

# Stadt Vohenstrauß



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB

### „SO-Lebensmittelmarkt Altenstadter Straße/ Lagerhausstraße“

Begründung  
zum Bebauungsplanentwurf vom  
**09.07.2018**

Entwurfsverfasser:



PlanProBau Real Estate GmbH  
Waldanger 14  
91257 Pegnitz  
Tel: 09241 - 8081410  
Fax: 09241 - 8098533  
www.planprobau.de  
mail: info@planprobau.de

# INHALT

	Seite
<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Verfahrensgang	4
<b>2. Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
3.1 Geltendes Recht und andere Planungen	4
3.2 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes	4
3.3 Regionalplan	4-5
<b>4. Planinhalt</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Konzeption	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise	5
4.5 Grünordnung	6
4.6 Erschließung	7
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>8</b>
<b>6. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes</b>	<b>8-9</b>
<b>7. Zusammenstellung der Flächen</b>	<b>9</b>
<b>8. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Verbrauchermarktes</b>	<b>10</b>
8.1 Merkmale des Vorhabens	10
8.2 Bestehende Nutzung	10-11
8.3 Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Klima-, Luft-, Kultur- und Sachgüter	11-12
8.4 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens	12
<b>9. Rechtsgrundlagen der Planung</b>	<b>13</b>
<b>10. Entwurf und Planung</b>	<b>13</b>

# **Bebauungsplan "SO- Lebensmittelmarkt Altenstadter Straße / Lagerhausstraße"**

## **Einleitung**

Vohenstrauß ist eine Stadt im Landkreis Neustadt an der Waldnaab in der Oberpfalz. Die Stadt liegt im Vorderen Oberpfälzer Wald etwa 17 Kilometer südöstlich von Weiden in der Oberpfalz. Im 16. Jahrhundert war Vohenstrauß Residenz des Pfalzgrafen von Pfalz-Zweibrücken-Vohenstrauß-Parkstein. Bis zur Kreisgebietsreform 1972 befand sich hier der Sitz des gleichnamigen Landkreises. Heute ist Vohenstrauß wirtschaftliches und schulisches Zentrum für den südöstlichen Landkreis.

Geographische Lage:

Die größte Stadt des Landkreises liegt etwa 20 Kilometer vor dem Grenzübergang zu Tschechien, unmittelbar an der Bundesautobahn 6 (Via Carolina).

Nachbargemeinden:

Die Stadt grenzt im Norden an den Markt Waldthurn, im Osten an die Stadt Pleystein und den Markt Moosbach, im Süden an die Märkte Tännesberg und Leuchtenberg und im Westen an die Gemeinde Irchenrieth (alle Landkreis Neustadt an der Waldnaab) sowie an die kreisfreie Stadt Weiden in der Oberpfalz.

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Der bestehende Netto Markt auf der Fl.Nr. 490/14, Gemarkung Vohenstrauß soll abgebrochen und durch einen neuen zeitgemäßen Netto-Markt ersetzt werden. Der neue Markt wird eine Bruttogeschoßfläche von ca. 2.130 qm bei einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 qm aufweisen.

Angesichts dieser konkreten Entwicklungsabsichten, wurde im Vorfeld die Möglichkeit einer Grundstückserweiterung, mittels Zukauf von Flächen, welche sich im Besitz der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Süd befinden, geprüft. Da hier Verkaufsbereitschaft besteht, kann das Bauleitplanverfahren in Angriff genommen werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet (SO) erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da hier Baurecht für ein ganz konkretes Bauvorhaben geschaffen werden soll und nicht allgemeines Baurecht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt; er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Von einer förmlichen Umweltprüfung verbunden mit einem Umweltbericht wird abgesehen, da durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1a BauGB sind nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora- Habitat-Gebiete) und von Europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG wurde erstellt. Eine UVP ist nach dem Ergebnis der Vorprüfung nicht erforderlich.

## **1.2 Verfahrensgang:**

In der Stadtratssitzung am xx.xx.xxxx wurde der Aufstellungs-, Billigungs-, und Auslegungsbeschluss für einen Bebauungsplan „SO- Lebensmittelmarkt Altenstadter Straße/Lagerhausstraße" gefasst.

Dieser wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx.

Nach Abwägung aller eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplan „SO- Lebensmittelmarkt Altenstadter Straße/Lagerhausstraße" mit dem Entwurf vom xx.xx.xxxx als Satzung in der Stadtratssitzung vom xx.xx.xxxx beschlossen.

## **2. Geltungsbereich:**

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Entwurf dargestellt. Sie umfasst folgende Flurnummern:

Gemarkung Vohenstrauß

Fl.Nr. 490/14 und Teilfläche aus Fl.Nr. 490

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Geltendes Recht und andere Planungen**

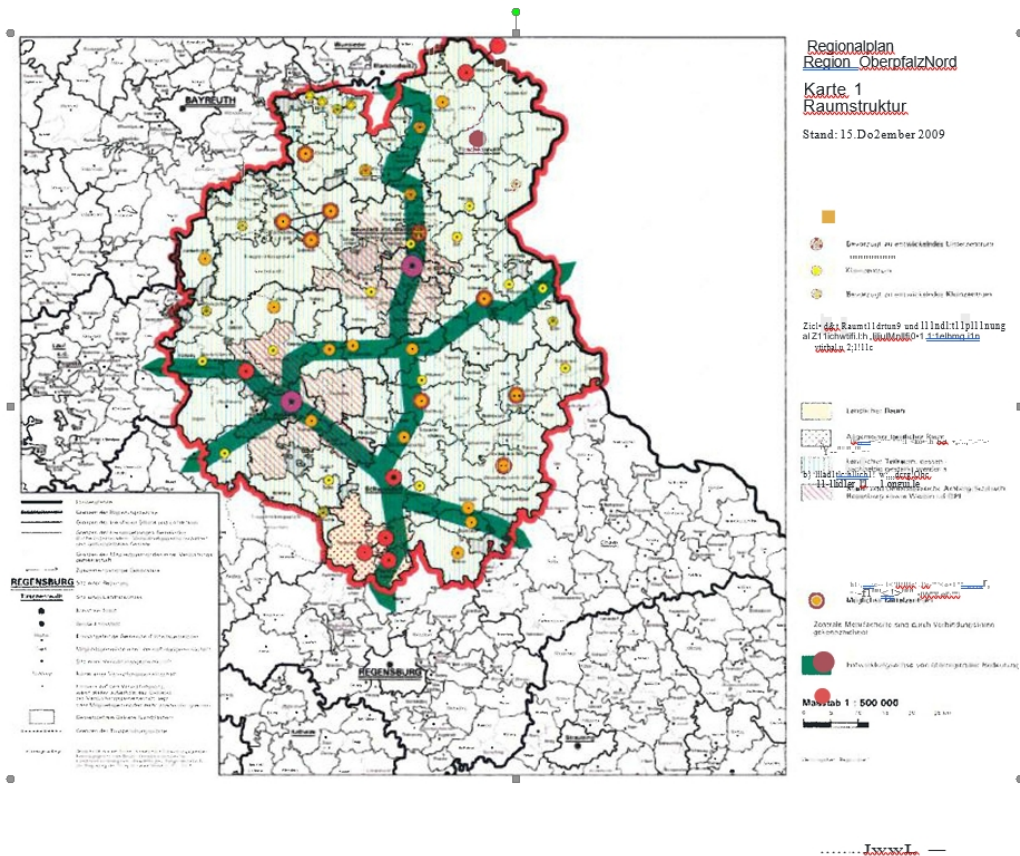
Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan in welchem das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.2 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein Sondergebiet zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsflächengröße bis 1.200 m<sup>2</sup> zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **3.3 Regionalplan**

Die Stadt Vohenstrauß ist im Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (6) als Mittelzentrum entlang der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dargestellt. Damit ist die Stadt Vohenstrauß gern. LEP B II 1.2.1.2 grundsätzlich als geeigneter Standort für Einzelhandelsgroßprojekte anzusehen.



## 4. Planinhalt

### 4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Konzeption wurde im Vorfeld entwickelt. Die Rahmenbedingungen dazu setzt der Flächennutzungsplan mit seinen baurechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet dient der weitgehenden Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt. Festgesetzt wird ein sonstiges (SO) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Es werden weitgehend nur Gebäude und Anlagen für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes errichtet.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die Wandhöhe (WH) von Gebäuden darf eine Höhe von 9,00 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten.

### 4.4 Bauweise

#### 1. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch Baugrenzen. Neben dem Bauraum für das Hauptgebäude ist ein weiterer Bauraum für Stellplätze vorgesehen. Außerhalb der Bauräume sind Nebenanlagen zulässig. Die Baugrenzen können gern. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile im geringfügigen Ausmaß überschritten werden. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, nach der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, ergibt sich aufgrund des Nutzungszwecks.

## 2. Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben

Zulässig sind Satteldächer (SD) bis max. 30° Dachneigung, Pultdächer (PD) bis max. 15° Dachneigung und Flachdächer. Übliche Dachfarben wie rot, braun, schwarz / anthrazit und grau sind zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Dachaufbauten sind zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen ist zulässig, sofern potenzielle Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen des Verkehrs der Kreisstraße und der umliegenden Bebauung durch geeignete technische / bauliche Maßnahmen (z.B. blend-/spiegelfreie Ausführung von Oberflächen, liegende Anordnung o.ä.) ausgeschlossen werden.

## **4.5 Grünordnung**

### 1. Allgemein

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Ein Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht als Geh- oder Verkehrsflächen oder als Stellfläche für den ruhenden Verkehr befestigt sein müssen, sind gemäß der Artenliste gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Freiflächengestaltungspläne zur Genehmigung vorzulegen. Für die Freiflächengestaltung erfolgt ein Pflanzangebot von Laubbäumen (Hochstämme) und Sträuchern entsprechend der nachstehenden Gehölzliste:

#### Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus intermedia `Browsers`	(Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata `Greenspire`	(Winter-Linde)
Pyrus in Sorten	(Birne)
Malus in Sorten	(Apfel)
Quercus robur `Fastigiata`	(Säulenweide)

Mindestpflanzqualität für Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 8-14 cm, Ballenware

#### Sträucher

Amelanchier ovalis	(Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Ribes aureum	(Gold-Johannisbeere)
Rosa canina	(Hecken-Rose)
Rosa multiflora	(Vielblütige Rose)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Mindestpflanzqualität für Sträucher: 2 xv, 60-100cm

Bodendecker

Potentilla in Sorten	(Fünffingerstrauch)
Spirea in Sorten	(Spierstrauch)
Hypericum in Sorten	(Johanniskraut)
Lonicera in Sorten	(Heckenkirsche)
Bodendeckerrosen in Sorten	

#### 4.6 Erschließung

##### Verkehr:

Der Verkehr wird wie bisher über die bestehende Zufahrt in der Lagerhausstraße geführt. Um eine Verbesserung der Aus- und Einfahrtssituation zu erzielen, wird die Einfahrt von der Altenstadter Straße in die Lagerhausstraße auf eine Breite von 10,00 m verbreitert. Dadurch wird ermöglicht, jeweils eine Fahrspur für den links- und rechtsabbiegenden Verkehr zu schaffen.

Die notwendigen Parkplätze für den Lebensmitteleinzelhandel werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

##### Abwasser:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Niederschlags-, und Oberflächenwasser sollte ortsnahe versickert werden. Soweit dies nicht, oder nicht vollständig möglich ist, soll das Niederschlags- und Oberflächenwasser in den Leraubach eingeleitet werden. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen bleiben hiervon unberührt.

##### Strom, Wasser, Telefon, Breitband:

Der bestehende Markt ist bereits mit Strom, Wasser, Telekom und einer Breitbandversorgung erschlossen, dies wird auch weiterhin für den Ersatzneubau sichergestellt.



## **5. Umweltbelange**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt, oder zu erwarten. Eine Nutzung durch Solarenergie kann durch entsprechende Vorgaben für den städtebaulichen Entwurf erfolgen. Ein Umweltbericht wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht benötigt (§13a BauGB).

### **5.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 42 und 43 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora- Habitat-Gebiete) und von Europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben.

### **5.2 Lärmschutz**

Für den Bebauungsplan wurde im Zuge des Verfahrens ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die Auflagen aus dem Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.07.2018 werden in den Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage hinzugefügt.

## **6. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplans**

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden folgende Vorschriften erlassen

### Einfriedungen:

Auf Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum und privaten Grundstücksflächen ist aus gestalterischen Gründen zu verzichten, sofern keine Vorschriften oder Belange der Sicherheit dem entgegenstehen.

Einfriedungen sind aus Maschendrahtzaun oder als Stabgitterzaun, Höhe max.: 1,50 m. Farben grün oder grau, zulässig, diese sind gemäß den Pflanzenarten und -qualitäten der Artenliste zu hinterpflanzen. Betonsockel sind untersagt.

Potentiell notwendige Einfriedungen im Bereich von Sichtfeldern entlang der Altenstadter Straße dürfen eine Höhe von max. 80 cm über dem Straßenniveau nicht überschreiten.

Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist untersagt.

Stützmauern sind, soweit erforderlich, zulässig.



### Werbeanlagen:

Innerhalb der in der Planzeichnung vorgesehenen Fläche sind Werbeanlagen mit max. 6 m Gesamthöhe und max. 3,50 m Gesamtbreite zulässig. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche im vom Fundament des Pylons überstellten Bereichs. Leuchtreklame mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig. Die Beleuchtung ist auf die Öffnungszeiten zu begrenzen. Die Größe der Werbefläche darf max. 14 m<sup>2</sup> betragen.

### Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten

## **7. Zusammenstellung der Flächen**

SO (Sondergebiet): \_\_\_\_\_ ca. 5.880 m<sup>2</sup>

Geltungsbereich gesamt: \_\_\_\_\_ ca. 8.330 m<sup>2</sup>

## **8. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Verbrauchermarktes**

Die Vorprüfung des Einzelfalles gem. UVPG wird in das Bebauungsplanverfahren integriert. Als Beurteilungsgrundlage wird das bereits bestehende Baurecht und die bisherige Nutzung als Einzelhandelsstandort herangezogen. Die folgende Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

### 8.1 Merkmale des Vorhabens

#### 5.1.1 Lage und Größe

Die Bebauungsplanerstellung umfasst den direkten Vorhabensbereich westlich der Altenstadter Straße für den Lebensmittelmarkt. Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 0,8 ha auf, einschließlich Stellplätze.

#### 8.1.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abbruch- und Neubau eines leerstehenden Lebensmittelmarktes verbunden. Durch die ortskernnahe Ansiedlung soll die Versorgung wesentlich verbessert werden.

#### 8.1.3 Abfallerzeugung

Zum derzeitigen Zeitpunkt wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung gerechnet werden kann, die nicht innerhalb des rechtlich zulässigen und gewerbeüblichen Rahmens für einen Lebensmittelmarkt liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept der Stadt Vohenstrauß gesichert. Damit ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### 8.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Als Beurteilungsgrundlage wird hierzu der bereits bestehende Lebensmittelmarkt und die Umgebungsbebauung herangezogen. Wesentliche nachteilige Auswirkungen aufgrund des Neubaus werden hier nicht festgestellt.

### 8.2 Bestehende Nutzung

Maßgeblich zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit ist die Betrachtung der derzeitigen Nutzung im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die derzeitige Nutzung des Gebietes erfolgt als:

<b><i>Nutzung</i></b>	<b><i>Betroffenheit durch Vorhabenbezogenen Bebauungsplan</i></b>
bisherige Nutzung: kein vorhandener Bebauungsplan bestehender Einzelhandelsstandort mit dazugehörigen Stellplätzen Brachliegende Grünflächen ohne Nutzung	Neuaufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" mit Verkehrsflächen und notwendigen Stellplätzen

## Nutzungen in der Umgebung

Im nördlichen und östlichen Bereich um den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, grenzt gewerbliche Nutzung an und gegenüber des Plangebietes finden sich weitere Einzelhandelsbetriebe von Norma und Edeka. Im südlichen Bereich findet sich mit den Bahnhofsgebäuden und der Raiffeisenbank ebenfalls gewerbliche Nutzung. Im Westen schließen kleinere Grünflächen und kleinteilige Gewerbebetriebe an.

### 8.3 Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Klima-Luft-, Kultur- und Sachgüter

Durch die Erneuerung des vorhandenen Marktes wird die Gesamtsituation im Vergleich zum bestehenden Gebiet verbessert. Der Planungsbereich erhält eine geordnete Neustrukturierung der bestehenden Fläche, Begleitgrün wird zwischen den Parkflächen eingesetzt. Das Oberflächen- und Niederschlagswasser wird, falls möglich ortsnahe versickert. Falls dies nicht, oder nur teilweise möglich ist, wird das Oberflächen- und Niederschlagswasser in geeigneten Rückhalteanlagen gesammelt und gedrosselt dem Leraubach zugeführt. Wasserrechtliche Genehmigungen bleiben hiervon unberührt. Das Schmutzwasser wird, wie bisher, dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.

#### 8.3.1 Schutzgut Mensch

Der bestehende Markt ist für eine zeitgemäße Nutzung nicht mehr geeignet. Sollte ein größerer Neubau an diesem Standort nicht möglich sein, könnte der Mieter sich auf die Suche nach einem Ersatzstandort machen. Das Gebäude würde dann leerstehen und langsam verfallen. Durch den Abbruch des Bestandes und Revitalisierung durch einen Neubau wird die Nahversorgung der Bevölkerung abgedeckt. Eine wesentliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch wird dadurch nicht festgestellt.

Durch die bestehende gut frequentierte Altenstadter Straße und die bestehenden umliegenden Einzelhandelsstandorte besteht bereits eine Lärmvorbelastung.

#### 8.3.2 Schutzgut Wasser

##### Oberflächenwasser und Grundwasser

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern. Die Funktion der Grundwasserneubildung ist durch den bestehenden Versiegelungsgrad bereits eingeschränkt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verbessert in diesem Bereich die bisherige Situation, durch Anbringen von Begleitgrün im Parkplatzbereich, und Anpflanzen von Bäumen um- und neben dem geplanten Neubau, gegenüber der bisherigen fast komplett versiegelten Fläche. Angaben zum Grundwasserstand fehlen.

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der Bereich des Sondergebietes liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich.

#### 8.3.3 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad des bestehenden Grundstücks liegt bei rund 75 %, der Anteil unversiegelter Flächen (Grünflächen) bei 25 %. Durch diesen Versiegelungsgrad sind die Bodenfunktionen

- Lebensraumfunktion
- Regulationsfunktion

bereits eingeschränkt.

Die Folgewirkungen sind:

- geringe Grundwasserneubildung
- erhöhter Regenwasserabfluss

#### 8.3.4 Schutzgut Natur und Landschaft

Innerhalb des geplanten Sondergebietes liegen keine Schutzgebiete im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

#### 8.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Umgebungsbereich ist geprägt von größeren und kleineren Gewerbebauten. Durch den Abbruch und Neubau des Lebensmittelmarktes wird sich das Orts- und Landschaftsbild nicht verändern.

#### 8.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Kaltluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

#### 8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler kommen im Gebiet nicht vor.

### 8.4 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

#### 8.4.1 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Bei der Realisierung des Sondergebietes kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

##### 8.4.2. SCHUTZGUT MENSCH

- Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung der Flächen und der umliegenden Bebauung, werden für das Schutzgut Mensch keine besonderen Maßnahmen erforderlich

##### 8.4.3. SCHUTZGUT WASSER

- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gegenüber der bisherigen Bebauung Begleitgrün zwischen den Parkflächen angesiedelt und Bäume entlang des Neubaus angepflanzt.

##### 8.4.4. SCHUTZGUT BODEN

- Nachverdichten eines bereits erschlossenen Standortes (vorteilhaft gegenüber der Ausweisung auf der „grünen Wiese“)

##### 8.4.5. SCHUTZGUT NATUR UND LANDSCHAFT

- Begrünung des neuen Sondergebietes mit Begleitgrün zwischen den Parkflächen und Pflanzung von Bäumen entlang des Gebäudes. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## **9. Rechtsgrundlagen der Planung**

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist"

der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588) BayRS 2132-1-I,

zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammernG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24. 7. 2015 Inhaltsübersicht, Art. 84 mWv 1. 8. 2015 (GVBl S. 296)

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist"

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"

dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG, BBodSchV und ergänzende landesrechtliche Regelungen) vom 1. März 1999, Inkrafttreten der letzten Änderung (Art. 101 VO vom 31. August 2015, BGBl. I S. 1474, 1491) am 08. September 2015 (Art. 627 VO vom 31. August 2015).

## **10. Entwurf und Bearbeitung**

PlanProBau Real Estate GmbH, Pegnitz