



MARKT HOHENWART

Bebauungsplan Nr. 53 „Sondergebiet Einkaufsmarkt“

Umweltbericht

zur Planfassung vom 24.08.2020

Projekt-Nr.: 2011.131

Auftraggeber:

Markt Hohenwart

Marktplatz 1
86558 Hohenwart

Telefon: 08443 690

Fax: 08443 6969

E-Mail: post@markt-hohenwart.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller (M.Sc. Urbanistik)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	5
1.2.1	Schutzgebiete.....	5
1.2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm	5
1.2.3	Flächennutzungsplan	5
2	Beschreibung der Methodik	6
3	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	7
3.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
3.2	Schutzgut Boden	8
3.3	Schutzgut Fläche.....	8
3.4	Schutzgut Wasser	9
3.5	Schutzgut Klima und Luft.....	10
3.6	Schutzgut Mensch (Immissionen).....	10
3.7	Schutzgut Mensch (Erholungseignung)	11
3.8	Schutzgut Landschaft	11
3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
3.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen	12
3.11	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	13
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
8	Zusammenfassung	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Bau- und Bodendenkmäler, o.M (Bayerische Vermessungsverwaltung).....	12
---------	----------------------------------------------------------------------	----

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	13
---------	------------------------------------------------	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ soll die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes an der Pfaffenhofener Straße bauplanungsrechtlich gesichert werden. Der Lebensmittelmarkt beabsichtigt die Vergrößerung der derzeitigen Verkaufsfläche und die Optimierung der Eingangssituation, der Lage des Backshops und der Abwicklung der Leergutrücknahme. Hierzu ist es geplant, den bestehenden Markt an der Südostfassade um rund 9 m Richtung Süden zu erweitern und großzügige Verglasungen in den Fassaden zur natürlichen Belichtung und zur Schaffung einer angenehmen Atmosphäre zu integrieren. Der Markt verfolgt damit wirtschaftliche Gründe, aber auch das Ziel die Attraktivität des Marktes und damit die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Nachdem der Lebensmittelmarkt aufgrund seiner innerörtlichen Lage, umgeben von Wohnbebauung, der fußläufigen Anbindung an den Altort sowie der verkehrsgünstigen Lage an der Pfaffenhofener Straße eine wichtige Versorgungsfunktion in Hohenwart übernimmt, möchte die Gemeinde den Erhalt sowie die Entwicklungsabsichten des Einkaufsmarktes unterstützen und fördern.

Der Planumgriff liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Thierhamer Moos“, welcher sich aktuell in einem laufenden Änderungsverfahren (2. Änderung) befindet. Durch das Verfahren soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 inkl. seiner 1. Änderung vollinhaltlich aufgehoben und ersetzt werden, um somit eine maßvolle bauliche Nachverdichtung des historischen Ortskerns zu ermöglichen. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB hat sich herausgestellt, dass zur Bearbeitung des Bebauungsplans ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen ist. Das Gutachten dient der Überprüfung, ob und wo die Errichtung von Tiefgaragen im historischen Ortskern von Hohenwart möglich ist. Nachdem im gegenständlichen Vorhaben Tiefgaragen aufgrund der fehlenden Notwendigkeit ausgeschlossen werden, ist für den betroffenen Teilbereich kein Handlungsbedarf zu erwarten. Hinzukommt, dass das Gutachten zu zeitlichen Verzögerungen führt, jedoch der Einkaufsmarkt eine zeitnahe Entwicklung beabsichtigt, welche auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans nicht genehmigt werden kann. Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche auf über 1.300 m² ist die Umwandlung von einem bisher festgesetzten Gewerbegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet bauplanungsrechtlich erforderlich. Aus diesen Gründen hat der Markt Hohenwart beschlossen, den betroffenen Teilbereich aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 zu nehmen und als eigenständigen Bebauungsplan Nr. 53 „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ weiter zu behandeln.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Thierhamer Moos“ wird um den Umgriff der hier vorliegenden Satzung verkleinert und nach Einarbeitung der Ergebnisse der Gutachten im Verfahren weitergeführt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen folgende Fachgesetze und Planungen:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Immissionsschutzgesetzgebung
- Abfall- und Wassergesetzgebung
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt: Regionalplan Region Ingolstadt (RP 10) in der Fassung vom 05.03.2006
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hohenwart

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes der Region Ingolstadt, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen.

1.2.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch werden weder bestehende, noch geplante Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete berührt.

1.2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm¹ des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm sind für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine bedeutsamen Funde verzeichnet. Das Vorhaben liegt aufgrund der Nähe zur Paar (Gewässer II. Ordnung) innerhalb eines bayernweiten Entwicklungsschwerpunktes für Feuchtgebiete. Nachdem die Paar weiter nördlich und östlich zum Plangebiet verläuft, ist eine direkte Betroffenheit durch das Vorhaben nicht gegeben. Hinzukommt, dass das Vorhabengebiet bereits bebaut und mit Ausnahme der gärtnerisch angelegten Grünflächen vollständig versiegelt ist. Die Funktion eines regional bedeutsamen Feuchtstandortes ist demnach für den Planbereich nicht mehr gegeben.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hohenwart sieht für den Planbereich als Art der baulichen Nutzung eine Gewerbliche Baufläche vor. Entlang

¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm. München.

der Pfaffenhofener Straße sind zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs straßenraumbegleitende Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die Baufläche aufgrund der beabsichtigten Vergrößerung der Verkaufsfläche auf über 1.300 m² als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Um hierfür die planungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, ist der wirksame Flächennutzungsplan für den räumlichen Umgriff des Bebauungsplans zu ändern. Nachdem der Markt Hohenwart bereits den Aufstellungsbeschluss für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst hat, soll die Änderung im Rahmen der Fortschreibung vollzogen werden. Von einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan wird daher abgesehen.

2 Beschreibung der Methodik

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplans entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen bzw. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

3 Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen und geplanten Vorhaben in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Der Betrachtung des Ausgangszustands liegen die Zulässigkeiten des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans und damit die bestehende Genehmigungslage zu Grunde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig. Unter Berücksichtigung der für den rechtskräftigen Bebauungsplan geltenden Baunutzungsverordnung ist darüber hinaus eine 100 % Überschreitung der Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen möglich. Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, mit der Möglichkeit die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis höchstens 0,8 zu überschreiten. Diese Zulässigkeit wird der Bestandssituation vor Ort gerecht, ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Gebäudes und sichert den vor Ort vorhandenen Grundstücksfreiflächenanteil von ca. 20 %. Damit ist eine Eingrünung des Grundstücks und die Durchgrünung der Stellplätze gesichert.

3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden wie Biotop nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Lebensmittelmarkt mit vorgelagerten Stellplatzflächen. Zur Eingrünung des Marktes sowie zur Auflockerung der Stellplatzflächen sind Grünflächen und Einzelbäume vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Nutzung des bestehenden Lebensmittelmarktes bleibt weiterhin aufrechterhalten. Obwohl mit dem Vorhaben die Erweiterung des Marktes auf bereits versiegelten Flächen beabsichtigt ist, kann eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Arten (Fledermäuse und Vogelarten) nicht ausgeschlossen werden, da planbedingt der Abbruch eines Teils des Bestandsgebäudes erforderlich ist. Der vom Abriss betroffene Gebäudeteil ist daher vor den Abbrucharbeiten von einer fachkundigen Person auf dessen Eignung als Quartier zu prüfen.

Durch die Reglementierung der zulässigen Grundflächenzahl sowie den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bleibt der Anteil an zu begrünenden Flächen entsprechend der Situation vor Ort nahezu aufrechterhalten. Die Paar als wichtige Biotopverbundachse (Feuchtstandort) bleibt von der Planung unberührt.

Ergebnis:

Nach aktueller Erkenntnislage ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

3.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist neben den gärtnerisch angelegten Freiflächen zur Ein- und Durchgrünung bereits baulich überprägt. Die dem Lebensmittelmarkt vorgelagerten Stellplatzflächen und Erschließungsflächen sind asphaltiert. Aus der derzeit vorhandenen Aktenlage ist die Fl.Nr. 465/159 Gemarkung Hohenwart und damit das gesamte Bebauungsplangebiet unter der Nr. 18600536 im ABuDIS (Altlasten-, Daten und Bodeninformationssystem) als gesicherte Fläche eingetragen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase sind durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze keine Auswirkungen zu erwarten.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Reglementierung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Situation vor Ort. Im Vergleich zum Ausgangszustand ist demnach mit keiner nennenswerten Neuversiegelung von Flächen und auch keiner Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen.

Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme der Altlastenverdacht bestätigen, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden, zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Ergebnis:

Nach aktueller Erkenntnislage ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

3.3 Schutzgut Fläche

Mit der Planung ist die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes an der Pfaffenhofer Straße in Innenortlage beabsichtigt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Standort erweist sich aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und seiner verkehrsgünstigen Lage an der Pfaffenhofener Straße als äußerst geeignet für die beabsichtigte Entwicklung. Die Erweiterung erfolgt auf bereits versiegelten Flächen, womit den Vorschriften eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen wird. Aufgrund der Innenortlage wird zudem dem übergeordneten Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayerns „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Darüber hinaus werden weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Zuge der Planung berührt. Auch befinden sich im Vorhabengebiet keine Gewässer. Aufgrund der Nähe zur Paar liegt der Planbereich vollumfänglich im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden von Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier über zeitweise hoch anstehendes Grundwasser oder über die Ufer tretende Flüsse und Bäche beeinträchtigt werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase sind durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze keine Auswirkungen zu erwarten.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Eine Veränderung der Grundwasserneubildung bzw. des Oberflächenabflusses ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist neben den gärtnerisch angelegten Freiflächen zur Ein- und Durchgrünung, bereits baulich überprägt. Die dem Lebensmittelmarkt vorgelagerten Stellplatzflächen und Erschließungsflächen sind asphaltiert. Durch die Reglementierung der Grundflächenzahl ist im Vergleich zum Ausgangszustand vor Ort mit keiner nennenswerten Neuversiegelung von Flächen zu rechnen.

Ergebnis:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Der Planbereich selbst ist bereits überbaut. Auf der Fläche befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit asphaltierten Stellplatz- und Erschließungsflächen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund der umliegenden sowie der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebiets sind von dem Vorhaben keine Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen betroffen. Unter Aufrechterhaltung des Grundstücksfreiflächenanteils im Plangebiet sind keine zusätzlichen klimatischen Aufheizungseffekte zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Das Planvorhaben umfasst die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes an der Pfaffenhofener Straße. Im Süden grenzen an den Markt gewerbliche Nutzungen an. Getrennt über die Pfaffenhofener Straße folgen im Westen Wohngebäude, ebenso im Norden. Im Osten schließt ein weiterer Einkaufsmarkt an.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Nachdem die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gebietsart der beabsichtigten Entwicklung (Vergrößerung der Verkaufsfläche auf über 1.300 m²) nicht mehr entspricht, wird das ehemalige Gewerbegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ umgewandelt. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Möhler + Partner angefertigt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Ergebnis:

Unter Einhaltung der ermittelten Schallleistungspegel ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) auszugehen.

3.7 Schutzgut Mensch (Erholungseignung)

Der Planumgriff weist aufgrund der Bestandsnutzung keine Eignung für die ortsnahe Erholung auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf die Erholungseignung zu erwarten.

3.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Marktgemeinde Hohenwart im Hauptort und ist zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Lebensmittelmarkt mit vorgelagerten Stellplatzflächen. Zur Eingrünung des Marktes sowie zur Auflockerung der Stellplatzflächen sind Grünflächen und Einzelbäume vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zu deren Ein- und Durchgrünung minimiert.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft weist eine geringe Erheblichkeit auf.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler und auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

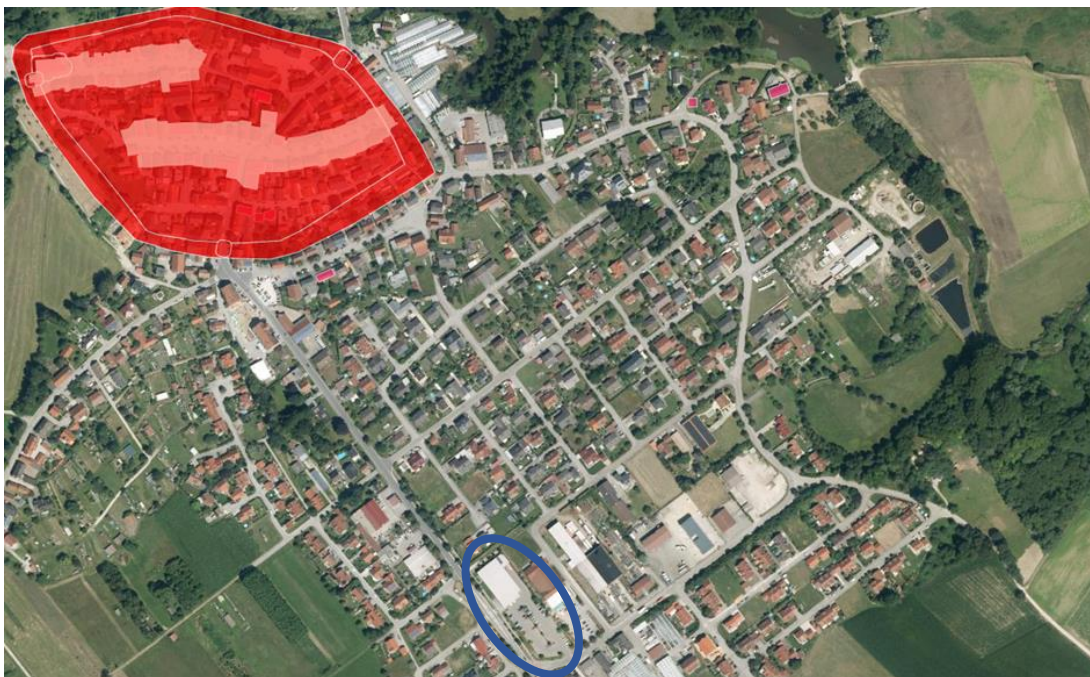


Abb. 1: Bau- und Bodendenkmäler, o.M (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Es ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Durch die Festsetzung von Schalleistungspegel im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass im Hinblick auf das Emissionsverhalten im Bereich der umliegenden Bebauung die Vorgaben der einschlägigen schalltechnischen Regelwerke eingehalten werden. Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand darüber hinaus nicht zu erwarten.

3.11 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering
Boden	keine	gering
Fläche	keine	keine
Wasser	keine	gering
Klima und Luft	keine	keine
Mensch (Immissionen)	gering	keine
Mensch (Erholungseignung)	keine	keine
Landschaft	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Die Auswirkungen der Planung sind zusammengefasst von geringer Erheblichkeit

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre die geplante Erweiterung bauplanungsrechtlich nicht umsetzbar und damit der Erhalt des Einkaufsmarktes als wichtiger Nahversorger im Innenort, umgeben von Wohnbebauung und in verkehrsgünstiger Lage, langfristig gefährdet.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für einen Eingriff in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz anzuwenden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe über das bisherige Maß hinaus vorbereitet. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist damit nicht erforderlich.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ soll die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes an der Pfaffenhofener Straße bauplanungsrechtlich gesichert werden. Nachdem der Lebensmittelmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion in Hohenwart übernimmt, möchte die Gemeinde den Erhalt sowie die Entwicklungsabsichten des Einkaufsmarktes unterstützen und fördern. Der Planumgriff liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Thierhamer Moos“, der für den Bereich eine gewerbliche Baufläche vorsieht. Nachdem durch das Vorhaben eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von über 1.300 m² beabsichtigt ist, ist die Umwandlung in ein Sonstiges Sondergebiet erforderlich. Darüber hinaus ist der Planbereich bereits überbaut, wodurch sich die Festsetzungen am baulichen Bestand vor Ort orientieren. Die Erweiterung ist so geplant, dass der Eingriff in den bebauten Bestand auf das notwendige beschränkt wird. Die Aufnahme weiterer gestalterischer Festsetzungen ist nicht vorgesehen, um den Markt nicht unnötig einzuschränken. Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich daher nicht.

7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen. Es gilt damit insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nachdem das Plangebiet bereits baulich überprägt ist und ein Ausgleichserfordernis nicht vorliegt, ist die Erforderlichkeit für ein Monitoring nicht gegeben.

8 Zusammenfassung

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass mit Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen oder Flächen im bisherigen Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe über das bisherige Maß hinaus vorbereitet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit nicht erforderlich.