



**Gemeinde Ahorn
Landkreis Coburg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet (SO)
„Nahversorgung Schorkendorf“ zur Errichtung eines
Lebensmittelmarktes**

**Begründung zum Bebauungsplan
i.d.F. vom 16.03.2021**

V O R E N T W U R F

Entwurf:

**Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	4
2. Verfahrensstände Bauleitplanung	4
3. Geografische Übersicht / Landschaft	5
4. Geologie und Hydrologie	5
5. Räumlicher Geltungsbereich.....	6
6. Städtebauliche Entwicklung	6
7. Immissionsschutz	7
8. Altlasten / Deponie / Bodenschutz	8
9. Erschließung.....	9
9.1 Verkehrserschließung.....	9
9.2 Technische Infrastruktur.....	10
9.2.1 Elektrizitätsversorgung.....	10
9.2.2 Wasserversorgung.....	10
9.2.3 Abwasserentsorgung.....	10
9.2.4 Gasversorgung.....	10
9.2.5 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt	10
9.2.6 Brandschutz.....	11
10. Festsetzungen durch Text- geplante bauliche Nutzung	11
10.1 Art der baulichen Nutzung	11
10.2 Maß der baulichen Nutzung	11
10.3 Bauweise	11
10.4 Werbeanlagen	11
10.5 Einfriedungen.....	12
11 Umweltbericht.....	12
11.1 Einleitung.....	12
11.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	12
11.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung.....	12
11.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
11.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung.....	14
11.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter	14
11.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze	15
11.2.4 Schutzgut Landschaftsbild	15
11.2.5 Schutzgut Boden.....	16

11.2.6	Schutzgut Wasser/Klima/Luft.....	16
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
11.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	18
11.4.1	Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:	18
11.4.2	Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung	18
11.4.3.	Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück.....	19
11.4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
12.	Zusammenfassung	20

1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Auf Anfrage des Projektentwicklers Auer Grundbesitz GmbH, München soll in Schorkendorf ein Einzelhandelsbetrieb der Tochtergruppe Diska des Dachverbandes Edeka mit einer Nutzfläche von 1.195 m², als Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Metzgerei entstehen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung beginnt die Einordnung eines Einzelhandelsbetriebes als großflächig ab einer Verkaufsfläche von 800 m² (BVerwG vom 24.11.2005). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Sondergebieten zulässig, sofern sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Die geplante Nutzfläche des Einkaufsmarkts liegt bei 1.195 m², die Verkaufsfläche (inkl. Bäcker und Metzger) liegt über 800 m². Gleichzeitig soll eine ggf. später erforderliche Erweiterung auf bis 1.200 m² Verkaufsfläche berücksichtigt werden.

Da damit die Höchstgrenze für Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten überschritten ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplans, in dem die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen ist, in eine Sonderbaufläche in diesem Bereich erforderlich.

Maßgebend für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Plankonzept / der Vorentwurf vom 04.03.2021 des Architekturbüros Kellnhäuser, Regensburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 377/2, Gemarkung Schorkendorf. Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Zufahrten und notwendigen Aufstellflächen untersucht. Im Ergebnis ist eine Zu- und Abfahrt ohne Aufweitung und Pkw-Aufstellspuren in der Lindenstraße möglich.

Das Erfordernis eines Durchführungsvertrages ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

2. Verfahrensstände Bauleitplanung

Die Gemeinde Ahorn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betroffene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit **nicht** aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (8 Abs. 2 BauGB).



Bestand



Geplant

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans angepasst. Eine Teilfläche des derzeit als Gewerbefläche (G) ausgewiesenen Grundstücks Fl. Nr. 377/2 (t), Gemarkung Schorkendorf wird für den Bereich „Nahversorgung Schorkendorf“ in eine Sonderbaufläche (S) umgeändert.

Die restliche Gewerbefläche im Norden und Westen, Teilflächen der Fl. Nrn. 377/2, 461, 461/2, 377/1, 371/2 und 371/4, Gemarkung Schorkendorf werden im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Entlang der Lindenstraße wird der bereits bestehende Einmündungsbereich und der Radweg auf Fl. Nr. 425/4 im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche aufgenommen.

Am 26.01.2021 hat der Gemeinderat Ahorn die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

3. Geografische Übersicht / Landschaft

Die Gemeinde Ahorn liegt direkt an der südlichen Stadtgrenze von Coburg, der Ortsteil Schorkendorf liegt im nordwestlichen Gemeindebereich von Ahorn auf einer Höhe von 352m – 356 m ü.NHN.

Der Planungsbereich grenzt im Süden an die Bundesstraße B 303, im Osten an die Kreisstraße CO 16 und Westen und Norden an die bestehende Bebauung an.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von insg. 1,14 ha und beinhaltet die angrenzenden Verkehrsflächen. Das zu bebauende Grundstück unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Infrastruktur der Gemeinde, wie Kindergarten, Schule, Förderschule, Sportplätzen, Ärzten, Apotheke, Gastronomie, Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten sind auf das gesamte Gemeindegebiet verteilt.

4. Geologie und Hydrologie

Nach der geologischen Karte [2] liegt der Standort im Verbreitungsgebiet des Mittleren Keupers. Am Standort werden demnach Ton- und Sandsteine sowie ggf. dolomitische Kalksteine erwartet. Die Gesteine des Mittleren Keupers sind erfahrungsgemäß oberflächennah zu stark lehmigen Sandböden bzw. stark sandigen Schluffen mit wechselnden kiesigen und steinigen Beimengungen verwittert.

Die hydrogeologischen Verhältnisse sind durch die Schichtenabfolge des Untergrundes, die Morphologie und Höhenlage sowie die klimatischen Bedingungen geprägt. Die Vorflut am Standort stellt die Itz dar, die ihre Wässer nach Süden leitet. Geschlossenes Grundwasser wird erst in den tieferen Festgesteinen erwartet.

Das Bauareal entwässert über untergeordnete Gräben wie den Krebsbach und den Wohlbach. Niederschlagsabhängig muss mit schwankenden Wasserständen gerechnet werden. Die unterlagernden Verwitterungsböden der Keupergesteine besitzen aufgrund ihrer feinkörnigen Kornzusammensetzung erfahrungsgemäß eher wasserstauende Eigenschaften.

(Auszug aus dem geotechnischen Bericht der Ing. Gesellschaft pgu, Ritschenhausen vom 18.02.2021, siehe Anlage)

5. Räumlicher Geltungsbereich

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einkaufsmarktes geschaffen werden.

Die Geltungsbereich befindet sich nördlich der Bundesstraße B303 und beinhaltet den Kreuzungsbereich B 303 / Abfahrt Lindenstraße Schorkendorf.

Die Größe beträgt 11.391,74 m²

Davon:

Nettobauland	7.366,80 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	
Straße, Bestand	1.675,62 m ²
Flurweg	371,97 m ²
Radweg, Bestand	285,47 m ²
Private Grünfläche mit RRB	1.788,93 m ²
Öffentliches Grün, Bestand	1.691,88 m ²

Folgende Flurnummern sind betroffen:

Fl. Nr. 377/2 (t), 425/4, 425/2 (t), 425 (t), 462 (t), 607/1, 606/3, 617/5, 563/2, 561/1 (t), Gmkg. Schorkendorf

(t) = teilweise

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Norden:	377/1, 371/2, 371/3, 371/4, 325/2, 425, 425/2
Süden:	Südgrenze an der B 303, Fl. Nr. 616, 462/9, 462/10, 462
Westen:	377/2
Osten:	368, 368/6, 368/3, 3682, 368/4, 368/7

6. Städtebauliche Entwicklung

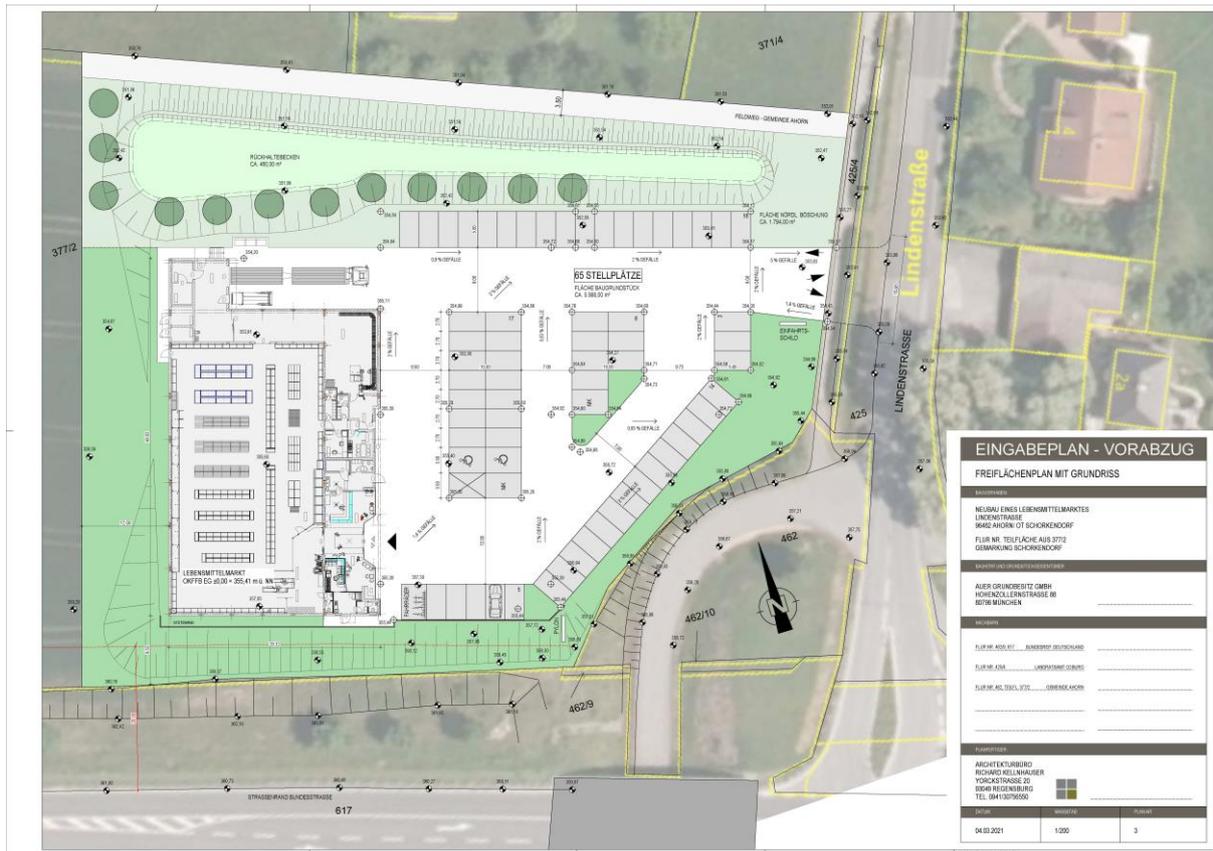
In der Gemeinde Ahorn leben 4.300 EW, es handelt sich um eine Wohngemeinde mit 11 Ortsteilen. Die Haupt-, Mittel- und Grundschule, sowie der Kindergarten befinden sich im Hauptort Ahorn. Einrichtungen für ältere Menschen befinden sich in Witzmannsberg. Gemeindezentren werden in Witzmannsberg und Ahorn betrieben. Ärzte und Apotheke sind in Ahorn, weitere Infrastruktureinrichtungen über das Gemeindegebiet verteilt angesiedelt

Das Planungsgebiet soll den Bedarf der Nahversorgung im Gemeindegebiet decken. Der ehemals vorhandene Lebensmittelmarkt in Ahorn ist seit ca. 4 Jahren geschlossen und aufgrund der beschränkten Flächenverhältnisse konnte hier keine Neuansiedlung stattfinden.

Der nun neu geplante Einkaufsmarkt ist von allen Ortsteilen aus gut erreichbar und durch seine direkte Lage an der B303 wird der Ortskern von Schorkendorf nicht durch zusätzlich entstehenden Verkehr gestört. Der Lebensmittelmarkt ist mit dem ÖPNV / Stadtbuss zu erreichen, bietet aber auch für die umliegenden Gemeinden wie Weitramsdorf, Seßlach eine Verbesserung. An dieser Achse ist von Coburg aus der nächste Nahversorger erst wieder in Seßlach (in 30 km Entfernung) angesiedelt.

Maßgeblich für die Bauleitplanung ist der Vorentwurf vom 04.03.2021 des Architekturbüros Kellnhauser, Regensburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet (SO) „Nahversorgung Schorkendorf“, Gemeinde Ahorn – Vorentwurf 16.03.2021



7. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde vom Büro IFB - Eigenschenk, Deggendorf ein Schallgutachten nach TA Lärm mit Datum vom 11.03.2021 erstellt.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und -zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Folgende Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionspunkten IP 1 bis IP 6 sind durch den gesamten Betrieb einschließlich des Fahrverkehrs innerhalb des Sondergebiets „Nahversorgung Schorkendorf“ auf der Teilfläche der Flur-Nr. 377/2 der Gemarkung Schorkendorf einzuhalten:

Tabelle : Zulässige Immissionsrichtwertanteile (IRWA)

Immissionsorte	Beschreibung	Zulässige Immissionsrichtwertanteile [dB(A)]
		tags/nachts
IP 1	Flur-Nr. 368/5, Gemarkung Schorkendorf	54/45
IP 2	Flur-Nr. 368/6, Gemarkung Schorkendorf	54/45
IP 3	Flur-Nr. 371/3 Gemarkung Schorkendorf	54/42
IP 4	Flur-Nr. 371/4 Gemarkung Schorkendorf	54/45
IP 5	Flur-Nr. 377/1 Gemarkung Schorkendorf	54/45
IP 6	Flur-Nr. 382/1 Gemarkung Schorkendorf	49/40

Sämtliche Liefer- und Ladetätigkeiten mit Lkw sind im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) zu unterlassen. Eine Anlieferung des Bäckers mit 7,5 t Lkw im Nachtzeitraum über die östlich des Gebäudes gelegene Verkehrsfläche ist jedoch schalltechnisch möglich.

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

Die in der schalltechnischen Untersuchung mit Auftrag Nr. 3210151 der IFB Eigenschenk GmbH vom 11.03.2021 herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sind zu beachten. Bei Abweichungen, die zu nachteiligen Lärmimmissionen führen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

Das Schallgutachten des Büros IFB, Eigenschenk GmbH, Deggendorf vom 11.03.2021 wird zum Bestandteil des Bebauungsplans SO „Nahversorgung Schorkendorf“ erklärt

8. Altlasten / Deponie / Bodenschutz

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der im StMIS vom 18.04.02, Az. 11B5-4611.I 10-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Weiterhin wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen.

[http:// www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm)

[https:// www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

9. Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Bundesstraße B 303 in die Lindenstraße/Schorkendorf und führt von dort in ca. 70 m Entfernung in das Baugebiet. Aufgrund der Nähe des Einfahrtsbereiches zum Kreuzungsbereich der Bundesstraße wurde vom Büro Modus Consult, Gericke GmbH Co.KG, Karlsruhe ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Zufahrten und Aufstellflächen untersucht.

Das Ergebnis lautet, wie folgt:

Zusammenfassung

Im Ortsteil Schorkendorf der Gemeinde Ahorn bei Coburg ist ein Lebensmittelmarkt an der Lindenstraße (Kreisstraße CO 16) in unmittelbarer Nähe zur B 303 vorgesehen. Der Entwurf sieht einen Diska-Markt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche (VKF) und separatem Bäcker und Metzger vor. Die Aufgabenstellung an das Verkehrsgutachten ist die Erfassung der heutigen Verkehrssituation, die Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens inkl. der Prognose des Vorhabens und die Prüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Anschlusses an das Plangebiet.

Die Grundlage für den Fachbeitrag Verkehr bildet eine Verkehrserhebung mit Videotechnik am Knotenpunkt B 303 / Lindenstraße (CO 16) von Februar 2021, die den Kraftfahrzeugverkehr über 24 Stunden erhebt und viertelstundengenau dokumentiert. Die verkehrliche Beurteilung erfolgt für das Prognosejahr 2035 auf Basis des Landesverkehrsmodell Bayern bzw. auf Basis der Verkehrsuntersuchung B 4 - Ausbau in Coburg-Weichengereuth vom Februar 2019, aus der für die einzelnen Straßenabschnitte im Untersuchungsgebiet Entwicklungsfaktoren von 2021 bis 2035 abgeleitet werden. Die Prognoseverkehrsmenge des sog. Nullfall 2035 wird mit der Verkehrsmenge aus dem geplanten Lebensmittelmarkt an der Zufahrt und am benachbarten Knotenpunkt mit der B 303 überlagert.

In der Gesamtsumme aus Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr erzeugt der geplante Lebensmittelmarkt inkl. Bäcker und Metzger unter den getroffenen Annahmen insgesamt rund 724 Kfz-Fahrten/d, davon 14 Schwerverkehrs-Fahrten/d.

Im Planfall 2035 wird die Anbindung der Parkplatzzufahrt des Lebensmittelmarktes an die Lindenstraße rund 65 Meter nördlich des Knotenpunktes B 303 / Lindenstraße untersucht. Der geplante Anschluss ist als vorfahrtgeregelte Einmündung innerorts liegend sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde sehr gut leistungsfähig und besitzt Kapazitäten zur Aufnahme von zusätzlichen Verkehrsmengen. Ein separater Linksabbiegestreifen auf der Lindenstraße zum Parkplatz des Diska-Marktes ist aus Leistungsfähigkeitsgründen nicht notwendig.

Der benachbarte Knoten B 303 / Lindenstraße (CO 16) kann mit Vorfahrtregelung im Bestandsausbau außerorts liegend die prognostizierten Verkehrsmengen ebenfalls mit einer guten Qualität leistungsfähig abwickeln. Die Rückstaulängen von max. 12 Meter sind dabei kurz genug und eine Beeinflussung der Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt kann ausgeschlossen werden. Ein Umbau dieses Knotenpunktes aus Leistungsfähigkeitsgründen ist nicht notwendig. Von Seiten des Bundes bzw. des Landkreises ist jedoch zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in naher Zukunft, neben Verbesserungen der Sicht auch eine geänderte Geh- und Radwegführung im Einmündungsbereich B 303 / CO 16 mit geänderter Führung der Rechtsabbieger von der B 303 in Richtung Schorkendorf vorgesehen. Auswirkungen auf die geplante Zufahrt zum Diska-Markt sind auch dabei nicht zu erwarten.

Aus verkehrlicher Sicht stehen der Entwicklung des Diska-Lebensmittelmarktes mit Bäcker und Metzger am südöstlichen Ortsrand von Ahorn-Schorkendorf keine Bedenken entgegen.

Die Ausführung der Straßenanbindung des Marktes zur Lindenstraße über das Fremdgrundstück des Landkreises inkl. der Einbindung des Radweges wird per Sondernutzungsrecht des Landkreises geregelt.

Innerhalb des Grundstücks führt die Zufahrt zum einen in Form eine Ringerschließung zu den Parkplätzen und zum anderen in direkter Verlängerung zur Laderampe.

Am nördlichen Rand des Baugebietes verläuft ein 3,50 m breiter Feldweg, der die hinter liegenden Grundstücke erschließt. Dieser bleibt im Eigentum der Gemeinde Ahorn.

9.2 Technische Infrastruktur

9.2.1 Elektrizitätsversorgung

Der Anschluss des Baugebiets mit Strom erfolgt an das vorhandene Netz der SÜC Energie und H₂O GmbH. Neue Versorgungskabel werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes grundsätzlich im Boden verlegt.

9.2.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Ahorn wird von der FWO (Fernwasserversorgung Oberfranken) mit Wasser versorgt. Der Planungsbereich soll unter ausreichenden Druckverhältnissen an das Ortsnetz angeschlossen und ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden

9.2.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt in diesem Bereich im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in die mechanisch / biologische Kläranlage „Mittlerer Itzgrund eingeleitet.

Niederschlagsabhängig muss mit schwankenden Wasserständen gerechnet werden. Die unterlagernden Verwitterungsböden der Keupergesteine besitzen aufgrund ihrer feinkörnigen Kornzusammensetzung erfahrungsgemäß eher wasserstauende Eigenschaften.

Die anfallenden Oberflächenwässer (Straßenentwässerung, Dachflächenwasser) aus dem Baugebiet werden über ein Regenrückhaltebecken und den Regenwasserkanal in den nächsten Vorfluter (Krebsbach) entwässert. Ein Wasserrecht dafür wird im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers kann partiell über den Straßengraben des Landkreises (ca. 22m) erfolgen. Nach Vorabsprache mit der Unteren Verkehrsbehörde steht dem grundsätzlich nichts entgegen. Im Zuge des Bauantragsverfahrens wird es die entsprechenden Beauftragungen hierzu geben.

9.2.4 Gasversorgung

Gasversorgung ist in Schorkendorf nicht vorhanden.

9.2.5 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Coburg.

Ebenso die organisch-ökologische Verwertung ist gesichert durch den Landkreis Coburg sowie durch die Kompostieranlage in Blumenrod.

9.2.6 Brandschutz

Das Brandschutzkonzept wurde von Dipl.-Ing. (FH) Johann Maderstorfer, Kumhausen-Obergangkofen erstellt und ist Teil des Bauantragsverfahrens.

Bezüglich der Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung und Feuerlöscheinrichtungen (Art. 12 BayBO, DVGW W 405, LÖRÜR, ZH 1/201) richtet sich die notwendige Löschwasserversorgung nach dem Feuerwehrgesetz, sowie dem DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Hieraus ergibt sich bei einer Mindestlöschzeit von zwei Stunden ein Löschwasserbedarf als Grundschutz von 96 m³/h (1600 l/min).

Laut Auskunft des Bauamtsleiters der Gemeinde Ahorn (Herr Marten Büttner) sind in der näheren Umgebung mehrere Hydranten vorhanden. Es gibt für diesen Bereich aber keinen Hydrantenplan. Die Lage der Hydranten und Löschwasserleistung ist daher vor Ort zu prüfen.

10. Festsetzungen durch Text- geplante bauliche Nutzung

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet (SO_{LEH}) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 9 BauNVO für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei und Metzgerei zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Fläche zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

10.3 Bauweise

Im Sondergebiet ist innerhalb der angegebenen Baugrenzen unter Wahrung der gültigen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 bei BayBO eine offener Bauweise zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss (I) begrenzt. Die Firsthöhe des Gebäudes wird auf max 365,41 m ü. NN (= OK FFB 355,41 m üNN + 10 m) festgesetzt. Als Dachformen sind Satteldächer, Flachdächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fahnenmasten auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von Blink- und Laufflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Die Werbestele im Einfahrtsbereich des Lebensmittelmarktes ist leuchtend, jedoch nicht blinkend, ohne Laufwerbung mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.

Der Werbepylon ist leuchtend, nicht blinkend, ohne Laufwerbung mit einer Höhe von max. 10 m zulässig.

Grundsätzlich dürfen geplante Werbeanlagen (Pylonen, Plakatwände, Schriftzüge am Gebäude, etc.) von Gewerbetreibenden nur durch vorherige Beteiligung und Zustimmung der Unteren Verkehrsbehörde und des staatlichen Bauamtes Bamberg, Servicestelle Kronach errichtet werden. Dazu sind aussagekräftige Pläne vorzulegen. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickablenkung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung ausgeschlossen ist. Insbesondere dürfen Werbeanlagen nicht überdimensioniert und müssen blendfrei gestaltet sein. Bei Werbepylonen darf es sich nicht um Prismenwendeanlagen, Lichtlaufbänder, Rollbänder oder Filmwände handeln. Werbung muss auch hier blendfrei und nicht beweglich gestaltet sein. Die amtliche Beschilderung sowie die nötigen Sichtverhältnisse (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

10.5 Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zzgl. Nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz.

11 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Der nachfolgende Umweltbericht gilt auch gleichzeitig für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, auf eine abgeschichtete Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet.

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Schorkendorf“ mit Grünordnungsplan und der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahorn in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden, um den Bedarf der Nahversorgung im Gemeindegebiet zu decken.

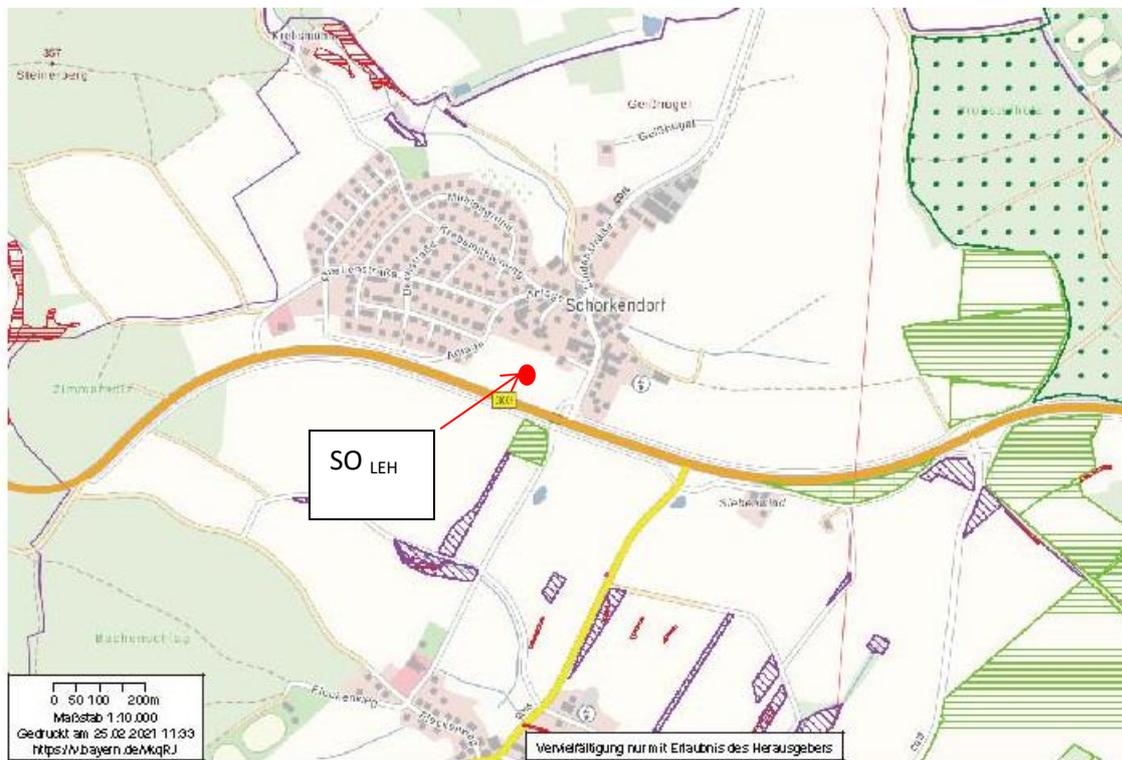
Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

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

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung, berücksichtigt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet (SO) „Nahversorgung Schorkendorf“, Gemeinde Ahorn – Vorentwurf 16.03.2021

gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a (2) 2 BauGB).



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics

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

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

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

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

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Schorkendorf, direkt an der Bundesstraße 303. Im Norden und Westen schließt sich Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich im direkten Anschluss die Kreisstraße CO 16 (Lindenstraße) und dahinter eine Reihe mit Wohnbebauung. Die Fläche spielt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden Bebauung und Straßen keine Rolle für die Erholung. Östlich am Planungsgebiet vorbei führt ein überörtlicher Radweg, der unter der B 303 hindurch in die Flur führt.

Auswirkungen

Bei der Betrachtung des Schutzguts Mensch steht die Lärmsituation im Mittelpunkt. Durch die Lage des geplanten Objekts werden die umgebende Landschaft, sowie Freizeit und Erholung nicht beeinträchtigt. Eine Störung der Wohnbebauung ist bei Einhaltung der Auflagen nicht zu erwarten. Durch den verkehrsgünstigen Anschluss sind auch in Bezug auf Lärm und Verkehrsbelastung keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten (Siehe auch Schallschutzgutachten vom 11.03.2021).

Ergebnis

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

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung, sowie Lärm- und Verkehrsbelastung als **gering** eingestuft.

11.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter

Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahorn auf einer gewerblichen Fläche. Derzeit wird sie als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen Sachgüter

Durch die Ausweisung des Sondergebiets geht die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft verloren. Der Boden erfährt eine hohe Versiegelung.

Ergebnis Sachgüter

Durch die geplante Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, Aufgrund der Nähe zur B303 ist die Beeinträchtigung als **mittel** einzustufen.

Beschreibung Kulturgüter

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

Auswirkungen Kulturgüter

Aufgrund der Lage und der Topographie ist der Lebensmittelmarkt vom Altort nur geringfügig sichtbar.

Ergebnis Kulturgüter

Aufgrund der Lage und Ausrichtung des Lebensmittelmarktes ist eine Beeinträchtigung der Bewohner von Schorkendorf weitgehend vermeidbar. Richtung Norden wird eine Baumallee als Einbindung in das Umfeld gepflanzt. Damit ist die Beeinträchtigung gemildert, sodass nur von einer **geringen** Beeinträchtigung ausgegangen wird.

Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

11.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung

Das Baugebiet ist von baulichen Anlagen umgeben und der Bereich komplett überformt.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche sind augenscheinlich keine geschützten Tier- und Pflanzenarten angesiedelt. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Auswirkungen

Die bereits artenarme Ackerfläche wird durch die Ausweisung des Lebensmittelmarktes den Naturschutz betreffend nicht zusätzlich wesentlich verschlechtert. Durch die geplanten Baumallee und Regenrückhaltebecken können sich später wieder Vögel und Kleinlebewesen ansiedeln.

Ergebnis

Für die o. g. Schutzgüter ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden Artenvielfalt keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten. Die geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen durch den Bau des Lebensmittelmarktes werden durch Maßnahmen auf dem Grundstück und an anderer Stelle ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen als **gering** angesehen.

11.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der gesamte Bereich ist verkehrstechnisch überformt. Das ausgewiesene Sondergebiet liegt direkt an der Bundesstraße B 303 und der Kreisstraße CO 16. Auch der Ortskern von Schorkendorf liegt in einer Senke und hat geringen Einfluss auf das Landschaftsbild.

Auswirkungen

Ein neues Gebäude wirkt zunächst ungewohnt für die Augen des Betrachters. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird jedoch durch die bereits vorhandenen Straßen kaum wahrgenommen werden. Der geplanten Grünordnungsfestsetzungen sind geeignet die Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Ergebnis

Durch grünordnerisch festgesetzte Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als **gering** eingestuft.

11.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung

Am Standort werden Ton- und Sandsteine sowie ggf. dolomitische Kalksteine erwartet. Die Gesteine des Mittleren Keupers sind erfahrungsgemäß oberflächennah zu stark lehmigen Sandböden bzw. stark sandigen Schluffen mit wechselnden kiesigen und steinigen Beimengungen verwittert.

Die hydrogeologischen Verhältnisse sind durch die Schichtenabfolge des Untergrundes, die Morphologie und Höhenlage sowie die klimatischen Bedingungen geprägt. Die Vorflut am Standort stellt die Itz dar, die ihre Wässer nach Süden leitet.

Geschlossenes Grundwasser wird erst in den tieferen Festgesteinen erwartet.

Das Bauareal entwässert über untergeordnete Gräben wie den Krebsbach und den Wohlbach.

Niederschlagsabhängig muss mit schwankenden Wasserständen gerechnet werden. Die unterlagernden Verwitterungsböden der Keupergesteine besitzen aufgrund ihrer feinkörnigen Kornzusammensetzung erfahrungsgemäß eher wasserstauende Eigenschaften.

Auswirkungen

Durch die Bebauung werden 60-80 % des Bodens versiegelt, dadurch kommt es zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

Ergebnis

Insgesamt kommt dem Boden eine **mittlere** Bedeutung zu, die durch die Versiegelung verloren geht und ausgeglichen werden muss.

11.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung

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



Im LEP Oberfranken West wird lokalklimatisch eine geringe Kaltluftproduktion festgestellt.

Auswirkungen

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Gräben im um das Planungsgebietes bleiben erhalten. Das Grundwasser wird nicht berührt. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Planungsgebiets wird abgeleitet, da der Boden kaum versickerungsfähig ist

Ergebnis

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

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

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm,	gering
Kultur- und Sachgüter	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bonität	gering
Tiere/Pflanzen	Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch vorherige Monokultur, durch Umnutzung Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Flora und Fauna	gering
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Gebäude,	gering
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	mittel
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen, Ableitung des Oberflächenwassers	gering

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

11.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:

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

- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden
- Festsetzung einer Eingrünung des Plangebietes und Ausweisung einer Ausgleichsfläche
- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen

11.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Die überplante Fläche (Geltungsbereich) hat eine Gesamtgröße von 11.391 m².

Der neu überplante Bereich hat eine Größe von 7.366,80 m² (Grundstück + 371,97 m²) = 7.738,77 m²

Für Ackerfläche wird die Kategorie I, Typ A, Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und in der Regel ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 festgelegt.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6 Gewählter Faktor 0,3	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (In besonderen Fällen 0,2)*

<p>Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	<p>Feld A III 1,0 - 3,0 (In Ausnahmefällen darüber) gewählter Faktor 1,0</p>	<p>Feld B III 1,0 – 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)</p>
---	--	---

* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z.B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Aufgrund der intensiv genutzten Ackerfläche und der Lage im direkten Anschluss an die Bundesstraße B 303 und die Kreisstraße CO 16 hat die Fläche für Natur und Landschaft insgesamt eine geringe Bedeutung. Deshalb wird der Ausgleichsfaktor von 0,3 gewählt. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von 2.322 m².

11.4.3. Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück

A1 Interne Ausgleichsfläche

1.794 m²

Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung im Bereich des Regenrückhaltebeckens als extensives Grünland mit geeigneter Saatgutmischung, mit einem Krautanteil von mindestens 50% und geringen Anteil an Leguminosen. (z. B. autochtones Saatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“ eines zertifizierten Herstellers mit mind. 50 % Krautanteil)

Mahdzeitpunkt: 2 x jährlich, frühestens ab 01. Juni und ab Mitte September, Aushagerung durch 2-schürige Mahd und Abtransport des Mähgutes. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht gestattet.

Auf dem Grundstück entlang des Regenrückhaltebeckens ist eine Baumreihe mit kleinkronigen, heimischen, standortgerechten Bäumen als Hochstämme aus nachfolgender Pflanzliste im Abstand von 10 – 12 m anzulegen :

Acer ginnala	Feuerahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Alemanchier ovalis	Felsenbirne
Crataegus laevigata	Rotdorn

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Für die zusätzlich benötigte Ausgleichsfläche von 528 m² wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde derzeit noch ein Grundstück im Gemeindegebiet als externe Ausgleichsfläche gesucht. Sofern eine externe Ausgleichsfläche in der Gemeinde Ahorn nicht gefunden werden kann, wird die Fläche über den Bayerischen Landschaftsfonds abgelöst werden.

Vollzugsfristen

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

Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsgebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

11.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- Erfassung bestehender Nutzungen im Gemeindegebiet
- Erfassung von Ausschlussflächen (bestehende oder durch Bauleitpläne festgelegte Siedlungsgebiete, sowie sonstige nicht geeignete Standorte)
- Landwirtschaftliche Nutzung/Bonität der Flächen
- Exponierte Kuppen und Hanglagen
- Bereiche, die für den Tourismus oder die Naherholung von Bedeutung
- Bewertung möglicher Eignungsflächen

12. Zusammenfassung

Auf der insgesamt ca. 1,14 ha großen SO-Fläche nordwestlich von Schorkendorf ist die Errichtung einer Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Ahorn geplant. Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich dort keine amtlich kartierten Biotop- oder schützenswerte Lebensräume.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Der notwendige Ausgleich findet zum Teil auf dem Grundstück statt, bzw. wird beim Bayerischen Naturschutzfonds abgelöst. Es wurde ein Verkehrs-, Boden und Schallschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet. Das Schallschutzgutachten wird zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.

Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für den Lebensmittelmarkt für sinnvoll erachtet. Alternativstandorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.



Weitramsdorf, 16.03.2021

Anlage: Schallgutachten

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf