



**Änderung
des Flächennutzungsplanes für
den Bereich
„Sondergebiet Nord, großflächiger Einzelhandel“**

Begründung
i.d.F. vom 26.04.2024



Teil A- Begründung

1.	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2.	Begründung des Bedarfs / Alternativenprüfung	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Umweltprüfung	5
5.	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	5
6.	Änderung	6
7.	Erschliessung.....	7
7.1	Verkehrerschliessung	7
7.2	Ver- und Entsorgung	7
7.3	Verkehrerschliessung	7
7.4	Ver- und Entsorgung	7
7.4.1	Wasser- und Energieversorgung	7
7.4.2	Schmutzwasserwasserbeseitigung	7
7.4.3	Oberflächenwasserbeseitigung	7
7.4.4	Abfallbeseitigung	7
7.4.5	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	8
7.5	Fernwasserleitung	8
8.	Grünordnung	8
9.	Hinweise	8
9.1	Denkmalschutz.....	8
9.2	abwehrender Brandschutz.....	9



Teil B - Umweltbericht

10.	Einleitung	10
10.1	Anlass und Aufgabe	10
10.2	Inhalt und Ziele des Plans	10
10.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	10
11.	Vorgehen bei der Umweltprüfung	11
11.1	Untersuchungsraum	11
11.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	11
11.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
12.	Planungsvorgaben und Gesetze	13
13.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	14
13.1	Mensch	14
13.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	15
13.3	Boden.....	16
13.4	Wasser.....	18
13.5	Klima/Luft.....	19
13.6	Landschaft	19
13.7	Fläche	20
13.8	Kultur- und Sachgüter	21
13.9	Wechselwirkungen	21
13.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	21
14.	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB.....	21
15.	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen	22
16.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
17.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
18.	Monitoring	23
19.	Zusammenfassung.....	24



Teil A- Begründung

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Nach dem Verlust des Edeka-Markt in Michelau i. OFr., wird die Nahversorgung im Wesentlichen nur noch durch den Rewe und den Norma Markt aufrechterhalten. Die Gemeinde Michelau i. OFr. Beabsichtigt daher, das Angebot des Lebensmitteleinzelhandels zu sichern und auszubauen. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscountmarkt sowie eines Drogeriemarktes mit Bäckereifiliale geschaffen werden.

Da die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² nur in einem Sondergebiet Einzelhandel zulässig ist, kann das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern.

2. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS / ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Gemeinde Michelau in Oberfranken hat zum 31.08.2022 einen Stand von 6.327 Einwohnern. Diese wurden in der Vergangenheit durch einen Rewe-Markt, einen Edeka-Markt sowie einen NORMA-Lebensmitteldiscountmarkt mit Lebensmitteln versorgt. Der Edeka-Markt hat zum 31.12.2021 seinen Betrieb eingestellt und den Standort Michelau verlassen, so dass in diesem Bereich eine Versorgungslücke für die Bevölkerung entstanden ist.

Dabei ist neben der Bevölkerung von Michelau auch der weitere Einzugsbereich des Lebensmittelbedarfs der mit den Gemeinden Marktzeuln und Hochstadt mit weiteren ca. 3.200 Einwohnern betroffen, denen ein adäquater Ersatz geschaffen werden soll. In Verbindung mit dem Rewe-Supermarkt, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, soll die Versorgungslücke, die durch den Wegfall des Edeka-Marktes entstanden ist, somit verkehrsgünstig und gebündelt geschlossen werden.

Im Hinblick auf die Ansiedlung eines Drogeriemarktes besteht eine noch wesentlich größere Versorgungslücke, gibt es doch in Michelau keinen solchen Fachmarkt und befinden sich die nächsten Drogeriemärkte in weiterer Entfernung, so dass der Drogeriemarkt mit den nicht versorgten Gemeinden Michelau, Marktzeuln, Hochstadt, Weidhausen, Redwitz und Marktgraitz über 17.000 Einwohner erreichen kann.

Im Sinne der Nachhaltigkeit soll mit der Ressource Boden effizient und sparsam umgegangen werden. Vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. leerstehende Bausubstanzen sollten vorrangig genutzt werden (vgl. Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung; Ziele in der Regionalplanung). Aus diesem Grund wurden im Vorfeld verschiedene Alternativen geprüft, um das Vorhaben auf bereits baulich genutzten Standorten zu realisieren. Dies waren insbesondere:



- Ehemaliger Standort der Fa. Edeka, Bachstr.:
Die Ansiedlung war hier aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft und den unzureichenden Platzverhältnissen nicht möglich.
- Gärtnerei Neuenseer Str.:
Der Eigentümer zeigte keine Bereitschaft zum Verkauf seiner Immobilie oder Teilverkauf von Flächen.
- Neuenseer Str. 45 und Nachbargebäude:
Das Grundstück wurde an einen Interessenten aus dem Ausland verkauft, der in der gleichen Branche wie der Eigentümer tätig ist.
- Firma Zellner, Gutenbergstr.:
Hier wäre nur ein Teilerwerb einer viel zu kleinen Fläche zur Errichtung eines Objektes möglich gewesen.
- Grundstücke an der Siemens Str.
Diese Grundstücke sind nur für die Errichtung von Gewerbeflächen vorgesehen und grundsätzlich für den Einzelhandel ausgeschlossen. Darüber hinaus bestand keine Attraktivität für den Einzelhandel an diesen Lagen.

In Ermangelung anderer geeigneter Standorte fiel daher die Entscheidung auf die Flächen in den rechtswirksamen Bebauungsplänen „Nord IV und VII“ und „Nord-Ost I“, auf denen zumindest bereits Baurecht für eine gewerbliche Bebauung besteht.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Für wesentliche Teile des Plangebietes besteht bereits Baurecht für eine gewerbliche Nutzung auf Grundlage der Bebauungspläne „Nord IV und VII“ und „Nord-Ost I“. Da die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² nur in einem Sondergebiet Einzelhandel zulässig ist, und das Plangebiet im Norden über den Geltungsbereich der Bestandsbebauungspläne hinausgeht, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der Bestandsbebauungspläne ersetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches bleiben die Bebauungspläne „Nord IV und VII“ und „Nord-Ost I“ weiterhin in Kraft

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Michelau i. OFr. ist der Bereich im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da das geplante Vorhaben jedoch die Darstellung eines Sondergebietes erfordert, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.



4. UMWELTPRÜFUNG

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Gem. § 50 Abs. 1 UVPG erfolgt die Umweltprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch den Umweltbericht nach §2 Abs. 4 BauGB.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 inkl. gültiger Änderungen (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

5. DARSTELLUNG IM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Gemeinde Michelau i. OFr..



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Michelau i. OFr. ist der Bereich im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche inkl. Ortsrandbegrünung dargestellt. Im nördlichen Teil grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

6. ÄNDERUNG



Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden die Bauflächen als „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO und „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Die Ortsrandeingrünung wird dem neuen Grenzverlauf des Gewerbegebietes angepasst und als private Grünfläche dargestellt.



7. ERSCHLIESSUNG

7.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt aus Westen von der Neuenseer Straße aus.

7.2 VER- UND ENTSORGUNG

7.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt aus Westen von der Neuenseer Straße aus.

7.4 VER- UND ENTSORGUNG

7.4.1 Wasser- und Energieversorgung

Das Vorhaben kann aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage druck- und mengenmäßig grundsätzlich ausreichend versorgt werden.

Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz grundsätzlich gewährleistet.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

7.4.2 Schmutzwasserwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz gewährleistet.

7.4.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Bodenverhältnisse erlauben keine leistungsfähige Versickerung vor Ort. Das Entwässerungskonzept sieht daher eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung der Oberflächenwasser in das öffentliche Kanalsystem ein.

7.4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.



7.4.5 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

7.5 FERNWASSERLEITUNG

Das Gelände wird von der Wasserleitung der Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) gequert. Zur Sicherung der Leitung ist im Plan ein Leitungsrecht zugunsten der FWO eingetragen. Die Leitungstrasse ist dauerhaft von Gebäuden und tiefwurzelnenden Gehölzen freizuhalten.

8. GRÜNORDNUNG

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege. Der Anteil versiegelter Flächen insgesamt soll auf das notwendige Minimum begrenzt und durch ein standortgerechtes Bepflanzungskonzept ergänzt werden.

Im Rahmen der im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung wurde dabei mehrere grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt, die den zukünftigen Ortsrand sowie die zentralen Stellplatzflächen betreffen. Die Darstellung der Ortsrandeingrünung wird daher, entsprechend den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan, angepasst und in der aktuellen Änderung entlang des zukünftigen Ortsrandes verlaufen.

9. HINWEISE

9.1 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



9.2 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein. Die Zufahrtsstraßen oder -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreis-Durchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines Gas Wasser (DVGW) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung W331 Hydrantenrichtlinien W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele. Bei der Hydrantenauswahl sollte ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

Aufgrund der Ausrüstung von Feuerwehren, der Normbeladung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 3 - Einheiten im Lösch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein. Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite 80 mm (DN 80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standardrohre mit dieser Nennweite vorhanden sind. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.

Wenn die nach "W 405 DVGW" notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mind. 75 Kubikmeter zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von ca. 200 m. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

aufgestellt:

Nürnberg, den 21.09.2022

Ergänzt am 09.05.2023

geändert am 24.04.2024

Gez. E. Bökenbrink

Dipl. Ing Stadtplaner ByAK / SRL



Teil B- Umweltbericht

10. EINLEITUNG

10.1 ANLASS UND AUFGABE

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern untersucht. Ihr Ergebnis wird im Umweltbericht, der Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist, dokumentiert.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 inkl. gültiger Änderungen (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

10.2 INHALT UND ZIELE DES PLANS

Die Gemeinde Michelau in Oberfranken im Landkreis Lichtenfels plant die Änderung und Erweiterung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Nord IV und VII“ sowie „Nord-Ost I“ um die Voraussetzungen zur Ansiedlung zweier Verbrauchermärkte zu schaffen.

Im Zuge dieser Planung soll zudem die Errichtung einer neuen Einfahrt inkl. Abbiegespur im Bereich der Kreisstraße LIF2 sowie die geringfügige Verlagerung des bestehenden Geh-/Radweges entlang der Kreisstraße erfolgen.

Ergänzend hierzu ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, was im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgt.

Details siehe Teil A der Begründung.

10.3 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aus Sicht der Gemeinde ist für das geplante Vorhaben keine anderweitige Planungsmöglichkeit zu prüfen, da der Geltungsbereich größtenteils im Bereich bereits rechtskräftiger Bebauungspläne liegt und somit die Neuausweisung von Gewerbeflächen auf einen geringen Flächenanteil reduziert.



11. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

11.1 UNTERSUCHUNGSRAUM

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

11.2 PRÜFUNGSUMFANG UND PRÜFUNGMETHODEN

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i



§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsberreichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. „Bestandsplan mit Eingriffsbewertung“ im Anhang) und vorhandene Unterlagen (rechtskräftige Bebauungspläne und gültiger Flächennutzungsplan) ausgewertet.

Aktuell stehen keine Gutachten zu Umweltbelangen zur Verfügung, die einbezogen werden können. Im Rahmen des Verfahrens wird jedoch ein Schallgutachten erstellt, um die Belange des Schutzgutes Mensch zu bewerten.

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),



- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

11.3 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTALLUNG DER ANGABEN

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

12. PLANUNGSVORGABEN UND GESETZTE

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bodenschutzgesetz durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen).



13. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

13.1 MENSCH

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Beschreibung und Bewertung

Wohnfunktion

Der Geltungsbereich beinhaltet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flur, die größtenteils bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Das Gebiet grenzt zudem direkt an die Kreisstraße LIF2 an. Im weiteren Umfeld schließt sowohl Gewerbefläche als auch Wohnbebauung an das Gebiet an. Der Geltungsbereich hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und des bereits bestehenden Baurechts für Gewerbe insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht für das im Geltungsbereich enthaltene Sondergebiet eine mittlere und für das angrenzende Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher landwirtschaftlich genutzte Freifläche geringe Funktionen für die Naherholung aufgrund des Offenlandcharakters. Erholungseinrichtungen sind jedoch nicht vorhanden und die bestehenden Verkehrsflächen (Kreisstraße LIF2 inkl. begleitender Geh-/Radweg) dienen vorrangig dem Durchgangsverkehr. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Änderung und Erweiterung werden Teile bestehender Gewerbeflächen in Sondergebietsflächen umgewidmet und landwirtschaftliche Flur überplant, wodurch zusätzliche Lärmemissionen auf die im Umfeld vorkommende Wohnbebauung



sowie die angrenzenden Gewerbeflächen zu erwarten sind. Diesbezüglich wurde ein schalltechnischer Bericht zum „Neubau eines Fachmarktzentrams“ durch das Büro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 07.11.2022 erstellt. Ergebnis des Berichtes ist, dass die durchgeführten Berechnungen nach den einschlägigen Richtlinien gezeigt haben, dass mit dem geplanten Betrieb des Fachmarktzentrams einschließlich Parkplatznutzungen den Genehmigungsanforderungen resultierend aus der TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit entsprochen wird. Nachtanlieferungen für den Fachmarkt sind nicht vorgesehen. Bzgl. der Nutzung von Wärmepumpen ist eine Reduzierung der Leistung zur Nachtzeit erforderlich, damit ein um mindestens 10 dB verminderter Schalleistungspegel erreicht wird (Variante 1) bzw. die Anbringen einer Schirmwand mit einer Mindesthöhe von 1,7 m auf dem Anbau der Anlieferung (Variante 2) erforderlich.

Auswirkungen auf die Naherholung

Aufgrund fehlender Erholungseignung des Geltungsbereiches sind nur geringe bzw. keine Auswirkungen auf die Naherholung durch das Vorhaben zu erwarten. Durch die Einbindung des Geh-/Radweges im Rahmen des Straßenausbaus sind siedlungsnaher Erholungsbereiche sowie die freie Landschaft weiterhin im Umfeld der Gemeinde rasch erreichbar.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

13.2 TIERE UND PFLANZEN, BIODIVERSITÄT

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit



Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich beinhaltet aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flur ohne ökologisch wertvolle Bestände. Aufgrund der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne wäre für den Geltungsbereich zudem überwiegend gewerbliche Bebauung und nur randlich ein Pflanzstreifen zur Ortsrandbegrünung anzunehmen. Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung, die angrenzende gewerbliche Nutzung sowie Verkehrswege, wodurch das Vorkommen streng geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereiches (auch aufgrund fehlender Habitatstrukturen) nicht anzunehmen ist.

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Insgesamt hat der Geltungsbereich aufgrund der aktuellen Nutzungen eine geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Änderung und Erweiterung wird überwiegend rechtskräftige Gewerbefläche überplant und nur in Teilbereichen landwirtschaftliche Flur zusätzlich in Anspruch genommen. Die Überplanung rechtskräftig festgesetzter Pflanzstreifen wird dabei durch Verlagerung der Ortsrandbegrünung in den Erweiterungsbereich kompensiert. Der Verlust von landwirtschaftlicher Flur wird zudem durch gebietsnahe Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls kompensiert. Ergänzend werden Festsetzungen des Artenschutzes getroffen (Zeitraum der Baufeldberäumung, Beleuchtung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

13.3 BODEN

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich erfolgt auf unversiegelten Flächen aktuell überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Angaben zum Bodengefüge liegen aktuell nur im Rahmen von allg. Fachdaten vor.

Gem. Übersichtsbodenkarte (BayernAtlas) kommt im Geltungsbereich fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm vor, der als ehemaliger Auenboden nicht selten ist und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial aufweist. Durch den



anzunehmenden geringen Grundwasserabstand besteht jedoch eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit/Schutzwürdigkeit.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Änderung und Erweiterung wird überwiegend rechtskräftige Gewerbefläche überplant und nur in Teilbereichen landwirtschaftliche Flur zusätzlich in Anspruch genommen. Die Grad der Versiegelung ist dabei als mittel bis hoch einzustufen. Der Wirkraum betrifft dabei ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung und Gestaltung von Grünflächen vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können. Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**



13.4 WASSER

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind aufgrund fehlender Oberflächengewässer nur die Grundwasserverhältnissen planungsrelevant.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Angaben zum Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegen aktuell nicht vor. Aufgrund des vorherrschenden Bodentyps (Vega = Auenboden) ist jedoch von einem geringen Grundwasserflurabstand und von einem staunassen Standort auszugehen. Festgesetzte Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden, jedoch liegt der Geltungsbereich im wassersensiblen Bereich des südlich verlaufenden Main.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Änderung und Erweiterung wird überwiegend rechtskräftige Gewerbefläche überplant und nur in Teilbereichen landwirtschaftliche Flur zusätzlich in Anspruch genommen. Nur im Erweiterungsbereich gehen dabei zusätzlich unversiegelte Böden zur Retentionsfunktion verloren und es kommt zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung und Gestaltung von mehreren Grünflächen sowie die Dachbegrünung vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können und besondere Regenereignisse abgepuffert werden können.

Weitere Maßnahmen sind durch technische Einrichten geplant (Bspw. unterirdische Rigenkörbe zum Regenrückhalt und Drainageleitung zur Ableitung der Staunässe).

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**



13.5 KLIMA/LUFT

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	Lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich liegt randlich zum Gewerbegebiet der Gemeinde Michelau im Anschluss an die landwirtschaftliche Flur. Durch die Lage des Geltungsbereiches und die umliegende Flur sowie großflächige Waldgebiete und den Auenbereich des Main ist der Vorhabenbereich nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Ein Großteil des Geltungsbereiches ist bereits gem. der rechtskräftigen Bebauungspläne als Gewerbefläche zu werten, wodurch diese Bereiche gestörte bzw. keine Ausgleichsfunktionen für das Kleinklima erfüllen. Nur die festgesetzten und planzeichnerisch dargestellten Ortsrandeingrünungen würde der Frischluftproduktion und der Kühlung des Umfeldes durch Verdunstung dienen.

Der Erweiterungsbereich außerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne liegt in der offenen, landwirtschaftlich genutzten Flur, die der Kaltluftentstehung dient. Durch die weiteren landwirtschaftlich genutzten Fluren im Umfeld des Vorhabens, hat der kleinflächige Erweiterungsbereich jedoch nur lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Änderung und Erweiterung wird überwiegend rechtskräftige Gewerbefläche überplant und nur in Teilbereichen landwirtschaftliche Flur zusätzlich in Anspruch genommen, wodurch nur lokal bedeutsame kleinklimatische Ausgleichsfunktionen verloren gehen.

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind mehrere Grünflächen sowie Pflanzgebote (Gehölze und Dachbegrünung) vorgesehen, die der Frischluftproduktion und Kühlung durch Verdunstung dienen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

13.6 LANDSCHAFT



Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die vorhandenen Verkehrsflächen (Kreisstraße LIF2 inkl. Geh-/Radweg) geprägt. Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden. Eine markante landschaftsbildliche Vorbelastung besteht durch die vorherrschende ausgeräumte landwirtschaftliche Flur sowie angrenzenden und zum Teil unzureichend eingegrüntem Gewerbebauten des bestehenden Gewerbegebietes.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vorhaben führen zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes in Ortsrandlage durch zusätzliche Gebäude und großflächige Stellplatzflächen.

Als Vermeidungsmaßnahme werden mehrere Pflanzgebote für Hecken und hochstämmige Laubbäume im Randbereich des Geltungsbereiches und im zentralen Bereich der Stellplatzflächen vorgesehen, die die Landschaftsbildwirkung der Gebäude verbessert und das Plangebiet wirkungsvoll eingrünert.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

13.7 FLÄCHE

Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt. Aktuell ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich genutzt und durch mehrere Verkehrswege vorbelastet. Für einen Großteil des Geltungsbereiches besteht zudem aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne Baurecht.



Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich in Teilbereichen die Art der Nutzung (Gewerbe- zu Sondergebiet und landwirtschaftliche Flur zu Gewerbe). Damit gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Die Auswirkungen durch die Nutzung der Flächen sind in den vorherigen Kapiteln beschrieben und bewertet.

Als Vermeidungsmaßnahme ist die Wahl des Standortes zu werten, da ein Großteil des Geltungsbereiches im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne liegt und somit die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen minimiert wird.

13.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

13.9 WECHSELWIRKUNGEN

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

13.10 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der großen Abstände (mind. 1,1 km zum nächsten Gebiet im Süden von Michelau) ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

14. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch bzw. Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnutzung von Konversionsflächen ist für das geplante Vorhaben nicht relevant, da die Ausweisung überwiegend im Bereich bestehender rechtswirksamer Bebauungspläne liegt.

Darstellung von Landschaftsplänen



Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt aktuell überwiegend „gewerbliche Baufläche“ sowie „Flächen der Landwirtschaft“ und „Ortsrandbegrünung“ dar. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes sind im Bebauungsplan größere Grünflächen und Pflanzgebote enthalten, die den Luftaustausch fördern und Schadstoffe binden. Zudem sichern die zu erwartenden Gebäudegrößen eine optimale passive Sonnenenergienutzung und begünstigen die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

15. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in den vorherigen Kapiteln ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in den vorherigen Kapiteln ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen des Gewerbesowie Sondergebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bewertungen bzgl. Immissionsschutz werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt



Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund des südlich verlaufenden Main im wassersensiblen Bereich. Dieser Umstand ist im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nach aktuellem Stand nicht bekannt.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind aufgrund der festgesetzten Grünfläche sowie Pflanzgebote nicht zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

16. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Teil A der Begründung. Der zu bilanzierende Eingriffsumfang kann durch gebietsnahe Maßnahmen vollumfänglich kompensiert werden.

17. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der aktuellen Nutzung (überwiegend landwirtschaftlich) bzw. der Überbauung gem. der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne zu rechnen.

18. MONITORING

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie Ausgleichsflächen vorgeschlagen.

Das Monitoring hat möglichst während der Pflanzmaßnahmen und ein Jahr nach Abschluss der Bauausführung zu erfolgen.

Gemeinde Michelau i. OFr.

„Sondergebiet Nord, großflächiger Einzelhandel“



19. ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend ergeben sich durch das Vorhaben folgende wesentlichen Wirkungen bzw. Betroffenheiten und daraus resultierenden Bewertungen für die Schutzgüter:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher landwirtschaftlich genutzter Freiflächen ohne Erholungsfunktion; zusätzliche Lärmemissionen auf im Umfeld vorkommende Wohnbebauung zu erwarten; gem. schalltechnischen Untersuchungen keine maßgebliche Beeinträchtigung zu erwarten	mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen; Großteil bereits durch rechtswirksame Bebauungspläne überplant; Überplante Eingrünungsmaßnahmen werden im aktuellen Bebauungsplan kompensiert	geringe Erheblichkeit
Boden	Hoher Versiegelungsgrad und Verlust von Bodenfunktionen zu erwarten; ein Großteil der Planung liegt jedoch bereits innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, wodurch Neuversiegelungen vermieden werden; Zusätzliche Kompensation durch Festsetzung von Grünflächen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Hoher Versiegelungsgrad und damit verringerte Grundwasserneubildung; Eingriffe in (voraussichtlich) grundwassernahe und wassersensible Bereiche; ein Großteil der Planung liegt jedoch bereits innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, wodurch Neuversiegelungen vermieden werden; Zusätzliche Kompensation durch Festsetzung von Grünflächen und Dachbegrünung	mittlere Erheblichkeit
Klima	Verlust von Frischluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten; Festsetzung mehrerer Pflanzmaßnahmen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, jedoch keine prägenden Landschaftsstrukturen betroffen; Festsetzung von Ortsrandbegrünung und Eingrünung der Grünflächen	geringe Erheblichkeit
Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit

Durch die geplanten Vorhaben verbleiben v. a. negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Klima sowie geringe auf alle übrigen Schutzgüter. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen zur Begrünung des Vorhabenbereiches verringert bzw. wirksam ausgeglichen.

Aufgestellt: Nürnberg, 21.09.2022

Ergänzt: Nürnberg, 09.05.2023

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

W. Strabel

