

Markt  
Feucht



Bebauungsplan Nr. 61  
„Einzelhandel am Gugelhammerweg“  
1. Änderung

**BEGRÜNDUNG**  
- Entwurf-

Stand: 03.07.2024

## **INHALT**

<b>I.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
A	Allgemeines .....	3
1.	Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren .....	3
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	3
B	Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
1.	Städtebauliche Situation, Bestandsbeschreibung .....	4
2.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
3.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen.....	6
4.	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	6
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	7
6.	Erschließung, Verkehr.....	8
7.	Wasserwirtschaft.....	8
8.	Immissionssituation.....	9
9.	Altablagerungen und Altstandorte.....	9
10.	Denkmalschutz.....	9
11.	Land- und Forstwirtschaftliche Belange .....	9
C	Plankonzept.....	10
D	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	10
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
2.	Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.	Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche .....	11
4.	Immissionsschutz.....	12
5.	Umgang mit Niederschlagswasser .....	12
6.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	12
7.	Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone) .....	13
8.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	13
9.	Grünordnung .....	13
10.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
E	Auswirkungen der Planung.....	14
1.	Allgemeine Vorprüfung nach UVPG .....	14
2.	Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung .....	15
3.	Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten.....	15
4.	Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen .....	15
5.	Klimaschutz und -anpassungen .....	16
F	Bodenordnung .....	17
<b>II.</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>17</b>
1.	Pflanzliste .....	17
2.	Gutachten.....	19

# I. BEGRÜNDUNG

## A ALLGEMEINES

### 1. Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren

Der Betreiber des bestehenden Discounters am Gugelhammerweg im Südwesten von Feucht beabsichtigt die Neugestaltung und Umstrukturierung des Grundstückes. Das Gebäude soll im Süden des Grundstückes neu errichtet, die Verkaufsfläche um ca. 100 m<sup>2</sup> vergrößert und die Stellplätze in den Norden verlagert werden. Die Erschließung ist weiterhin über den Gugelhammerweg vorgesehen.

Für das Grundstück besteht der rechtskräftige Bebauungsplan (BP) Nr. 61 „Einzelhandel am Gugelhammerweg“ der im Jahr 2011 in Kraft trat. Für die geplante Umstrukturierung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die 1. Änderung des BP erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft bebaute und gemäß § 30 BauGB überplante Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit einer Größe des gesamten Geltungsbereiches von ca. 5.600 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche > 20.000 m<sup>2</sup>) nicht überschritten.

Darüber hinaus steht das Planverfahren auch in keinem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Verfahren nach § 13a BauGB. Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen (vgl. hierzu auch Kap. E.1), und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000: FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit erfüllt.

### 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 liegt im Südwesten des Kernortes, südlich des Gugelhammerwegs, westlich der Schwabacher Straße und nördlich der Bundesstraße B 8 bzw. dem Autobahnzubringer der BAB 73.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 264/3 (tlw.) und 271 der Gemarkung Feucht. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,58 ha. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen.

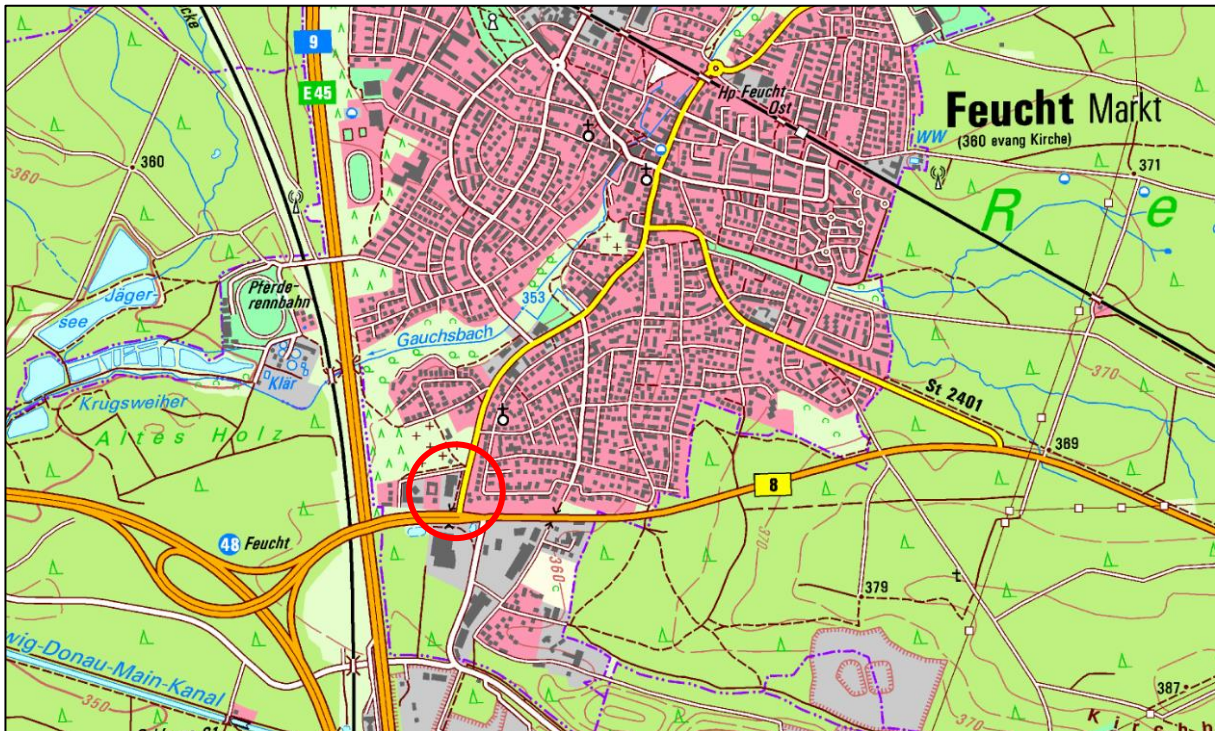


Abbildung 1: Lage im Raum mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 (Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

## B PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 1. Städtebauliche Situation, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist zu ca. 80% bebaut bzw. versiegelt (siehe Abbildung 2). Das bestehende, eingeschossige Discounter-Gebäude mit Satteldach ist im Nordosten des Grundstückes situiert, die Zu- und Abfahrt befindet sich im Norden am Gugelhammerweg. Westlich und südlich des Bestandsgebäudes erstrecken sich die asphaltierten Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie Erschließungsflächen.

Gehölzbestand befindet sich im Norden und Nordosten entlang der Grundstücksgrenzen in Form von Einzelbäumen jüngerer Ausprägung (v.a. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)). Die Böschung zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 8 sowie zum Geh- und Radweg im Osten ist mit Einzelbäumen (Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) sowie Spitz-Ahorn) und Sträuchern bestanden. Innerhalb der Stellplatzflächen befinden sich zudem vereinzelt Bäume (überwiegend Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Spitz-Ahorn). Entlang der westlichen Grenze befinden sich einzelne Thujen (*Thuja spec.*).

Nördlich des Plangebietes und des Gugelhammerwegs befindet sich der kommunale „Neue Friedhof“. Östlich des Plangebietes und des Schwabacher Weges erstreckt sich ein Wohngebiet. Südlich des Plangebietes und der hier verlaufenden Bundesstraße B 8 bzw. des Autobahnzubringer zur BAB 73 besteht ein Gewerbegebiet. Das im Westen an das Plangebiet angrenzende Gebäude und Grundstück wird durch die Verkehrspolizeiinspektion Feucht genutzt.



**Abbildung 2: Orthophoto mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 (orange gestrichelt umrandet) (Orthophoto: Befliegung 27.05.2023 © Bayerische Vermessungsverwaltung)**

## **2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt zum 10.06.2023 geändert worden.

Feucht zählt zum Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Im System der Zentralen Orte weist das LEP den Markt Feucht zusammen mit Schwarzenbruck und Wendelstein als gemeinsames Mittelzentrum aus. Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden [...] sollen

darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (G 2.1.7).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der orts-spezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1). Gemäß Ziel 3.2 sind die vor-handenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, abgesehen von den Sortimenten der Nahversorgung, nur in den zentralen Orten ausgewiesen werden, vgl. Ziel 5.3.1. Hinsichtlich der Lage innerhalb der Gemeinde legt das LEP im Ziel 5.3.2 fest, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroß-projekts nur an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen hat.

Hinsichtlich des Einzelhandels sind im LEP Vorgaben zu Einzugsbereichen und Ab-schöpfungsquoten enthalten, die als Ziele der Raumordnung in der kommunalen Bauleit-planung zu berücksichtigen sind.

Dementsprechend dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H. der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vor-handenen Kaufkraft abschöpfen. Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich.

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7), der am 01.07.1998 in Kraft trat und laufend fortgeschrieben wird, weist den Markt Feucht als gemeinsames Mittelzentrum mit Schwarzen-bruck und Wendelstein aus.

Gemäß Ziel 5.3.1.3 soll auf eine nachhaltige Sicherung und kontinuierliche Weiterentwicklung des Handelsbestandes hingewirkt werden.

### **3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäude-leerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzu-ziehen. Besonders landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwen-digen Umfang umgenutzt werden; dies ist zu begründen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind lediglich bereits überplante und in Anspruch genommene Flächen betroffen. Die 1. Änderung entspricht somit dem Gebot der Innenent-wicklung. Die Planung dient der Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des ortsansässigen Be-triebes. Eine Standortverlagerung, ggf. sogar unter Neuinanspruchnahme von Außenbereichs-flächen, kann dadurch vermieden werden.

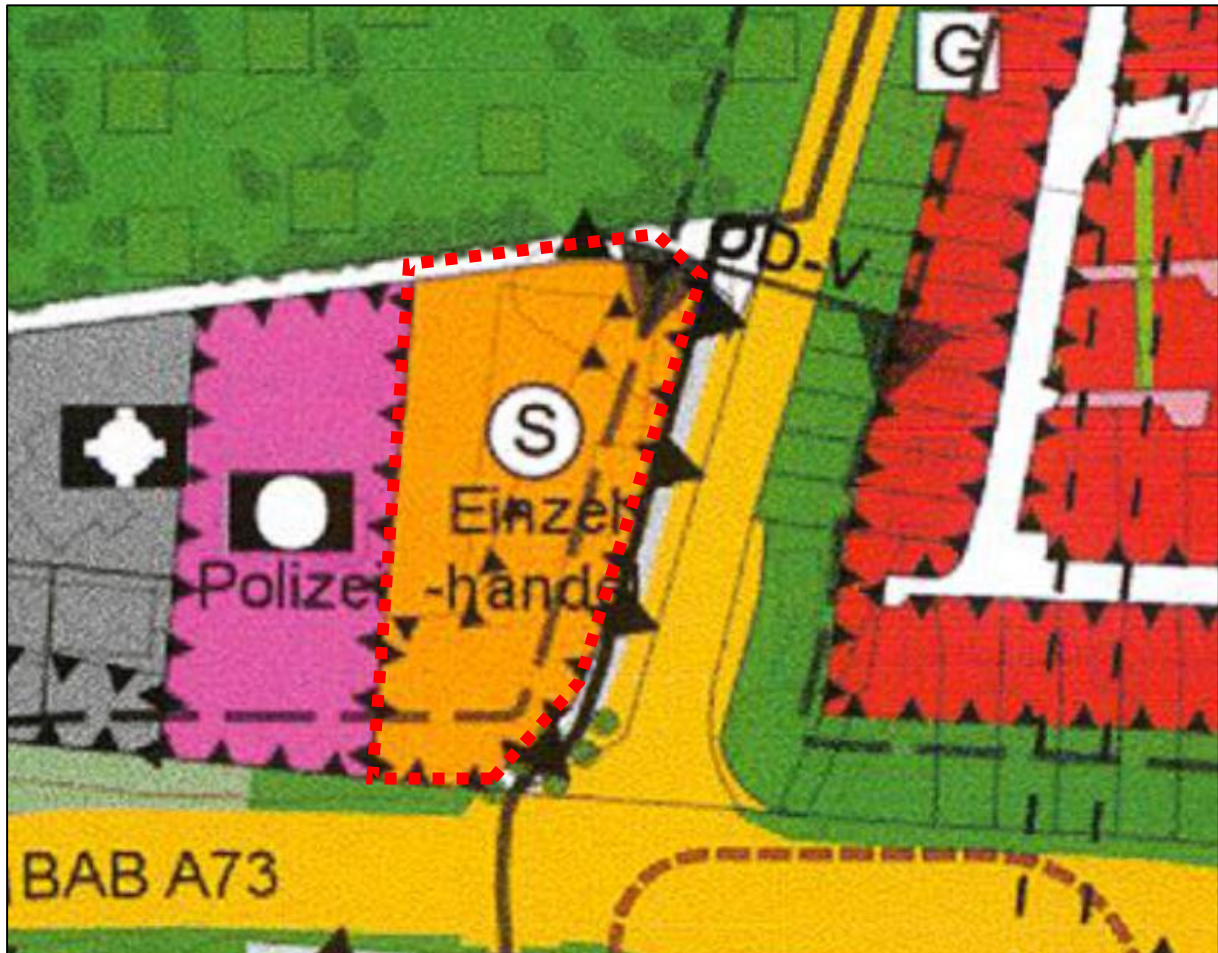
### **4. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) des Marktes Feucht (wirk-sam seit 30.07.2020) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzel-handel“ dargestellt.

Nachrichtlich übernommen sind Bauverbotszonen entlang der Bundesautobahn BAB 9 sowie dem Zubringer zur BAB 73. Die Bauverbotszone entlang des Zubringers auf die BAB 73 ist im FNP jedoch mit 20 m dargestellt, aufgrund der Klassifizierung als Bundesautobahn sind hier eigentlich 40 m gemäß § 9 FStrG zu berücksichtigen.

Zudem wird durch entsprechende Planzeichen auf mögliche Lärmkonflikte durch einwirkenden Verkehrslärm sowie auf mögliche Gewerbelärmkonflikte zu angrenzenden Nutzungen im Osten hingewiesen.

Der Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt (OD-V) beginnt auf Höhe der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des BP Nr. 61. Im FNP/LP ist die entsprechende Ortsdurchfahrtsgrenze nachrichtlich übernommen.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Feucht (Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist rot gestrichelt umrandet)

## 5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 30 BauGB und den geltenden Festsetzungen des BP Nr. 61.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 61 umfasst vollständig den Geltungsbereich des Urplans des BP Nr. 61 und bezieht zudem noch Teilflächen des Gugelhammerweges mit ein, um durch Festsetzung von Verkehrsflächen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen.

## 6. Erschließung, Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit und soll auch zukünftig über den im Norden verlaufenden Gugelhammerweg erschlossen werden.

Östlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2239 (Schwabacher Straße). Der Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt (OD-V) der St 2239 beginnt auf Höhe der nördlichen Grenze des Plangebietes und verläuft weiter in Richtung Norden. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft die St 2239 somit als freie Strecke. Gemäß Art. 23 BayStrWG gilt eine Anbauverbotszone von 20 m entlang von Staatsstraßen. Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Einzelhandel am Gugelhammerweg“ wurde bereits eine Verringerung auf 13 m Abstand zugestimmt.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 8 und geht in die Bundesautobahn BAB 73 (Zubringer) über. Hier gelten Anbauverbotszonen von 20 m entlang der Bundesstraße sowie von 40 m entlang der Bundesautobahn gemäß § 9 FStrG. Auch hier überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche die Anbauverbotszone für die Bundesautobahn, nicht aber die für die Bundesstraße. Im Urplan des BP Nr. 61 von 2011 war der Zubringer zur BAB 73 fälschlicherweise noch als Bundesstraße angenommen worden und dort daher auch die geringere Tiefe für die Bauverbotszone von 20 m angenommen worden.

Von Seiten der Autobahn GmbH sowie dem Staatlichen Bauamt Nürnberg wurden aufgrund der bereits bestehenden Überschreitungen durch das Bestandsgebäude sowie die Stellplätze und Umfahrungen eine Zustimmung zur Planung in Aussicht gestellt.

Die Erschließung hinsichtlich Elektrizität, Telekommunikation sowie Wasserver- und Abwasserentsorgung (vgl. auch nachfolgendes Kapitel) besteht bereits ebenfalls. Die Anschlussleitungen sind im Gugelhammerweg bzw. der Schwabacher Straße verlegt.

## 7. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt im Anschluss an das bestehende Mischsystem.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (SfG GmbH, 27.05.2024) wurde lediglich in einer Bohrung Grundwasser (in einer Tiefe von 3,1 m unter Geländeoberkante GOK) erbohrt. Es handelt sich hier vermutlich um Schichtenwasser. Temporär können sich insbesondere bei längeren und intensiven Niederschlägen Stau- bzw. Schichtenwässer auf dem Festgesteinshorizont (Sandstein) ausbilden. Gemäß Gutachten wurden bei den anstehenden, gewachsenen Sanden Durchlässigkeitsbeiwerte von  $3 \times 10^{-4}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s ermittelt. Die unterlagernden, schwach bis sehr schwach durchlässigen Sandsteine wurden ab 1,40 m bis 4,30 m unter GOK festgestellt. Eine Flächen- oder Muldenversickerung ist gemäß Gutachten ausführbar. Geeignet ist hierfür unter anderem die südliche Teilfläche des Plangebietes.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern ist, um das Kanalsystem zu entlasten sowie zur Grundwasserneubildung beizutragen.

Einschlägige wasserwirtschaftliche Vorschriften sind dabei zu beachten. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig über eine 20 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone erfolgen.



Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das Merkblatt M 153 der DWA sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

## **8. Immissionssituation**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (IfB Sorge, 16.05.2024) durchgeführt, um die Geräuschimmissionen, die auf die schutzbedürftigen Bebauungen bzw. Nutzungen in der Nachbarschaft von der gewerblichen Nutzung im Plangebiet eingehen, zu untersuchen. Als maßgebliche Immissionsorte wurden Wohngebäude an der Gundekarstraße östlich des Plangebietes sowie Wohngebäude westlich des Gugelhammerweges, das Friedhofsgelände nördlich sowie das Polizeigebäude westlich des Plangebietes berücksichtigt.

Gemäß Gutachten können die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzten Schallemissionskontingente auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 übernommen werden, um die schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen einzuhalten. Auf die Ausführungen in Kap. D.4 wird verwiesen.

## **9. Altablagerungen und Altstandorte**

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altablagerungen und Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **10. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Einmündung der Schwarzenbrucker Straße auf die Bundesstraße B 8 eine Wüstung des späten Mittelalters. Die Wüstung mit der Aktennummer D-5-6633-0074 ist in der Denkmalliste gelistet, das Benehmen ist hergestellt.

Bei Erdbauarbeiten können daher grundsätzlich jederzeit auch im Plangebiet Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange**

Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG).

## **C PLANKONZEPT**

Es ist vorgesehen, das bestehende Gebäude des Discounter-Marktes in den Süden des Grundstückes zu verlagern. Die bisherige Verkaufsfläche wird geringfügig erweitert. Die Stellplatzanlage wird nördlich des neuen Gebäudes verortet, die Zufahrt über den Gugelhammerweg bleibt erhalten.

Es werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die u.a. den Baumerhalt im Norden und Osten des Baugrundstückes regeln und eine Durchgrünung sicherstellen.

## **D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gelten ausschließlich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung.

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 61 war bereits ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Lebensmittelsortiment festgesetzt. Die Verkaufsfläche war auf max. 1.100 m<sup>2</sup> begrenzt. Zudem war das Maß der baulichen Nutzung über eine zulässige GRZ mit 0,8, einer GFZ mit 0,8 als Höchstmaß und maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wieder ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Eben dort ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Die Beschränkung der Verkaufsfläche stellt sicher, dass keine unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht, was aufgrund der beschränkten und von anderen Einzelhandelsbetrieben funktional getrennten Fläche des Plangebiets auch nicht zu erwarten wäre. Zudem werden damit schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden unterbunden. Da Discounter in der Regel eine höhere Flächenleistung als Vollsortimenter aufweisen, können nachteilige Auswirkungen bereits bei kleinerer Verkaufsfläche auftreten, die aber hier ausreichend beschränkt ist. Daher sind auch keine weiteren Festsetzungen im Hinblick auf die Betriebsarten Vollsortimenter oder Discounter erforderlich.

Darüber hinaus werden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente getroffen. Es sind ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs zulässig. Darüber hinaus ist es zulässig auf 15% der Verkaufsfläche ein nicht-nahversorgungsrelevantes Randsortiment anzubieten, das sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente abdeckt. Die Definition der Sortimente bezieht sich auf die Feuchter Sortimentsliste 2019, die im Gutachten der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH vom 29.01.2020 enthalten ist (vgl. Anhang zur Begründung). Als nahversorgungsrelevant werden hier insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Reformwaren, Pharmazeutika, Tierpflegemittel/-nahrung, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften sowie Blumen/Schnittblumen aufgeführt.

Der gängigen Praxis von Lebensmitteldiscountern entsprechend kann durch die Zulässigkeit eines Randsortimentes, das nicht als nahversorgungsrelevant einzustufen ist, ein wechselndes Angebot an Aktionswaren angeboten werden. Durch die Beschränkung wird sichergestellt, dass sich dieses dem Kernsortiment in seinem Umfang und Wichtigkeit deutlich unterordnet und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte vermieden werden. Bereits bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61, der eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> festsetzt, wurden negative Auswirkungen auf das Ortszentrum gutachterlich untersucht und als unbedenklich bewertet. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> ist auch durch die 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 61 von keiner Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches auszugehen.

Um die Zulässigkeit von Packstationen, die per Definition nicht dem Einzelhandelsbetrieb dienen bzw. diesem nicht als Nebenanlage zugeordnet werden können, grundsätzlich zu ermöglichen, werden diese auf dem Baugrundstück allgemein zugelassen, aber in Ihrer Größe begrenzt, damit sie ihren untergeordneten Charakter behalten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß und eine maximale Oberkante von Gebäuden von 364,50 m ü. NHN (Normalhöhennull) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht somit den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes. Lediglich die Festsetzung der zwei zulässigen Vollgeschosse entfällt, da durch eine Festsetzung zur Gebäudeoberkante und der GFZ das Gebäudevolumen ausreichend bestimmt ist.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf durch Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie (vgl. hierzu § 19 Abs. 5 BauNVO) nicht überschritten werden. Somit sind mindestens 20% des Baugrundstückes zu begrünen.

Als Oberkante wird die Höhe des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Attika bzw. Absturzsicherung) definiert. Dies entspricht dem Wortlaut des Art. 6 BayBO zur Definition des oberen Punktes der Wandhöhe.

Technische Aufbauten auf dem Dach werden in Ihrem Maß beschränkt, um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu begrenzen.

## **2. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m Länge zulässig. Damit wird die Gebäudegröße allein durch die Baufenster begrenzt und die notwendige Flexibilität für die jeweilige Bauaufgabe bleibt gewahrt.

Hinsichtlich Abstandsflächen werden die gemäß Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geltenden Abstandsflächen für Gewerbe- und Industriegebiete von 0,2 H mindestens jedoch 3 m angeordnet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Grundsätzlich soll eine Gebäudeanordnung im Süden des Grundstückes ermöglicht werden, wodurch eine Überschreitung der Anbauverbotszonen entlang der BAB 73 und St 2239 erfolgt. Insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen bzw. dem bestehenden Baurecht innerhalb des Plangebietes, das bereits jetzt eine Überschreitung der Anbauverbotszonen ermöglicht, kann auch die Verlagerung des Baufensters in Richtung Süden und die Anordnung der Stellplätze im Norden des Plangebietes von Seiten der Straßenbaulastträger zugestimmt werden (vgl. Kap. B 6). Auf Vorhabenebene sind die Baubeschränkungsbereiche zu berücksichtigen, innerhalb derer die Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen der Zustimmung der Straßenbaulastträgers bedürfen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt enthalten.

## **3. Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche**

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt auf den Gugelhammerweg. Durch die Festsetzung der Zufahrt sind weitere Zufahrten z.B. direkt auf die Staatsstraße St 2239 ausgeschlossen.

#### **4. Immissionsschutz**

Die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung und allgemein zum Immissionsschutz wurden über eine schalltechnische Untersuchung (IfB Sorge, 16.05.2024) ermittelt, um die schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen einzuhalten. Die Emissionskontingente nach DIN 45691 2006-12, die bereits im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzt sind, können übernommen werden. Dementsprechend werden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 2006-12 von 60/45 dB(A) (tags/nachts) festgesetzt. Das Gutachten weist nach, dass damit die geplante Nutzung zulässig ist und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung entstehen.

Es wird zudem eine Festsetzung hinsichtlich der Ausbildung der Lkw-Laderampen aufgenommen. Darüber hinaus ist auf Vorhabenebene sicherzustellen, dass durch eine lärmarme Planung der technischen Anlagen (Wärmepumpe, Wechselrichter etc.) die Emissionskontingente eingehalten werden.

#### **5. Umgang mit Niederschlagswasser**

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu versickern ist, um einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten. Wasserwirtschaftliche Belange (z.B. die Vorreinigung bei Flächen mit hoher Verkehrsbelastung) sind dabei zu beachten.

Eine Teilfläche im Süden wird als Fläche für Regenrückhaltung und Versickerung festgesetzt, um hier das auf der Dachfläche anfallende Niederschlagswasser zu versickern. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Dachbegrünung in Leichtbauweise möglich, die im Vergleich zu einem begrünten Retentionsdach nur eine sehr geringe Retentions- und Verdunstungsfunktion des Niederschlagswassers aufweist. Die Fläche für Regenrückhaltung und Versickerung dient als Ausgleich für die reduzierte Dachbegrünung und sichert auf dieser Teilfläche ein Regenwassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt.

Um das kommunale Kanalsystem zu entlasten, wird die maximale Zuflussmenge im Baugenehmigungsverfahren begrenzt, sofern eine Versickerung nicht bzw. nur teilweise möglich ist. Dies ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

#### **6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb des Baufensters bzw. in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Ausgenommen hiervon ist eine Werbetafel bzw. Pylon, der zur Kundenorientierung im nördlichen Bereich, z.B. in der nordwestlichen Ecke des Baugrundstückes, errichtet werden darf, aber nur außerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße.

Die Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sichert den Baumerhalt entlang der nördlichen und westlichen Grenzen und hält den südlichen Rand des Baugrundstückes von Nebenanlagen frei. Zudem wird ein Abstand zwischen den Stellplätzen und dem bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweg im Osten sichergestellt (in kurzen Teilbereichen beträgt dieser Streifen mind. 1,60 m, überwiegend jedoch zw. 2,20 m bis 3,10 m). Damit wird eine Eingrünung erzielt (siehe auch Kap. D. 9).

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Feucht in Verbindung mit der Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern (GaStellV) nachzuweisen.

## 7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone)

In der Planzeichnung sind Bauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) entlang der Bundesautobahnen von 40 m sowie entlang von Bundesstraßen von 20 m ab dem äußeren, befestigten Fahrbahnrand nachrichtlich übernommen. Zudem ist die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2239, die im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes auf 13 m reduziert wurde dargestellt. Für weitere Ausführungen wird auf Kap. B 6 verwiesen.

In der Planzeichnung sind zudem die Baubeschränkungsbereiche mit 100 m entlang der Bundesautobahn sowie mit 40 m entlang der Bundesstraße und der Staatsstraße als Hinweis dargestellt. Hier ist für die Genehmigung baulicher Anlagen die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörden erforderlich. Ein entsprechender Hinweis auf dem Planblatt ist vorhanden.

## 8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen von begrünten Flachdächern sowie von hellen, gedeckten Fassadenfarben dienen vorwiegend der Verringerung des Hitzeeffektes. Der Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 bis 80 gewährleistet zudem die Verwendung von nicht blendenden Farben bzw. Materialien. Dies dient dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Verkehrsflächen.

Einfriedungen sind in Hinblick auf die Durchlässigkeit und Barrierefreiheit für Kleinsäuger und in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild als sockellose und sichtdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Ebenso sind aus diesen Gründen Mauern und Gabionenwände ausgeschlossen. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig, da diese einen sehr geringen bis keinen naturschutzfachlichen Wert insbesondere im Hinblick auf die Artenvielfalt aufweisen.

Solaranlagen sowie Anlagen zur alternativen Stromerzeugung (z.B. Luft-Wärme-Pumpe) sind auf den Dachflächen zulässig, die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind zu berücksichtigen.

Es werden zudem verschiedene Festsetzungen zu Art und Größe von Werbeanlagen und deren Gestaltung getroffen, um das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Sie sind insbesondere auch nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt innerhalb der Anbauverbotszone sowie der Baubeschränkungszone der Genehmigung bzw. Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung (StVO) i.V.m. § 46 Abs. 2a StVO wird verwiesen.

## 9. Grünordnung

In der Planzeichnung werden die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Im Wesentlichen werden die randlich stehenden Bestandsbäume (11 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und 1 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)) erhalten. Einzelne Neupflanzungen werden entlang der Ränder sowie auch innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ergänzt. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich zwar um noch vergleichsweise junge Bäume, durch die Erhaltung wird aber umgangen, dass Neupflanzungen erst wieder anwachsen und

sich entwickeln müssen. Diese zeitliche Verzögerung wird umgangen. Durch die Festsetzungen wird allgemein die Begrünung der Stellplätze sowie die Eingrünung entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenzen des Baugrundstückes sichergestellt und somit der natürliche Verdunstungs- und Kühlungseffekt durch Vegetation gefördert.

Es sind standortgerechte Arten entsprechend der aktuellen GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) und nicht zwingendermaßen heimische Laubbäume zu verwenden, da es gerade im Straßenraum bzw. innerhalb von Stellplatzanlagen zu einem hohen Trocken- und Hitzestress kommen kann. Durch den Verweis auf die GALK-Liste kann auf erprobte und an den Klimawandel und dessen Folgen angepasste Baumarten zurückgegriffen werden, da die Liste auch permanent an neue Erkenntnisse in Wissenschaft und Praxis angepasst wird.

Zudem wird der Umfang der Baumgruben sowie die Verwendung von tragfähigem Baumsubstrat bei ganz oder teilweise überbauten Pflanzgruben festgesetzt, um die Vitalität der Bäume zu gewährleisten.

Eine Begrünung der Flachdächer im Plangebiet ist erforderlich. Es wurde festgesetzt, dass Dächer von Hauptgebäuden auf mind. 50% der Dachfläche mit mindestens einer extensiven Sedum-Kraut-Begrünung auszuführen sind. Eine Leichtdachbegrünung mit Vegetations- und Speichermatten ist zulässig, ein aufwändigerer Aufbau mit mehr Substrat wäre aber aus Gründen der Niederschlagswasserretention zu begrüßen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden, so ist je angefangener 50 m<sup>2</sup> nicht ausgeführter Dachbegrünung zusätzlich zu den schon bestehenden Vorgaben zu Baumpflanzungen ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

## **10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird kein Kompensationsbedarf ausgelöst, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Zudem ist das Plangebiet schon jetzt überwiegend bebaut und versiegelt. Eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen oder -flächen ist somit nicht erforderlich.

Aus Gründen des Insektenschutzes wurde die Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung festgesetzt. Es wurden entsprechende Maßgaben zur Lichttemperatur und der Wellenlänge der eingesetzten Leuchtmittel sowie zur Abstrahlung getroffen. Damit wird auch die Nähe zu den Gehölzbeständen des Friedhofes im Norden berücksichtigt.

## **E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Vorprüfung nach UVPG**

Die vorliegende Planung fällt nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter Nr. 18.8 „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird

und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“, da eine Geschossfläche zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und das Vorhaben somit einen Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG erreicht bzw. überschreitet.

Da dieser Prüfwert bereits bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 erreicht wurde und aufgrund dessen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt wurde, die zu dem Ergebnis kam, dass keine UVP-Pflicht besteht, ist keine erneute Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (vgl. § 9 Abs. 2 S. 2 UVPG).

## **2. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Demnach ist für diese zusätzlichen Eingriffe kein Ausgleich erforderlich. Da das Plangebiet bereits bebaut und versiegelt ist, sind im Vergleich zum Status quo ohnehin keine bzw. kaum neue Eingriffe zu erwarten.

## **3. Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten**

Innerhalb des Plangebiets sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Auswirkungen auf das ca. 170 m entfernt gelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Nürnberger Reichswald“ (DE 6533-471) im Westen sind aufgrund der dazwischen liegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen nicht zu erwarten. Somit können erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

## **4. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen**

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen, die grundsätzlich aber erst auf Vorhabenebene ansetzen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich. Somit kann frühzeitig auf Hinweise reagiert und die Planungen angepasst bzw. entsprechende Untersuchungen veranlasst werden.

Entlang der Ränder des Plangebietes der 1. Änderung sowie verteilt im Bereich der Stellplatzanlage befindet sich Baum- und Strauchbestand. Aufgrund der Nutzung und der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nur Habitate häufiger Arten (Ubiquisten) des Siedlungsbereichs. Typische Vertreter sind hier u.a. gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten ggf. auch Fledermäuse, die innerhalb des Plangebietes potentielle Quartiermöglichkeiten sowie Nahrungshabitate finden können.

Besondere Vorkommen von Amphibien, Reptilien sowie von Wirbellosen, die dem speziellen Artenschutzrecht unterliegen, können aufgrund fehlender Lebensräume und Lebensraumstrukturen (z.B. fehlende Laichgewässer) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch Wuchsorte geschützter Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Vorkommen anderer geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz, sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Geltungsbereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Auch von anderen Arten, für die der spezielle Artenschutz eben nicht gilt, die im Rahmen der Bebauungsplanung aber dennoch zu berücksichtigen sind, werden aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen keine besonderen Vorkommen erwartet.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann. Hier sind vor Gebäudeabriss noch Untersuchungen auf Vorhabenebene erforderlich.

Bei Vogelarten, die offene Nester anlegen, wird die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt werden, da zum einen ein Erhalt von Bäumen festgesetzt wird, zum anderen sich im Umfeld ausreichend Gehölzstrukturen befinden. Ein Verbotstatbestand (vgl. § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG) liegt somit nicht vor.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten wird ebenfalls nicht einschlägig, da dieser Tatbestand auf die weiter zu fassenden, lokalen Populationen abstellt. Wenn erforderliche Rodungseingriffe außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeiten erfolgen, könnte aber auch dieser Verbotstatbestand sicher vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt enthalten.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt angebracht. Eine Tötung oder Verletzung von Gebäudebrütern oder Fledermäusen könnte sich grundsätzlich (z.B. auch bei späteren Umbaumaßnahmen) durch eine Verlegung des Gebäuderück- oder -umbaus ebenfalls in diesen Zeitraum von Oktober bis Februar oder geeignete Vergrämnungsmaßnahmen umgehen lassen. Auf Vorhabenebene sind entsprechende Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan daher vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) könnte auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen, ist derzeit aber nicht erkennbar. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

## **5. Klimaschutz und -anpassungen**

Vor dem Hintergrund des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) und den hier festgelegten Klimaschutzzielen sind die Klimaschutzbelange als öffentliches Interesse auch in kommunalen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Baugesetzbuch ist dies u.a. in § 1a Abs. 5 verankert. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Eine Nachverdichtung wird grundsätzlich zu negativen Effekten auf das Lokalklima wie u.a. Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten führen. Da das Plangebiet bereits über-



wiegend bebaut und versiegelt ist und es sich lediglich um eine Umstrukturierung mit geringfügiger Erweiterung der baulichen Anlagen bzw. der Verkaufsfläche handelt, wird es zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Luftaustausch und das Lokalklima kommen. Die Übernahme und Ergänzung von Maßnahmen zur Grünordnung (u.a. Baumerhalt) und die damit verbundene Kühlleistung durch Verschattung und Verdunstung begrenzen zudem die Auswirkungen. Ebenso tragen die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dazu bei.

Die Errichtung von PV-Anlagen ist durch Art. 44a Abs. 2 BayBO für gewerblich genutzte Gebäude vorgeschrieben. Die Nutzung erneuerbarer Energien wie Luft-Wärmepumpen bzw. klimafreundlicher Heizungen, ist möglich, wird im Bebauungsplan jedoch nicht verpflichtend vorgeschrieben. Den bundes- bzw. landesweiten Vorgaben des Gesetzgebers soll hier nicht vorgegriffen werden, insbesondere da derzeit im Rahmen der laufenden Aktualisierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konkrete Regelungen zum Anteil der Erneuerbaren Energien, zu Übergangsfristen und Ausnahmen formuliert werden und diese in absehbarer Zeit greifen dürften.

## F BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## II. ANHANG

### 1. Pflanzliste

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

#### **Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)**

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

#### **Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### **Obstbäume**

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> (Kultur-Apfel) z.B. 'Baumanns Renette' 'Berlepsch' 'Goldrenette von Blenheim' 'Jakob Fischer' 'Roter Boskoop'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> (Kultur-Birne) z.B. 'Gellerts Butterbirne'

Zwetschgenbäume: 'Gute Graue'  
'Köstliche von Charneu'  
*Prunus domestica*  
z.B. 'Fränkische Hauszwetschge'  
'Wangenheimer Frühzwetschge'

**Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Anpflanzungen, Rahmenpflanzungen etc.**

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

**Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:**

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

**Bäume**

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

**Sträucher**

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B., 1 Stück pro 1,5 m<sup>2</sup>

## **2. Gutachten**

IfB Sorge (16.05.2024): Neuerrichtung des bestehenden Aldi-Marktes und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, Bericht 16514.1.

SfG GmbH (27.05.2024): Geotechnischer Bericht, 1.Bericht – Baugrundgutachten, Feucht, Gugelhammerweg 1, Neubau der ALDI-Filiale 84. Bericht 24-051/mb.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH (29.01.2020): Aktualisierung der Feuchter Sortimentsliste.