



VORENTWURF DER BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan S-95-00, 1.Änderung**„Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel
an der Nördlinger Straße“ –****Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes**

MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN



Stadt Schwabach

Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Stand: Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

1.	Planungsgrundlagen, Bestandsbeschreibung	3
1.1	Lage und Größe des Gebietes.....	3
1.2	Aktuelle Nutzung	3
2.	Planungsanlass und Zielsetzung	3
3.	Beschreibung der Planung	4
4.	Rahmenbedingung der Planung.....	4
4.1	Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan- FNP.....	4
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	5
4.3	Städtebauliche Vorgaben.....	5
4.4	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
5.	Vorgeben der übergeordneten Planungen.....	6
5.1	Landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken	7
5.2	Vorgaben aus dem Einzelhandels, -Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach.....	8
6.	Geplante Festsetzungen und Hinweise.....	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Baugestalterische Festsetzungen	11
6.3	Grüngestaltung	12
6.4	Umweltbelange.....	13
6.4.1	Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG.....	13
7	Erschließung.....	14
7.1	Verkehrerschließung.....	14
7.2	Ver- und Entsorgung.....	14
8	Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit.....	15
8.1	Artenschutz.....	15
8.2	Energienutzung und Energieeinsparung	15
8.3	Alllasten.....	15
8.4	Sonstige Umweltaspekte	16
9.	Immissionen.....	16
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	16
11.	Kosten und Ausbau der Erschließung	16

Anlagen:

1. Planblatt zur 4. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich östlich des Uigenauer Weges Fl.nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach
2. Ergebnisdarstellung der Neuen ökologischen Prüfliste der Stadt Schwabach (NÖP)
3. Umweltbericht (*wird im weiteren Verfahren erstellt*)

Bemerkung:

- alle in der Begründung genannte Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach. Die einzige Ausnahme werden die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes bilden.
- Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan- kurz FNP genannt

1. Planungsgrundlagen, Bestandsbeschreibung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates erfolgt.

Die Grundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der jeweiligen Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Der Bebauungsplanentwurf enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

1.1 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet ist ca. 1,55 ha groß und liegt im Südwesten des Stadtgebiets von Schwabach. Es grenzt direkt an die Nördlinger Straße (Bundesstraße B 466) und ist, mit Ausnahme der Erweiterungsfläche Fl.nr.1134/1 im Norden des Plangebietes, vollständig mit einem EDEKA Lebensmittelmarkt und seiner Stellplatzanlage überbaut. Ein Teilstück des Uigenauer Weges Fl.nr. 1465, das im Geltungsbereich der Planung liegt, dient der Erschließung des Marktes und der anliegenden Nutzungen.

Die Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.
Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden ab.

1.2 Aktuelle Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes ist durch den Lebensmittelmarkt mit seiner überdachten Stellplatzanlage überplant. Nur die Erweiterungsfläche Fl.nr. 1134/1 ist nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Uigenauer Weges dient der Erschließung des o.g. Lebensmittelmarktes und der Autobahnmeisterei sowie des Sportplatzes 1. SC 04. Er wird auch von den Erholungssuchenden als Rad- und Fußweg genutzt.

Ein Teil der Nördlinger Straße, die im Geltungsbereich der Planung liegt, ist ein Teil der Straßenverkehrsfläche, hier Bundesstraße B 466.

2. Planungsanlass und Zielsetzung

Der Verkaufsflächenbedarf des Lebensmitteleinzelhandels erhöht sich in den letzten Jahrzehnten stetig. Die Sortimentsentwicklung hat zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgröße geführt. Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe unter anderen durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden.

Im Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach wurde der EDEKA-Lebensmittelmarkt an seinem Standort an der Nördlinger Straße 44 beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass der o.g. Lebensmittelmarkt nicht mehr als zeitgemäß und modern einzustufen ist.

Um auf die o.g. veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagieren zu können und weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant die Fa. EDEKA die Filiale an der Nördlinger Straße von ca. 2.000 m² auf rund ca. 2.800 m² Verkaufsfläche (inklusive Fläche für Bäckerei und Thekenbereich) zu vergrößern. Die Geschossfläche soll von 2.697 m² auf ca. 4.100 m² erhöht werden. Mit der Erweiterung des bestehenden Betriebes soll insbesondere eine innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht und der Standort weiterhin als Nahversorgungsort gesichert werden.

Um die o.g. Erweiterung zu ermöglichen, muss die Darstellung im FNP auf der Fl.nr. 1134/1 östlich des Uigenauer Weges von landwirtschaftlicher Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ im Parallelverfahren geändert werden.

Für den, mit dem EDEKA Lebensmittelmarkt überbebauten Bereich ist ein rechtsgültiger Bebauungsplan S-95-00 vorhanden. Ziel der 1. Änderung dieses Bauleitplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Vorgaben zur Erweiterung des o.g. Lebensmittelmarktes inklusiv seiner Stellplatzanlage und Verkehrserschließung und die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ mit Größenbegrenzungen und Sortimentsfestsetzungen.

Insgesamt soll die Planung dazu dienen, diesen Standort an der Nördlinger Straße zu stärken und nachhaltig zu sichern.

3. Beschreibung der Planung

Der bestehende Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße 44 soll um die, direkt nördlich angrenzenden Teilfläche der Fl.nr. 1134/1 erweitert werden.

Die Erschließung der Sonderbaufläche wird, wie bisher, über die vorhandene sowie noch neu zu erstellende Zufahrt entlang der nördlichen Grenze des o.g. Grundstücks vom Uigenauer Weg aus erfolgen. Um die aus dieser Planung resultierende Synergieeffekte stärker zu nutzen, wird über diese Anbindung gleichzeitig das geplante Wohnbaugebiet auf der Fl.nr. 1130/1 unmittelbar östlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes an den Uigenauer Weg erschlossen.

Die baulichen Eingriffe, entstanden durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes, werden außerhalb des Geltungsbereich der Planung ökologisch ausgeglichen.

Die Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden in das weitere Verfahren zum Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung aufgenommen.

Es sind keine zusätzlichen infrastrukturellen Aufwendungen seitens der Stadt Schwabach zu tätigen.

4. Rahmenbedingung der Planung

4.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan - FNP

Das Planungsgebiet an der Nördlinger Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan:

- Fl.nr. 1135 und südliche Teilfläche des Uigenauer Weges (Fl.nr. 1465) als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt (LM) und

- Fl.nr. 1134/1 (Erweiterungsfläche) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die letzte Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ gem. § 11 BauNVO. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen - Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan - wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB die Darstellung des FNP auf der Fl.nr. 1134/1, im Umfang des geplanten Sondergebietes von Fläche für Landwirtschaft in Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ geändert.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Das mit dem Lebensmittelmarkt und seiner Stellplatzanlage bebaute Grundstück Fl.nr. 1135 liegt im Geltungsbereich des seit 27.10.2001 rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00. Er setzt ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittel- und Getränkemarkt fest. Mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-95-00 sind bereits umfangreiche Baurechte für diesen Nahversorgungsstandort vorhanden.

Für die Fl.nr. 1134/1 liegt kein Bebauungsplan vor.

4.3 Städtebauliche Planungsvorgaben

Das geplante Bauvorhaben der Fa. EDEKA ist in der Summe: Bestand und die geplante Erweiterung großflächig und überschreitet die 1.200 m² Geschossfläche der Vermutungsregel. Der Einzelhandel dieser Größe ist nur im Sondergebiet zulässig.

Aufgrund dieser Planungen ergibt sich für den o.g. Bereich das städtebauliche Erfordernis durch die Schaffung von Planungsrecht die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort zu steuern.

Die Steuerung des Einzelhandels soll auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zukünftig somit durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche erfolgen.

Im 1. Änderungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan werden im festzusetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel gem. § 11 BauNVO sowohl die Verkaufs-, Geschoßfläche als auch die zulässigen Sortimente festgelegt

Die Erweiterung des Sondergebietes ist nur dann möglich, wenn der wirksame FNP im Bereich der Fl.nr. 1134/1 wie oben geschildert, geändert wird.

4.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 ist begrenzt

- im Norden durch die landwirtschaftliche Fläche Fl.nr. 1134,
- im Osten durch die Wohnbaufläche, für die ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung S-116-17 im Jahre 2017 eingeleitet wurde. (In dessen Geltungsbereich ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vorgesehen),
- im Süden durch die Bundesstraße B 466 und in Westen durch den Uigenauer Weg.

5. Vorgaben der übergeordneten Planungen

Einordnung in die Gesamtplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 mit Fortschreibungen insbesondere 2016- Zentrale Orte und im Regionalplanung Industrieregion Mittelfranken (RP 7) 2007 inklusiv der Fortschreibungen festgelegt.

Die Landesplanung stuft die Stadt Schwabach mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Metropole ein (LEP- Anhang 1 Zentrale Orte, Ziel 5.3.1. Lage im Raum-LEP Bayern).

Die Stadt Schwabach ist als kreisfreie Stadt dem Regierungsbezirk Mittelfranken zugehörig.

LEP

Entsprechend der Zielsetzung des LEP sollen die Metropolen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte in ihrer Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen (s. Punkt 2.1.10 des LEP)

Stadt Schwabach kommt Bedeutung als o.g. gemeinsame Metropole als Einkaufsschwerpunkt für die Einwohner der Stadt selbst aber auch des ländlich geprägten Umlandbereichs (Landkreis Roth) zu.

Die Weiterentwicklung der Stadt Schwabach als Metropole soll in Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.

Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2 des LEP) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Der Standort des EDEKA Marktes an der Nördlinger Straße mit der beabsichtigten Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes wäre als angebunden im Sinne des Ziels 3.3. Vermeidung von ‚Zersiedelung- Anbindungsgebot- LEP Bayern und als städtebaulich integriert im Sinne des Ziels 5.3.2 Lage in der Gemeinde-K´LEP Bayern zu bewerten.

Die Planung sieht eine im Vergleich zum Bestand, geringe Erweiterung des Lebensmittelmarktes und dessen Modernisierung vor. Die neue Fläche, Fl.nr. 1134/1 wird direkt an die bestehende Siedlungseinheit angebunden (vgl. Punkt (Z)-Neue Siedlungsflächen des LEP) und befindet sich, wie auch der bestehende EDEKA-Markt, an städtebaulich integriertem Standort¹ (s. nachstehenden Punkt- Einzelhandels-Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach).

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7)

(Dreizehnte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Nürnberg (7) vom 09.07.2018)

Anmerkung: Der Regionalplan wurde verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 20.01.1988 und trat am 01.07.1988 in Kraft.

Der Planungsverband Region Nürnberg schreibt den Regionalplan laufend fort, um ihn an neue Entwicklungen anzupassen.

Rechtsverbindlich sind die Festlegungen des Regionalplans, sobald sie von der Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde für verbindlich erklärt worden sind. Die letzte Änderung beinhaltet die komplette redaktionelle Überarbeitung des Textteils des Regionalplans einschließlich einer Anpassung der Gliederung an das aktuelle LEP.

Der Regionalplan für die Region 7 fordert die Stärkung des o.g. gemeinsamen Oberzentrums, durch Erhalt und Stärkung der vorhandenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur (vgl. Einzelhandel in Regionalplan –Region 7)

(Bemerkung: der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung und wird an das LEP angepasst).

Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen hingewirkt werden.

Die Wirtschaftskraft ist ein wichtiger Maßstab für die Qualität der Lebens- und Arbeitsbedingungen in einer Region. Für die künftige Entwicklung der Industrieregion Mittelfranken und ihrer Teilräume bedarf es deshalb der Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Potenzials.

5.1 Landesplanerischen Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken

Im früheren Verfahren zum Bebauungsplan S-95-00 „Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Nördlinger Straße“ und der Teiländerung des FNP wurde sowohl der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. als auch die Regierung von Mittelfranken beteiligt. In den abgegebenen Stellungnahmen wurden damals keine wesentlichen Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung erwartet (s. Anlage 4, Stellungnahme des Landesverbandes des Bayerischen Einzelhandels e.V vom 19.12.2000 und Anlage 5, Regierung vom Mittelfranken, AZ. 800-8217.2-5/2001 Sc vom 08.02.2001 und AZ. 800-8291.2 Sc vom 10.04.2001).

Die aktuelle landesplanerische Überprüfung des EDEKA- Einzelhandelsgeschäftes durch die Regierung von Mittelfranken hat ergeben, dass der Standort der beabsichtigten Flächenausweitung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes als angebunden im Sinne des Ziels 3.3 Vermeidung von ‚Zersiedelung- Anbindungsgebot –LEP Bayern und als städtebauliche integriert im Sinne des Ziels 5.3.2 Lage in der Gemeinde –LEP Bayern zu bewerten wäre.

Mit der geplanten Verkaufsfläche des EDEKA Vollsortimenters von 2.479 m² würde die zulässige Abschöpfungsquote im Nahversorgungsbedarf von 25 v.H. eingehalten. Auch der Bäcker als ein eigenständiger Betrieb des Nahversorgungsbedarfs würde sich mit einer Verkaufsfläche von 200 m² im landesplanerisch zulässigen Bereich bewegen (Ziel 5.3.3. Zulässige Verkaufsfläche – LEP Bayern). Im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung wird empfohlen diese beabsichtigten Verkaufsflächen konkret für einen Lebensmittelvollsortimenter /Supermarkt und für einen Bäcker im Bebauungsplan festzusetzen.

Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes wären Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht zu erheben (s. Anlage 10- Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken- Voreinschätzung aus landesplanerischer Sicht- vom 20.09.2019, AZ. RMF-SG24-8314.01-8-13-2).

5.2 Vorgaben aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach

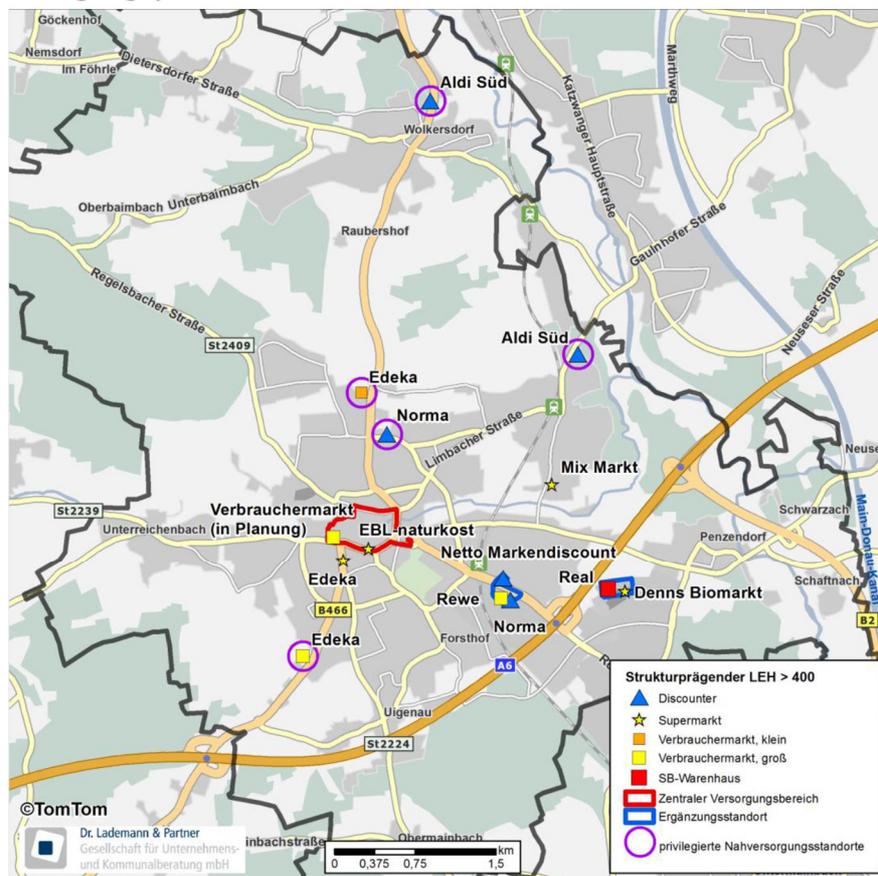
Auf Grund der Dynamik sich verändernden Rahmenbedingungen in der Stadt Schwabach war die Neuaufstellung eines umsetzungsorientierten Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzeptes erforderlich. Dieses Konzept wurde vom Stadtrat 2019 beschlossen.

Der Standort des EDEKA-Marktes an der Nördlinger Straße liegt an einem privilegierten Nahversorgungsstandort (s. Seite 120, Punkt 8 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Schwabach)

Folgende Aussagen zum betrachteten Standort werden aus dem o.g. Einzelhandels-Zentren- und Tourismuskonzept 2019 - im Punkt 9 „Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach“ getroffen:

„ Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße:

Der Privilegierte Nahversorgungsstandort an der Nördlinger Straße übernimmt vor allem für das südliche Kernstadtgebiet eine wichtige Versorgungsaufgabe für die nördlich und östlich angrenzende Wohngebiete (inkl. Planung von 20 Wohneinheiten am Nachbargrundstück). Dabei kommt dem solitären Standort eines Edeka-Verbrauchermarktes vor allem die Lage an der B 466 zugute. Der Nahversorgungsstandort übernimmt für seinen umliegenden Siedlungsbereich (knapp 5.400 Einwohner) eine wichtige Versorgungsfunktion für die qualitative Nahversorgung (ca. 1.900 Einwohner innerhalb der 1.000 m-Isochrone).



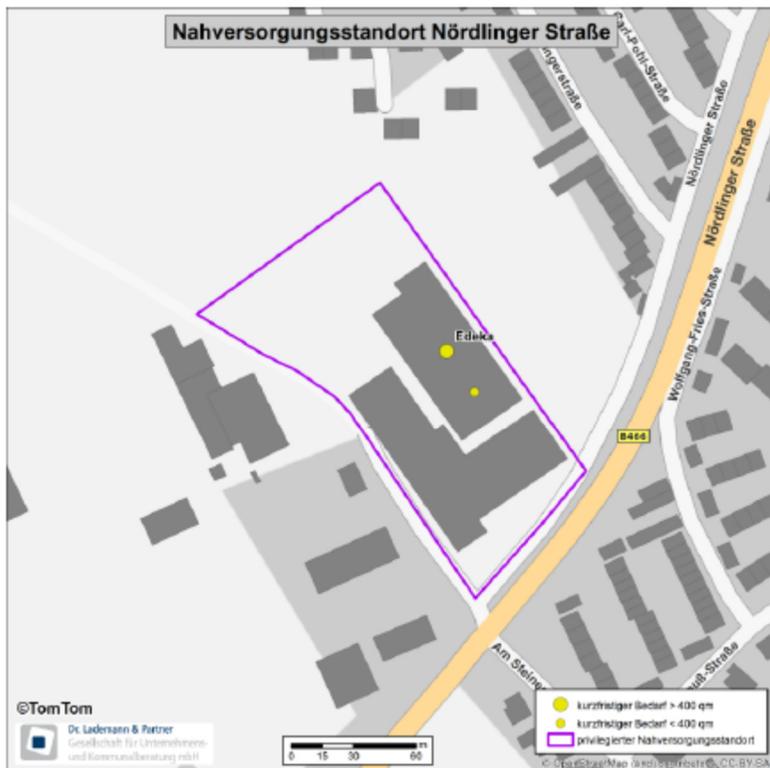


Abbildung 56: Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße

(s. 133 des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019, Punkt 9 Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach)

Größere Lebensmittelanbieter wie hier Firma EDEKA an der Nördlinger Straße als Vollsortimenter übernehmen eine wichtige Versorgungsaufgabe und versorgen durch Ihre Funktion als Magnetbetrieb nicht nur den jeweiligen südwestlichen Stadtteil sondern auch umliegende Gebiete. In unmittelbarer Nähe des Vollsortimentes sind weitere Entwicklungen der vorhandenen Wohngebiete geplant (Gebiet „Am Dillinghof“ mit ca. 40 Wohneinheiten und östlich des EDEKA Marktes zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße mit ca. 15 Wohneinheiten (s. Seite 88, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse).

Im Sinne einer wohnortnahen, flächendeckenden Versorgungsstruktur sollen die wohngebietsintegrierten Nahversorgungsstandorte und die wohngebietsnahe Standorte (hier Standort an der Nördlinger Straße) zukunftsfähig und maßstäblich abgesichert werden. Diesen Standorten soll die Möglichkeit eingeräumt werden, sich an den Bestandsstandorten maßvoll weiterzuentwickeln, um sich an die aktuellen Marktanforderungen des Lebensmittelhandels anpassen zu können (s. Seite 89, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse).

Durch die geplante Erweiterung des EDEKA- Einzelhandels wird dieser Nahversorgungsstandort die wohnortnahe Versorgung weiterhin sichern und entsprechend der Zielsetzung des erstellten Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach entwickelt.

6. Geplante Festsetzungen und Hinweise

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel (E/L)“. Größenbegrenzungen und Sortimentsfestsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet, basierend auf den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes 2019.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung mit großflächigem Einzelhandel ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Die Zweckbestimmung wird als Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel festgesetzt.

Zusätzlich werden die Sortimente und Randsortimente entsprechend dem Einzelhandelskonzept 2019 der Stadt Schwabach im weiteren Verfahren festgelegt.

Damit soll sichergestellt werden, dass die Zweckbestimmung und städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleiben.

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird die gemäß § 19 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) festgesetzt.

Die Baugrenzen wurden relativ weitläufig gezogen, um unnötige Reglementierung von Gebäudeformen zu vermeiden.

Geschossfläche

Um die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes planungsrechtlich zu steuern wird neben der GRZ die Geschossfläche festgesetzt auf 4.100 m² begrenzt. Die zusätzlichen Festsetzungen zur Geschossfläche (Anrechnung der Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen) dient der genaueren Abschätzung der möglichen Verkaufsflächen.

Verkaufsflächenzahl

Der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzung ist im Bebauungsplan durch eine betriebsbezogene Verkaufsflächenobergrenze von 2.800 m² festgelegt. In der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittelmarkt ist das branchenübliche Randsortiment inbegriffen. Eine höhere Verkaufsfläche, als festgesetzt, soll nicht zulässig sein, um eine Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in der Innenstadt nicht zu erschweren.

Wandhöhe

Die Wandhöhe wird von der im Verfahren festgelegten Bezugshöhe auf Höhe des Eingangs bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut festgelegt.

Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird bei der Satteldachausführung auf maximal 5,20 m und bei Pultdachausführung auf maximal 4,50 m auf der niedrigen aufsteigenden Seite (Traufseite) und auf der Firstseite des Pultdaches auf max. 12,00 m beschränkt.

Die festgesetzte max. Wandhöhe bei der Satteldachausführung orientiert sich größtenteils an dem Bestand bzw. bei der Pultdachausführung an der Entwicklungen bei der Modernisierung derartige Lebensmittelmärkte.

Zur besseren Umsetzbarkeit der Bauvorhaben können technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile die Höhe leicht unterschreiten (z.B. im Eingangsbereich).

c) Sortimentsabgrenzung

Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel werden weitere Sortimente aus der Sortimentsliste der Stadt Schwabach, entnommen aus dem Einzelhandelskonzept 2019, allgemein zulässig. Als dem Hauptsortiment zugeordnet und untergeordnet sind Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Dies entspricht einer üblichen Größenordnung im Bereich der Vollsortimenter.

Zentrenrelevante Sortimente werden im geplanten Sondergebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Auf Basis des Einzelhandelskonzeptes 2019 wird im weiteren Verfahren eine Sortimentsabgrenzungsliste erstellt.

d) Abstandsflächen

Lediglich aufgrund der Großflächigkeit ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Die Schutzbedürfnisse, die das Abstandsflächenrecht erzielen sollen, sind nicht höher als in einem Gewerbegebiet, weshalb die Abstandsflächenregeln für dieses Gebiet gelten sollen.

Die schon im Bebauungsplanverfahren S-95-00 festgesetzten Abweichungen vom Abstandsflächenrecht entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden in das 1. Änderungsverfahren unverändert übernommen, um das Wohnen dort nicht negativ zu beeinträchtigen.

e) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der gesamte ruhende Verkehr im Plangebiet wird oberirdisch in Form einer großflächigen Stellplatzanlage untergebracht. Die Aufteilung der Stellplatzanlage auf dem Sondergebietsgrundstück wird im Interesse einer möglichst großen planerischen Gestaltungsfreiheit nicht näher geregelt. Eine Steuerung aus städtebaulichen Gründen ist nicht erforderlich.

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS) in Verbindung mit der Bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStellV).

Von dieser Satzung wird bezüglich der Gestaltung und Eingrünung der Nebenanlagen abgewichen, da im Bestand die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes fast vollständig überdacht ist und zur Energiegewinnung mit Photovoltaik ausgestattet ist. Die Abweichung von der o.g. Satzung soll nur für den Fall gelten, wenn diese Stellplatzanlage wie im Bestand überdacht bleibt.

Die Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

f) Werbeanlagen als Nebenanlage

Aufgrund der Lage an einer wichtigen Hauptverkehrsstraße soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt werden.

Dabei werden insbesondere die Lage und die Größe der Werbeanlage begrenzt. Eine marktmäßige Bewerbung des Standortes soll dennoch möglich gemacht werden.

6.2 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer und Fassaden

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll dem Bestand bzw. der neuzeitlichen Entwicklung bei der Modernisierung solche Einzelhandelsgebäude angepasst werden. In Anlehnung an diesem Grundsatz werden Satteldächer und Pultdächer zulässig. Andere Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierdurch das Straßenbild, die Dachlandschaft und die Ortssilhouette nicht beeinträchtigt werden.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Auf vom Straßenraum aus sichtbaren Dächern der Hauptgebäude sind die Module flächenbündig zu integrieren oder aufzulegen.

Baumstandorte

Das mit dem Einzelhandelsgebäude überplante Grundstück ist schon am südlichen Rand durchgrünt. Die festgesetzten Grünelemente werden erhalten und so die Kulisse des Straßenraumes gebildet.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Um für die angrenzenden Gebiete erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine ansehnliche Optik im Straßenbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder bei Aufstellung im Freien mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen sind.

6.3 Grüngestaltung

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen das Sondergebiet in das Ortsbild harmonisch einfügen.

Die Bepflanzung und Gestaltung der privaten Freiflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen, in dieser Weise anzulegen, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Verlust von Teilbeständen (einzelne Bäume) entsprechend nachzupflanzen.

Die Grünordnung sieht außer dem Erhalt der bereits im Bebauungsplan S-95-00 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze) noch weitere grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vor:

- die bestehende Grünfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch Anpflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze bis zur geplanten Zufahrtstraße auf der Fl.nr. 1134/1 erweitert.
- Die Flachdächer der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zum Rückhalt des Niederschlagswassers bei, welches dann verzögert abgegeben und versickert werden kann, so dass die Reduktion der Grundwasserbildung durch Versickerung möglichst geringgehalten wird.
- Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen sowie auch der Dachfläche ist innerhalb des Geltungsbereichs über den belebten Oberboden der nicht überbauten Grundstücksflächen zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Es darf ausschließlich schadstofffreies Wasser versickert werden, um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen. Neben der Versickerung ist ein Rückhalt des Dachwassers über Zisternen sowie die Nutzung als Brauchwasser uneingeschränkt möglich.
- Wenn die Stellplatzanlage nicht wie im Bestand überdacht bleibt, ist auf den PKW-Stellflächen pro zehnter Stellflächen je ein Baum. (mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume) gem. Pflanzliste zu pflanzen (STU mind. 20-25 cm). Die unbefestigten Baumscheiben sind gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach mit mindestens 15 m² herzustellen.
- Mindestens 50 % der nicht überdachten Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.
- Zur Bepflanzung werden standortgerechte, heimische Gehölze empfohlen (siehe Auswahlliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.

Ökologischer Eingriff und Ausgleich

Weitere ökologische Ausgleichsmaßnahmen sollen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, so dass der ökologische Ausgleich vollständig kompensiert wird.

Die Ergebnisse der ökologischen Bilanzierung werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Durchführung der Öffentlichen Auslegung vorgestellt.

6.4 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren in dem noch zu erstellen Umweltbericht zum Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Er wird gleichzeitig als Teil der Begründung zur 4. Teiländerung des FNP östlich des Uigenauer Weges dienen.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Prüfung im Rahmen der Neuen ökologischen Prüfliste der Stadt Schwabach (NÖP) durchgeführt. Das Ergebnis liegt in der Anlage 2 dieser Begründung.

6.4.1 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Für die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00 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. Diese Prüfung des geplanten Vorhabens muss dann im Kontext mit der gegenwärtigen planungsrechtlichen Zulässigkeit sowie der tatsächlichen Situation vor Ort erfolgen.

Für die angestrebte Bebauungsplanänderung besteht nach Anlage 1 des UVPG keine Regel-UVP-Pflicht. Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von weniger als 4.100 m² ermöglicht, was nach Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 innerhalb des Prüfwertes für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte in Anlehnung an die Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung (s. Anlage 4).

Ob die Änderung des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes S- 95-00 verbunden mit der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich des Uigenauer Weges zu keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG führt, kann aufgrund fehlender Angaben und Untersuchungen noch nicht abschließend festgestellt werden. Hierfür sind noch die Ergebnisse der Stellungnahmen zum Artenschutz und Fachgutachten zum Lärmschutz, Verkehr abzuwarten und in die Allgemeine Vorprüfung einzuarbeiten.

Im Bebauungsplanverfahren S-95-00 (nach dessen Festsetzungen der EDEKA- Lebensmittelmarkt errichtet wurde) kam die Regierung von Mittelfranken zum Ergebnis, dass nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Auch die im laufenden Bebauungsplanverfahren abgegebene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken hat dies bestätigt (s. Punkt 5.1).

Für das nun geplante Vorhaben wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Insgesamt ist festzustellen, dass die Planung aufgrund der real nur geringfügigen Angebotsverbesserung und der weiteren Ausrichtung auf die wohnortnahe Grundversorgung keine raumordnerischen Auswirkungen erwarten lässt (unterhalb der Erheblichkeitsschwelle).

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Nördlinger Straße ist eine wichtige Hauptverkehrsstraße und Teil der Bundesstraße 466, die eine hohe Fahrzeugzahl aufnehmen kann.

Die vorhandene Zufahrt der EDEKA-Filiale soll beibehalten werden. Zusätzlich wird das Plangebiet über die neu zu erstellende Zufahrtstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der Fl.nr. 1134/1 erschlossen. Die Fahrzeugzahl wird nicht wesentlich steigen.

Verbot von Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten können nur an der bestehenden Stelle zugelassen werden.

Auf Grund der Funktion und ihrer zugewiesenen Bedeutung der Nördlinger Straße sowie um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, können keine Grundstückszufahrten von der o.g. Straße zugelassen werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und gesichert. Anpassungsbedarf aufgrund der geringen Erweiterung des EDEKA-Gebäudes wird noch im weiteren Verfahren geprüft.

Abwasserbeseitigung

Die Erweiterungsfläche des Sondergebietes soll an einem noch zu erstellenden Mischwasserkanal, der in der neuen Zufahrtstraße entlang der nördlichen Grenze des Fl.nr. 1134/1 geplant ist, angeschlossen werden. Für den Bestand wird sich an der vorhandenen Kanaltrasse und damit verbundenen Abwasserbeseitigung nichts ändern.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Ziel ist es deshalb auch wenn nur im geringen Teil das anfallende Niederschlagswasser im diesem fast vollständig überplanten Sondergebiet direkt an Ort und Stelle wieder zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses soll mindestens 50 % der nicht überdachten Verkehrsflächen wasserdurchlässige Bodenbeläge erhalten.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach vom 01.12.1995 hat diesem Anliegen Rechnung getragen indem festgelegt wird, dass kein Anschlussrecht an die öffentliche Kanalisation besteht, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 3 Nr. 3). Auf dieser Grundlage möchte die Stadt eine generelle Ableitung von Dachflächenwasser über die öffentliche Kanalisation vermeiden, soweit die Versickerung hydrologisch möglich und wasserrechtlich geboten ist. Sollten die Voraussetzungen für die Versickerung nicht gegeben sein, besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und als Gießwasser für Grünflächen o. ä. zu nutzen. Das Fassungsvermögen solcher Zisternen beträgt erfahrungsgemäß mindestens 50 l/qm projizierter Dachfläche. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf in die Grundstücksentwässerungsanlage auszurüsten.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen. Im Holsystem werden Restmüll, Biomüll und Papier getrennt erfasst und abgeholt. Die Abfälle werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt.

Masten, Funk- und Sendeanlagen sowie Freileitungen

Freileitungen und Masten, für überörtliche Versorgung bestimmte Funk- und Sendeanlagen sind im Baugebiet aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes nicht zulässig. Daher sind Versorgungsleitungen wie Telekommunikationsleitungen, DSL- und Fernseekabelleitungen sowie Stromleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

8. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht nach den jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Der im weiteren Verfahren zu erstellende Umweltbericht wird dann Bestandteil dieser Begründung. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung ergibt weitere Erkenntnisse über die Umweltbelange im Planungsgebiet.

Durch die geringfügige Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes wird die vorhandene Ist-Situation nicht erheblich verändert werden.

8.1 Artenschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde für die Erweiterungsfläche Fl.nr. 1134/1 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Artenschutz einer Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht entgegensteht und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. i.V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Auf der o.g. Fläche befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und keine Natur/Landschaftsschutzgebietes oder Natura 2000 Gebiete.

8.2 Energienutzung und Energieeinsparung

Aufgrund der weiter entwickelten Technik ist ein wirtschaftlicher und effektiver Einsatz von Sonnenkollektoren auch dann möglich, wenn die Gebäude nicht vollkommen nach Süden ausgerichtet sind.

Durch Wandbegrünung (Wärmepuffer) lässt sich ebenfalls Primärenergie sparen. Mit jedem Neubau entsteht ein neuer Energieverbrauch. Umso wichtiger ist es, den Verbrauch bei Neubauten so gering wie möglich zu halten. Die Niedrigenergiebauweise ist eine wichtige, technisch unproblematische Möglichkeit, den Energieverbrauch zu senken und damit zu einer CO₂-Reduktion beizutragen. Eine Energieeinsparung kann durch die Auswahl entsprechender Baustoffe, Wärmedämmmaterialien und Stärke der Wärmedämmung erreicht werden. Energieeinsparung wird durch die Erneuerung der Gebäudetechnik erzielt.

8.3 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vor.

8.4 Sonstige Umweltaspekte

Größere oder erhaltenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Auf geschützte Arten gibt es gemäß Umweltamt keine Hinweise, eine weitergehende Prüfung ist darum nicht erforderlich oder verhältnismäßig. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der überwiegenden Versiegelung ist mit einer Beeinträchtigung ökologischer Strukturen nicht zu rechnen.

9. Immissionen

Lärmimmissionen

Von dem im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieb werden bei ordnungsgemäßigem Betrieb und der Anlieferung zur Tageszeit (nicht zwischen 22 Uhr und 6 Uhr morgens) keine Immissionsbelastungen zu erwarten sein. Bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden die Betriebszeiten nicht geändert.

Die Anlieferungszone sowie die Größe der Stellplatzanlage bleiben gleich und lösen keine nennenswerten, zusätzlichen Lärmimmissionen aus. Immissionsprobleme können theoretisch auftreten, wenn die Öffnungszeiten bis in die Nacht hinein erweitert werden sollten. Dies ist aber nicht geplant und auch nicht zulässig. Das durch die geplante geringe Erweiterung des EDEKA-Marktes hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt gemäß DIN 18005 keine spürbare Erhöhung der Lärmemissionen erwarten.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

11. Kosten und Ausbau der Erschließung

Durch die Erweiterung des EDEKA-Gebäudes wird eine leichte Anpassung im Bereich der Einmündung der neu geschaffenen Zufahrtstraße auf der m Fl.nr .1134/1 nördlich des Hauptgebäude an dem Uigenauer Weg notwendig. Die Planung und die Sicherung der o.g. Zufahrtstraße wird im Bebauungsplan S-116-17 „Wohngebiet zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße“ geklärt.

Schwabach, in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes S-95-00, 1. Änderung

Ergebnisdarstellung der Neuen ökologischen Prüfliste der Stadt Schwabach (NÖP)

Flächennutzungsplan:

4. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach für den Bereich östlich des Uigenauer Weges Fl.Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach

Bauleitplanverfahren

1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße

Schutzgut	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kurzbeschreibung der Auswirkungen
Tiere, Pflanzen und Art- und Lebensgemeinschaften (Bio-otypen)	10%	10%	0%	Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine Biotope. Vorhandene Grünelemente im bestehenden Sondergebiet EDEKA-Lebensmittelmart bleiben erhalten. Die Hecke am östlichen Rand des Sondergebietes wird weiter nach Norden verlängert. Zusätzlich wird entlang der nördlichen Grenze der Fl.nr. 1134/1 eine ca. 2,0 m Breite neu gepflanzt. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie ökologischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Nachweis und Eignungsprüfung erfolgt im weiteren Verfahren) können die Beeinträchtigungen des o.g. Schutzgutes ausgeglichen werden.
Boden	80%			Die bedeutendste Beeinträchtigung im Planungsgebiet erfolgt durch Versiegelung. Der Boden verliert in Bereichen mit Überbauung auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer, Produktionsstandort sowie für die Klimaregulierung. Gemäß der geplanten Festsetzung eines Sondergebiet wird die zulässige maximale Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO abgeleitet $GRZ \leq 0,8$. Eine bauliche Nutzung bringt immer eine Reduzierung von gewachsenem Boden durch Überbauung und Oberflächenversiegelung und der damit einhergehenden Reduktion von

				Lebensraumfunktionen und ökologischen Regelfunktionen mit sich (Wasserrückhaltung/ Grundwasserneubildung bzw. Wasserdargebotspotenzial, Filter- und Puffervermögen).
Wasser				<p>Insgesamt wird die Gefährdung des Schutzgutes Wasser gegenüber der bestehenden Nutzung nicht erhöht.</p> <p>Die festgesetzte Beschränkung des Versiegelungsgrades (Grundflächenzahl) und die grünordnerischen Festsetzungen sichern die Strukturstabilität der Böden, schließen Feinteilabschwemmungen aus und verbessern somit nachhaltig die Wasseraufnahmekapazität der oberen Bodenschicht.</p> <p>Es ist durch die geplante geringe Erweiterung des bestehenden Sondergebietes keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Bestand zu erwarten.</p>
Klima und Luft				<p>Die geplante geringe Erweiterung des bestehenden Sondergebietes führt zu Verkleinerung des Kaltentstehungsgebiet um die Fl.nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach. Darüber hinaus werden keine wesentliche Veränderung des Klein- und Mikroklimas erwartet.</p> <p>Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (s. oben) Tragen zur Verbesserung des Klein- und Mikroklima innerhalb des geplanten Sondergebietes bei..</p>
Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)				Keine erhebliche negative Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.
Mensch				<p>Durch die geringe Erweiterung des bestehenden Sondergebietes „EDEKA- Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße“ werden keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgelöst.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden die Lärmeinwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete untersucht. Durch die geplanten Lärmvorkehrungen wird sichergestellt, dass von der Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes keine relevanten Lärmbelastigungen ausgehen werden.</p> <p>Gesundheitliche Beeinträchtigungen von Menschen sind i.d.R. nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung können möglicherweise Immissionen auftretenden. Solange die Immissionen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten, sind sie hinzunehmen. Durch die geplanten grünordnerischen Festsetzungen werden die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vom Sondergebiet an der Nördlinger Straße abgegrenzt.</p>

				Die Verbindungen zur freien Landschaft werden für die Erholungssuchenden weiterhin bestehen bleiben. Weitere nennenswerte Emissionen (Luft, Lärm) über den Bestandszustand hinaus werden durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes nicht erwartet.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<p>Intensive Bautätigkeit und gravierende Veränderungen finden im Planungsgebiet nicht statt. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass Bodendenkmäler (unter anderem Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) zu Tage treten können. Generell gilt, dass eine Aufdeckung weiterer Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler während der Bauzeit im Rahmen der Erdbewegungen unverzüglich dem zuständigen Amt für Denkmalpflege mitzuteilen ist. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.</p>