden Gebäudes.

Ergebnis:

Der Gesamteindruck des Landschafts- und des Ortsbildes wird sich durch die Änderung nicht verändern. Eine Änderung erfährt lediglich die Kubatur des Gebäudes, welche durch den Rückbau der Gauben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild hat, sich sogar eher positiv auswirkt, da die wahrgenommene Größe des Gebäudes abnimmt. Dadurch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Für die Erholung wird der Geh- und Radweg auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße St 2281 genutzt. Dieser wird durch die Planungen nicht berührt. Es ergibt sich somit keine Auswirkung auf das Thema Erholung.

Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes entstehen in diesem Bereich zusätzliche Lärmimmissionen durch den Besucherverkehr des Marktes. Auf Grund der geringen Menge, die zusätzlich zu erwarten ist, die große Entfernung zu Wohngebäuden und die Lage am Ortsrand wirkt sich dies nicht erheblich aus.

Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht verschlechtert, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes unerheblich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen, weder mittelbar durch Überbauung noch unmittelbar durch Störung von Sichtbeziehungen oder Achsen.

Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind diese der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof/ Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die private Grünfläche im Osten würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als solche bestehen bleiben. Auch die angrenzende Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten

Ackers würde weiterhin genutzt werden können. Für die Gehölze bestände keine unmittelbare Rodungsgefahr.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

8.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführt. Durch die Erweiterung des Marktes werden diese nicht beeinträchtigt.

Es wird eine Ortsrandeingrünung im Osten des Marktes erstellt.

8.4.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und des Gebäudes nach Osten sind intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen betroffen. Damit fallen diese nach Auffassung des „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in die Kategorien „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I).

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird lediglich die Erweiterung der Sondergebietsfläche im Osten herangezogen. Nicht berücksichtigt werden die schon versiegelten Flächen der Straßen, Wege und Flächen, die durch die Planungen nicht berührt werden (z. B. Ausgleichsfläche).

Nach dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad wird das Baugebiet mit einer GRZ von 0,8 dem Eingriffstyp A zugeordnet.

Gesamte Geltungsbereichsgröße:

ca. 0,7 ha

Durch die 1. Änderung und Erweiterung anzurechnende Fläche:

280 m²

Eingriffstyp A:

Gebiete der Kategorie I (Erweiterung des Sondergebietes)

Insgesamt: 280 m²

Kompensationsfaktor für die einzelnen Kategorien unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Eingriffstyp A:

Kompensationsfaktor für die Kategorie I = 0,3

Kategorie I:

280 m² x 0,3 = 84 m²

Insgesamt: 84 m²

Der Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes beläuft sich insgesamt auf **84 m²**.

Interne Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche wird westlich und östlich der bereits ausgewiesenen Fläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Grabensee“ auf den Teilflächen der Flur-Nr. 3042 und 3043 jeweils der Gemarkung Oberhaid ausgewiesen.

Durch die Nähe zur Staatsstraße wird, durch die Beeinträchtigung dieser, nur die Hälfte (50 %) der Ausgleichsfläche von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Teilfläche der Fl.-Nr. 3042, Gmkg. Oberhaid:

Der vorhandene Acker auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 3042, Gemarkung Oberhaid wird zu einem extensiven Grünland entwickelt.

Nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist der Acker der Kategorie I (geringe Bedeutung) zu zuordnen. Das extensive Grünland ist laut dem Leitfaden in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) einzustufen. Demnach erfolgt eine Aufwertung um eine Kategorie, was zur Folge hat, dass der Aufwertungsfaktor zur Berechnung der Flächen auf 1,0 festgelegt wird.

Berechnung und Maßnahmenkonzept

Gesamtgröße: 44 m²

Beeinträchtigung: 44 m² x 0,5 = 22 m²

22 m² x 1,0 = 22 m²

Anlage eines extensiven Grünlandes:

Die vorhandene Ackerfläche ist mit einer artenreichen Saatgutmischung anzusäen und unter auslassen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, mindestens einmal jährlich, frühestens ab dem 01.07, mit Entfernung des Mahdgutes, zu pflegen.

Teilfläche der Fl.-Nr. 3043, Gmkg. Oberhaid:

Die vorhandene intensivgenutzte Grünlandfläche auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 3043, Gemarkung Oberhaid wird zu einem extensiven Grünland entwickelt.

Nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist der Acker der Kategorie I (geringe Bedeutung) zu zuordnen. Das extensive Grünland ist laut dem Leitfaden in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) einzustufen. Demnach erfolgt eine Aufwertung um eine Kategorie, was zur Folge hat, dass der Aufwertungsfaktor zur Berechnung der Flächen auf 0,8 festgelegt wird.

Berechnung und Maßnahmenkonzept

Gesamtgröße: 155 m²

Beeinträchtigung: 155 m² x 0,5 = 78 m²

78 m² x 0,8 = 62 m²

Extensivierung eines Grünlandes:

Die vorhandene Grünfläche ist unter Auslassen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, mindestens einmal jährlich, frühestens ab dem 01.07, mit Entfernung des Mahdgutes, zu pflegen.

Durch die internen Ausgleichsflächen können insgesamt 84 m² ausgeglichen werden. Demnach ist der errechnete Ausgleichsbedarf von 84 m² ausgeglichen.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten gab es nicht. Der Nettomarkt ist der einzige in Oberhaid. Eine komplette Neuplanung an einem anderen Standort wäre mit sehr hohen Kosten verbunden, ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft und städteplanerisch nicht zu rechtfertigen.

8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Weitere Gutachten wurden nicht vergeben, so dass keine genauen Kenntnisse über Boden- und Grundwasserverhältnisse vorliegen. Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Oberhaid ebenfalls nicht vor.

Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Betreiber des Lebensmitteldiscountmarktes möchte die Filiale in Oberhaid modernisieren um sich gegenüber der Konkurrenz neu aufzustellen. Dazu wird der Markt nach Osten und Westen erweitert. Während die westliche Erweiterung auf dem bereits vorbelasteten Flächen des Eingangsbereiches erfolgt, besteht im Osten derzeit noch eine Grünfläche und eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Durch die Erweiterung, insbesondere nach Osten, sind keine wertvollen Lebensräume oder streng geschützte Arten von der Planung betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	keine Auswirkungen
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Mensch	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

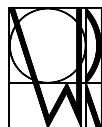
Erstellt am 19.09.2017

geändert am 12.12.2017

Oberhaid, den 12.12.2017

.....
Carsten Joneitis, Erster Bürgermeister

Bamberg, den 12.12.2017



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444