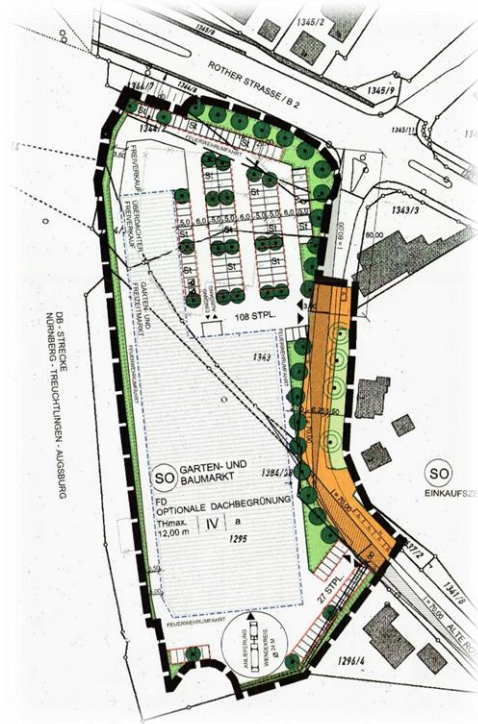


Stadt Schwabach

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-VIII-16



1. Aktuelle Situation und Ziele der Planung

Die Stadt Schwabach hat beschlossen für ein Gebiet im Bereich der Rother Straße (B2) und der Alten Rother Straße einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP S-VIII-16) aufzustellen. Für diesen Bereich existiert bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan (S-96-01). Dieser gültige Bebauungsplan sieht ein Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.600 m² vor. Für das Plangebiet soll nun ein „Garten- und Zoofachmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.700 m² errichtet werden. Die Aufstellung des neuen Bebauungsplans und somit die Anpassung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist dabei insbesondere erforderlich, da die im gültigen Bebauungsplan festgelegten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen und die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht vollständig den Erfordernissen der nun geplanten Ansiedlung entsprechen. Darüber hinaus soll für eine bessere Erschließbarkeit des Standortes eine Linksabbiegespur von der Rother Straße aus in südlicher Richtung vorgesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gem. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dieses Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Nach UVPG ist somit eine allgemeine Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen. Sollte sich bei dieser Vorprüfung das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergeben (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), ist ein Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen und es muss ein Bebauungsplan im Normalverfahren durchgeführt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der Schwabacher Altstadt, direkt an der Bahnlinie Roth-Altdorf (S2/S3) und südlich der Bundesstraße B2 (Rother Straße).

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Schwabach: 1295, 1340/7 (TF), 1341/10 (TF), 1341/31 (TF), 1343, 1343/4 (TF), 1343/9, 1343/10, 1343/11, 1343/12, 1344/4, 1344/8, 1344/9, 1345/6, 1345/7, 1345/8, 1345/9, 1384/25 (TF) und 1384/38 mit einer Gesamtfläche von: 22.861 m² (2,29 ha).

Der rechtskräftige Bebauungsplan S-96-01 (Geltungsbereich von ca. 1,59 ha) wird durch den neuen VEP vollständig überplant.

3. Nutzung und Bestand der Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und liegt brach. In der Vergangenheit (bis Anfang der 2000er) war hier die Bayerische Warenvermittlung landwirtschaftlicher Genossenschaften AG (BayWa) ansässig. Diese Nutzung wurde dann aufgegeben und die damit verbundenen Gebäude, Lagerflächen und sonstigen versiegelten Flächen überwiegend zurückgebaut.

Das brachliegende Gelände ist in Teilbereichen geschottert (vorwiegend in Bereichen entlang der Alten Rother Straße) und ansonsten offenliegend. Insgesamt wurde das Gelände in den letzten 10-15 Jahren der Natur überlassen, wodurch sich nun ein gewisser Baum- und Strauchbestand (Ruderalflur / Birken) entwickelt hat.

Die Fläche wird gegenwärtig unregelmäßig als ungenehmigter LKW-Standplatz genutzt.

Das Gebiet liegt am Rande eines Gewerbegebietes, welches insbesondere verschiedene Einzelhandelsnutzungen (u.a. expert TeVi, Deichmann, Takko, Rewe, Norma, Netto) umfasst. Darüber hinaus befindet sich im Norden (über die Rother Str. hinweg) ein Seniorenzentrum und noch weiter nördlich (ca. 200 m entfernt) ein Wohngebiet. Das Stadtzentrum liegt ca. 1 km entfernt in westlicher Richtung. Direkt westlich grenzt die Bahnlinie Roth-Altdorf (S2/S3) an.

Bauplanungsrechtlich ist im Plangebiet nach Maßgabe des rechtsgültigen Bebauungsplans S-96-01 ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 5.600 m² zulässig. Diese planungsrechtliche Situation ist nun auch als Ausgangssituation für die nun durchzuführende Allgemeine Vorprüfung heranzuziehen.

Das Gebiet wird von Osten über die Alte Rother Straße verkehrlich erschlossen. Hier befinden sich derzeit zwei Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche auf das zu überplanende Grundstück, wobei der erste Bereich nur knapp 20 m südlich von der Kreuzung Rother Straße (B2) / Alte Rother Straße / Hembacher Weg entfernt liegt. Der zweite Einfahrtsbereich befindet sich weiter südlich. Von der angeführten Kreuzung ist es derzeit nur möglich per Rechtsabbieger (aus Richtung Innenstadt/Altstadt kommend) in die Alte Rother Straße einzufahren. Eine Linksabbiegespur von Osten (aus Richtung Autobahn kommend) existiert gegenwärtig nicht.

4. Allgemeine Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 UVPG

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ist es erforderlich zu überprüfen, ob eine UVP-Pflicht nach UVPG besteht. Dabei ist zu ermitteln, ob durch den aufzustellenden Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Als konkretes Vorhaben ist hier der Bebauungsplan mit seinem enthaltenen Zulässigkeitsrahmen zu prüfen. Diese Prüfung des geplanten Vorhabens muss dann im Kontext mit der gegenwärtigen planungsrechtlichen Zulässigkeit sowie der tatsächlichen Situation vor Ort erfolgen.

Für die angestrebte Bebauungsplanaufstellung besteht nach Anlage 1 des UVPG keine Regel-UVP-Pflicht. Nach § 7 Abs. 1 UVPG ist allerdings eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da

nach Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.1 des UVPG der Prüfwert nach überschlägiger Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung überschritten wird.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanaufstellung die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m² ermöglicht, was nach Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 innerhalb des Prüfwertes für die allgemeine Vorprüfung liegt.

Wenn sich aus der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass nach einer überschlägigen Prüfung erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens ausgelöst werden, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorliegenden Falle würde dies bedeuten, dass für die Bebauungsplanaufstellung das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB nicht anwendbar wäre.

Die allgemeine Vorprüfung erfolgt nun nachfolgend in Anlehnung an die Systematik und Nummerierung der in der Anlage 3 zum UVPG vorgegebenen Gliederung.

4.1. Merkmale des Vorhabens (gem. Ziff. 1 der Anlage 3 des UVPG)

Kriterium nach Anlage 3	Beschreibung von Bestand und Planung	Bewertung
1.1 Größe des Vorhabens, Abrissarbeiten	Gesamtfläche des Bebauungsplans VEP S-VIII-16: ca. 22.794 m²	
	<u>Beschreibung des Bestands unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts des Bebauungsplans S-96-01:</u> - Sondergebiet: ca. 14.339 m² <u>davon:</u> - Private Grünfläche / Pflanzbereiche: ca. 1.651 m² - Sonstige unversiegelte Bereiche: ca. 1.217 m² - Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 1.323 m² - Öffentliche Grünfläche: ca. 223 m² <u>Überbaubare / versiegelbare Grundfläche im Sinne des §19 BauNVO:</u> GRZ von 0,8 ca. 11.471 m² <u>Zulässige Verkaufs- und Geschossfläche im SO:</u> - maximal zul. Verkaufsfläche ca. 5.600 m² - maximal zul. Geschossfläche ca. 24.500 m² <u>Darüberhinausgehender tatsächlicher Bestand:</u> - Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 6.395 m² - Öffentliche Grünfläche: ca. 520 m² - Sonstige Grünflächen: ca. 61 m²	
	<u>Beschreibung der Planung:</u> - Sonstiges Sondergebiet: ca. 13.467 m² - davon unversiegelte Bereiche: ca. 1.967 m² - Private Grünfläche ca. 594 m² - Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 8.220 m² - Öffentliche Grünflächen: ca. 513 m²	Geschossfläche liegt sowohl in Bestand als auch in Planung über dem Grenzwert nach UVPG-Anlage Nr. 18.6.1

	<u>Überbaubare / versiegelbare Grundfläche im Sinne des §19 BauNVO:</u> maximal zulässige GRZ im SO: 0,85 entspricht einer versiegelten Fläche im SO / gesamten Grundstück von: ca. 11.447 m² <u>Verkaufs- und Geschossfläche im SO:</u> - maximal zulässige Verkaufsfläche ca. 5.700 m² - maximal zulässige Geschossfläche ca. 6.600 m²	
	<u>Abrissarbeiten:</u> Auf dem Grundstück sind seit einigen Jahren keine Gebäude mehr vorhanden.	
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Umweltbezogene Wechsel- oder Kumulierungswirkungen zwischen dem hier zu bewertenden Projekt und anderen Vorhaben oder Tätigkeiten sind nicht zu befürchten (wirtschaftliche Konkurrenz mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist aus Sicht des UVPG nicht zu thematisieren).	keine nachteiligen Kumulierungswirkungen
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Das überplante Gebiet liegt derzeit brach und wurde in der Vergangenheit (bis Anfang der 2000er) durch die Bayerische Warenvermittlung landwirtschaftlicher Genossenschaften AG (BayWa) genutzt. Diese Nutzung wurde dann aufgegeben und die damit verbundenen Gebäude, Lagerflächen und sonstigen versiegelten Flächen überwiegend zurückgebaut. Das Gelände ist in Teilbereichen geschottert (vorwiegend in Bereichen entlang der Alten Rother Straße) und ansonsten offenliegend. Insgesamt wurde das Gelände in den letzten 10-15 Jahren der Natur überlassen, wodurch sich nun ein gewisser Baum- und Strauchbestand (Ruderalflur / Birken) entwickelt hat. Für das Grundstück besteht jedoch nach dem Bebauungsplan VEP S-VIII-16 planungsrechtlich die Zulässigkeit für einen Bau- und Gartenfachmarkt. Diese planungsrechtliche Situation ist für die Betrachtung der Allgemeinen Vorprüfung zu Grunde zu legen. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird nun die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Anpassung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen an die Erfordernisse der Fa. Dehner hergestellt.	Keine Veränderung im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation

	Diese Erweiterungsmöglichkeit des Einzelhandelsstandortes entspricht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) der Stadt Schwabach und wurde hier zur Stärkung und Sicherung des Versorgungsstandortes als sinnvoll angesehen. Grundsätzlich wird durch die geplante Bebauung zukünftig eine höhere Versiegelung des Grundstücks im Vergleich zur tatsächlichen Bestandssituation vor Ort eintreten. Eine entsprechende bzw. vergleichbare Versiegelung ist jedoch planungsrechtlich bereits heute zulässig und wurde im Zuge der Allgemeinen Vorprüfung zum Bebauungsplan S-96-01 bereits geprüft. Die verkehrliche Erschließung wird im Wesentlichen beibehalten, jedoch wie folgt ergänzt Im Vergleich zur gegenwärtigen Erschließungssituation sollen die Ein- und Ausfahrtsbereiche hinsichtlich ihrer Lage und Funktion deutlich verändert werden. Dies ist insbesondere erforderlich, um mögliche Auswirkungen (bspw. Bildung von Rückstau auf die B2) auszuschließen. Zur Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließbarkeit des Plangebietes soll weiterhin erstmalig eine Linksabbiegespur von der B2 in die Alte Rother Straße vorgesehen werden. Die Auswirkungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch ein Verkehrs- und Lärmgutachten untersucht und die Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert. Im Plangebiet sind weder Ausgleichs- noch Waldflächen vorhanden. Der Grünflächenbestand im Plangebiet kann, wie im ersten Bebauungsplanverfahren auch, nicht erhalten werden. Durch die Beibehaltung des Standorts und die Anpassung des Bebauungsplans an die geänderten Anforderungen kann ein Eingriff in naturschutzfachlich hochwertige Flächen an anderer Stelle vermieden und die Ressourcen (Wasser, Boden, Klima/ Luft, Arten/ Lebensräume) geschont werden.	Keine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation Veränderung im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation, erhebliche Auswirkungen im Sinne des UVPG nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten Keine Beeinträchtigung durch Planung/Änderung Keine Veränderung im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation Nutzung von brachliegenden Flächen im Innenbereich statt Verbrauch neuer Flächen an anderem Standort (insbesondere im Außenbereich)
1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Anfallende Abfälle werden getrennt gesammelt und im Rahmen des bestehenden Abfallkonzepts der Stadt oder durch den Eigentümer bzw. Vorhabenträger entsorgt oder wiederverwertet.	Veränderungen zur Bestandssituation sind zu erwarten, da nun Abfälle anfallen. Da jedoch die Abfallverwertung geregelt und gesichert ist, wird keine besondere Problematik gesehen

	Die Menge und Qualität des Abfalls wird sich auch unter Ausnutzung der maximal zulässigen Grundflächen-, Geschossflächen- sowie Verkaufsflächenzahl gegenüber der Bestandssituation nicht maßgeblich ändern.	
1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung	<u>Vorgesehene/Bestehende Nutzung mit Umweltrelevanz:</u> • Großflächiger Einzelhandel Garten- und Zoofachmarkt mit einer maximal möglichen Geschossfläche von ca. 6.600 m² • Stellplatzflächen • LKW-Anlieferung • Kundenverkehr • Keine Produktion • Gesamte Vorbelastung des Gebietes durch Bahnlinie im Westen und Bundesstraße (B2) im Norden sowie grundsätzlich gewerblich geprägte Strukturen mit damit verbundenen Emissionen <u>Gefahr der Umweltverschmutzung sowie durch Lärm:</u> • Durch grundsätzliche Nutzung als Einzelhandelsstandort besteht keine besondere Gefahr für die Umweltverschmutzung • Mögliche Gefahren der Lärmbelastung wurden im gültigen Bebauungsplan nicht detailliert untersucht. Im Zuge der nun erfolgenden Bebauungsplanaufstellung erfolgt hierzu eine gutachterliche Betrachtung des Lärmschutzes (Gewerbe- und Verkehrslärm). Im Gesamtergebnis konnte gutachterlich festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen Lärmbelastungen, weder durch Gewerbe- noch durch Verkehrslärm, ausgehen. Weiterhin werden im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen aufgenommen, welche sicherstellen, dass auch bei möglichen Vorhabensänderungen keine erhebliche Lärmbelastung durch das Vorhaben entstehen kann. • Zeitlich und räumlich begrenzter Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen im Zuge der Baumaßnahmen • Aus verkehrlicher Sicht erfolgte eine gutachterliche Betrachtung zur induzierten Mehrbelastung sowie der Auswirkungen der geplanten Linksabbiegespur. Im Fokus steht hier im Wesentlichen die Leistungsfähigkeit der Kreuzung sowie der gesamten Bundesstraße. Im Gesamtergebnis konnte dargelegt werden, dass in	Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht für ein vergleichbares Vorhaben. Darüber hinaus ist das gesamte Umfeld bereits gewerblich geprägt und als bereits stark beeinträchtigt zu bewerten. Erhebliche Mehrbelastungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten

	allen betrachteten Varianten eine ausreichende Verkehrsqualität für den Knotenpunkt und die verschiedenen Richtungen erhalten bzw. erreicht werden kann.	
1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:		
1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien	Am Einzelhandelsstandort werden keine gefährlichen Stoffe (i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV) gelagert, genutzt oder produziert. Für Mensch und Natur entsteht durch den Bau des Garten- und Zoofachmarktes kein über das allgemeine Maß hinausgehendes Unfallrisiko.	keine erheblichen sowie gefährlichen Belastungen erkennbar
1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Das Vorhaben ist nicht relevant im Sinne der Störfall-Verordnung. Von außen auf das Gebiet einwirkende Störfallbetriebe sind nicht bekannt.	keine Gefährdung erkennbar
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Durch die Errichtung eines Garten- und Zoofachmarktes entstehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit (vgl. dazu auch Nr. 1.5 und Nr. 3.1)	keine erheblichen Belastungen erkennbar

4.2. Standort des Vorhabens (gem. Ziff. 2 der Anlage 3 des UVPG)

Kriterium nach Anlage 3	Beschreibung von Bestand und Planung	Bewertung
Die ökologische Empfindlichkeit des Gebiets, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, wurde insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich beurteilt.		
2.1 Nutzungskriterien bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Der Änderungsbereich liegt brach. Das Gelände ist in Teilbereichen geschottert (vorwiegend in Bereichen entlang der Alten Rother Straße) und ansonsten offenliegend. Insgesamt wurde das Gelände in den letzten 10-15 Jahren der Natur überlassen, wodurch sich nun ein gewisser Baum- und Strauchbestand (Ruderalflur / Birken) entwickelt hat. Erholungsnutzung sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen liegen nicht im Änderungsbereich. Westlich des Änderungsbereiches liegt die Bahnstrecke (Nürnberg – Treuchtlingen) mit typischen Grün- und Gehölzbereichen entlang der Schienen, welche durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Südlich und östlich des Geltungsbereichs befindet sich gewerbliche Nutzung. Nördlich grenzt die B 2 und im weiteren Verlauf Mischnutzung (Wohnen und Seniorenzentrum) an. Nach der Biotopkartierung des Bayern-Atlas liegen mit dem Biotop Nr SC-0435 (3 m breite, relativ artenreiche Hecke) und dem Biotop Nr. 283 (Linden-Reihe) zwei kartierte Biotope vor. Für das Grundstück besteht jedoch nach dem Bebauungsplan VEP S-VIII-16 planungsrechtlich die Zulässigkeit für einen Bau- und Gartenfachmarkt. Hier wurde der Erhalt der Baumreihe an der Alten Rother Straße festgesetzt; die Hecke durfte beseitigt werden.	Änderungsbereich liegt brach und ist kaum versiegelt; planungsrechtlich ist heute bereits eine erhebliche und ähnliche Versiegelung zulässig Keine Konflikte bzw. Beeinträchtigungen erkennbar Da im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wesentlich in der Planung (insbesondere zum Thema Immissionsschutz und Verkehr) berücksichtigt wurden und hier Regelungen zum Schutz dieser erfolgen, sind keine wesentlichen Konflikte bzw. Beeinträchtigungen erkennbar. Keine Konflikte bzw. Beeinträchtigungen im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandsituation erkennbar
2.2. Qualitätskriterien Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen	<u>Fläche:</u> Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht für ein ähnliches Vorhaben mit einem ähnlich hohen Versiegelungsgrad. Durch den Bebauungsplan entsteht also kein zusätzlicher Flächenverbrauch; vielmehr führt die Realisierung des Projekts mit Aktivierung einer innerstädtischen Brachfläche zu einem Flächensparnis an anderer Stelle (s.u.).	Keine wesentliche Neu- bzw. Mehrversiegelung im Vergleich zum bestehenden Baurecht. Somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten

Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds	<u>Boden:</u> Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt. Jedoch ist durch den Abbruch der Bestandsgebäude und Wegeverbindungen und die danach erfolgten Auffüllungen die ökologische Funktion der Böden im Naturhaushalt empfindlich gestört. Zu möglichen Bodenbelastungen (bspw. in Form von Schadstoffeinträgen oder Altlasten) liegen keine Hinweise vor. <u>Landschaft:</u> Das Planungsgebiet liegt im besiedelten innerstädtischen Kontext und hat keinen Anschluss an die freie Landschaft. Der Bereich war früher komplett bebaut und gewerblich genutzt. In Folge der Nichtnutzungen der Fläche hat sich eine Vegetation auf der Fläche entwickelt, welche jedoch keine hochwertigen und erhaltenswerten Strukturen aufweist. Aus Sicht des Ortsbildes ist das Plangebiet wenig bedeutend und wird derzeit eher als städtischer Missstand im Sinne einer ungenutzten Brache wahrgenommen. <u>Wasser:</u> Innerhalb des Plangebietes liegen keine Still- oder Fließgewässer und den Flächen kommt keine Funktion als Retentionsraum oder Bodenfilter zu. Bei einer möglichen Versickerung im Plangebiet muss der Boden genau hinsichtlich möglicher Altlasten und der damit verbundenen Eignung für eine Versickerung geprüft werden. <u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob Beeinträchtigungen oder Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben verursacht werden können. Relevante Pflanzenarten konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Weiterhin werden hinsichtlich Säugetiere im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt. Hinsichtlich Reptilien wurde die Zauneidechse im Gebiet nachgewiesen. Für die Zauneidechse werden das Schädigungsverbot sowie das Störungsverbot erfüllt und das Tötungsverbot nicht erfüllt. Da insgesamt die Verbotstatbestände nach BNatSchG erfüllt werden ist eine Ausnahme genehmigung für das Vorhaben durch die Regierung von Mittelfranken erforderlich. Diese wurde auch bereits erteilt. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt, so dass der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und	Zusätzliche erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten Zusätzliche erhebliche Auswirkungen werden grundsätzlich nicht erwartet. Bei einer möglichen Versickerung im Plangebiet muss eine mögliche Bodenbelastung genau untersucht werden. Es darf hier keine Gefahr für Boden und Grundwasser entstehen. Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht für ein vergleichbares Vorhaben. Die Aspekte des Artenschutzes wurden detailliert geprüft. Dabei wurde eine Ausnahme für das Vorhaben beantragt und erteilt. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Wesentliche Auswirkungen wurden im Zuge des Bebauungsplans erkannt, untersucht und entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird erreicht, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind
--	--	---

	eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.	usätzliche erhebliche Auswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht erwartet
--	--	--

2.3 Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	<u>2.3.1</u> Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
	<u>2.3.2</u> Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
	<u>2.3.3</u> Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
	<u>2.3.4</u> Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
	<u>2.3.5</u> Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
	<u>2.3.6</u> geschützte Landschaftsbestandteile, einschl. Alleen, nach § 29 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
	<u>2.3.7</u> Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden. Im Geltungsbereich sind lediglich zwei kartierte Biotope vorhanden, für welche jedoch kein Schutz nach § 30 BNatSchG besteht: - Biotop Nr SC-0435 (3 m breite, relativ artenreiche Hecke) - Biotop Nr. 283 (Linden-Reihe). Eine wesentliche Schutzbedürftigkeit für die Hecke hat sich weder im Scopingtermin zum Bebauungsplanverfahren noch im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestätigt. Die Linden-Reihe wird im Bebauungsplan (wie bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan) entsprechend durch die Festsetzung einer öffentlichen	Keine Auswirkungen

	Grünfläche und einer Festsetzung zum Erhalt der Bäume entsprechend berücksichtigt. <u>2.3.8</u> Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden. <u>2.3.9</u> Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden. <u>2.3.10</u> Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes: Laut der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist die Stadt Schwabach Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach im Verdichtungsraum. Zum Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, in welcher die durch das Vorhaben zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen (insbesondere der zentrenrelevanten Sortimente) geprüft wurden. Im Fazit stellte das Gutachten fest, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen weder substantielle Beeinträchtigungen der oberzentralen Versorgungsfunktion der Schwabacher Innenstadt noch der Versorgungsfunktion der Schwabacher Nahversorgungsbereiche oder Fachmarktstandorte zu erwarten sind. Auch die jeweiligen Strukturen der Nachbarstädte (Roth und Stein) werden in ihrer Funktion nicht substantiell gestört. Insgesamt konnten somit auch raumordnerisch relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden. Insbesondere ist das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht als unbedenklich und vereinbar mit dem aktuellen Schwabacher Zentrenkonzept und dessen standortbezogenen Empfehlungen zu bewerten. Abstimmungen mit der Regierung wurden durchgeführt und im Bebauungsplan berücksichtigt, so dass landesplanerische Anforderungen umfassend geprüft und einbezogen wurden. <u>2.3.11</u> In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler	Keine Auswirkungen Keine Auswirkungen Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten Keine Auswirkungen
--	--	---

	oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	
--	--	--

4.3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Kriterium nach Anlage 3	Beschreibung von Bestand und Planung	Bewertung
3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	Die Auswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung sind im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst und in geringem Maße auf das umgebende Straßennetz sowie das Ortsbild beschränkt. Vergleichbare Auswirkungen wären jedoch bereits heute auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplans zulässig.	Die Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung werden im Sinne des UVPG als unerheblich bewertet
3.2 Etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Ein großräumiger, grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist durch die Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.	Nicht betroffen bzw. keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten
3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Sowohl die Schwere als auch die Komplexität der Auswirkungen sind als üblich für derartige Planungen einzustufen. Aufgrund des insgesamt gewerblich geprägten Umfelds sowie der bereits heute gegebenen Zulässigkeit eines vergleichbaren Vorhabens sind die Auswirkungen der Planung als geringfügig und nicht erheblich zu bewerten. Auswirkungen sind für das Schutzgut Tiere gegeben. Hier wurde bereits eine Ausnahme von der Regelung von Mittelfranken erteilt, da für die Zauneidechse der Verbotstatbestand nach BNatSchG erfüllt wird. Weiterhin wurden im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt, so dass der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.	Veränderungen durch Planung werden im Vergleich zur Bestandssituation als unerheblich im Sinne des UVPG angesehen
3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die aufgezeigten Auswirkungen sind aufgrund konkreter Bauabsichten der Fa. Dehner als sehr wahrscheinlich und absehbar einzustufen. Damit verbundene negative Auswirkungen, wie bspw. die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundflächen - sowie Geschossflächenzahl - sind für derartige Planungen	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen wird als hoch eingeschätzt; die Auswirkungen sind jedoch vertretbar und unerheblich

	unvermeidbar. Darüber hinaus besteht bereits Bau-recht für ein vergleichbares Vorhaben.	
3.5 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Gesamtauswirkungen der Planung sind, sollten die geänderten planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes ausgenutzt werden, grundsätzlich dauerhafter Natur. Nach gegenwärtigem Planungs-recht ist bereits heute ein Vorhaben mit vergleichba-ren Auswirkungen zulässig. Temporäre Auswirkungen, wie bspw. während der Baumaßnahmen, sind aufgrund ihrer unwesentli-chen Dauer und den damit absehbar geringen Belas-tungen ebenfalls als „unerheblich“ zu bewerten. Die Reversibilität der Auswirkungen ist grundsätzlich im Sinne eines Rückbaus unter Berücksichtigung der hierfür erforderlichen Kosten möglich.	Vertretbar und unerheblich im Sinne des UVPG
3.6 Zusammenwir-ken der Auswir-kungen mit den Auswirkungen an-derer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Umweltbezogene Wechsel- oder Kumulierungswir-kungen zwischen dem hier zu bewertenden Projekt und anderen Vorhaben oder Tätigkeiten sind nicht zu befürchten (wirtschaftliche Konkurrenz mit beste-henden Einzelhandelsbetrieben ist aus Sicht des UVPG nicht zu thematisieren).	keine nachteiligen Umwelt-auswirkungen
3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu ver-mindern	Die Festsetzungen des B-Plans sowie der Durchfüh-rungsvertrag bieten eine wirksame und für die Flä-chemeigentümer rechtlich bindende Möglichkeit, die Umsetzung der oben beschriebenen Verringerungs-und Vermeidungsmaßnahmen sicher zu stellen.	Festsetzungen des B-Plans und Durchführungsvertrag

5. Zusammenfassung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG

Die vorgesehene Bebauungsplanaufstellung (Bebauungsplan VEP S-VIII-16) und insbesondere die hier-mit verbundene Änderung des vorhandenen Bauplanungsrechts mit der Beibehaltung eines Sonstigen Sondergebietes führt zu keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG.

Im Zuge der Änderung der bauplanungsrechtlichen Situation werden im Wesentlichen die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet neu geregelt und somit an die aktuellen Bedürfnisse zur Ansiedlung eines Garten- und Zoofachmarktes angepasst. Es erfolgt somit eine Reaktivierung bzw. städtebauliche Neuordnung des über einen längeren Zeitraum brachliegenden Gebietes. Insgesamt betrachtet wird hierbei keine wesentliche Steigerung der Nutzungsintensität im Vergleich zur aktuell maximal nutzbaren Situation erreicht. Die Stellung und Höhe der baulichen Anlagen bleiben annähernd unverändert und der Versiegelungsgrad ist bereits im planerischen Bestand maximal ausgeschöpft und wird sich nun nicht wesentlich ändern. Bestehende öffentliche Grünbereiche (Straßenbegleitgrün) bleiben hinsichtlich Lage und Flächengröße grundsätzlich unverändert.

Von der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzkriterien (im Sinne der Ziff. 2.3 der Anlage 3 des UVPG) zu erwarten.

Durch die Planung werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern eine bereits überplante, vormals bebaute und nun brachliegende Fläche planungsrechtlich neu geordnet und somit wiedernutzbar gemacht. Die bauliche Intensität wird dabei in den Grundzügen beibehalten. Die Auswirkungen der Planung sind somit aus Umweltgesichtspunkten als vertretbar und unerheblich einzustufen, da insbesondere keine neuen bisher unbeplanten und unversiegelten Flächen überplant werden. Eine weitere Flächeninanspruchnahme findet somit nicht statt.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Rahmen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass für die relevanten schutzbedürftigen Nutzungen keine erheblich negativen Beeinträchtigungen entstehen. Durch die Planung bzw. das Vorhaben ausgelöste artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden abschließend betrachtet und umfassend berücksichtigt sowie entsprechende Maßnahmen vorgesehen, so dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Stadt Schwabach) erheblich nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Da nach jetzigem Sachstand aus Umweltsicht keine erheblichen Auswirkungen durch die vorgesehene Anpassung der bauplanungsrechtlichen Situation, welche eine großflächige Einzelhandelsnutzung im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zulässt, erkennbar sind, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine weitergehende UVP-Pflichtigkeit für den Bebauungsplan VEP S-VIII-16 nicht gesehen.

In Folge der Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG werden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB als gegeben angesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind somit nicht erforderlich.

Die Bebauungsplanaufstellung kann demzufolge nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Schwabach / Nürnberg, 20.12.2017

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Tobias Altmann / Dipl.-Ing FH Christoph Benoist Landschaftsarchitekt bdla