



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zur Endfassung vom 24. Juni 2019

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.37.04.1
Projekt: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Änderung Bebauungsplan Süd)

Gemeinde:

Stadt Scheinfeld

Landkreis:

Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim

Vorhabensträger:

Stadt Scheinfeld

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	2
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	2
2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	2
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4. ZIELE UND ZWECHE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
6. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	5
6.1. BODENORDNUNG	5
6.2. ERSCHLIEßUNG.....	5
6.3. VER- UND ENTSORGUNG	5
6.4. PLANUNGSRECHT	6
7. FLÄCHENBILANZ	6
8. UMWELTBERICHT	7
8.1. EINLEITUNG	7
8.1.1. <i>Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben</i>	7
8.1.2. <i>Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</i> ..	7
8.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	8
8.2.1. <i>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes</i>	8
8.2.2. <i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung</i>	11
8.2.3. <i>Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen</i>	11
8.2.4. <i>Anderweitige Lösungsmöglichkeiten</i>	12
8.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	12
8.3.1. <i>Beschreibung der Vorgehensweise</i>	12
8.3.2. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	12
8.3.3. <i>Zusammenfassung</i>	13
9. ENTWURFSVERFASSER	14

1. Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Im Gewerbegebiet „Süd“ soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden, um die Versorgungsinfrastruktur der Stadt zu verbessern. Da die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes rund 1.100 m² beträgt, sind die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ und damit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Scheinfeld:

464 TF, (St 2421)	467 TF	467/1 Geh- und Radweg
468 TF		

Die Grundstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

2.2. Beschreibung des Gebietes

Die Stadt Scheinfeld liegt im Norden des Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, etwa 15 Kilometer von Neustadt a.d.Aisch und 20 km von Bad Windsheim entfernt.- Das Stadtgebiet liegt auf einer Höhe von 304 Metern über NN (Pfarrkirche). Die Stadt besteht aus dem Hauptort Scheinfeld, den Pfarrdörfern Klosterdorf, Kornhöfstadt und Schnodsenbach, dem Schloß Schwarzenberg, den Kirchdörfern Erlabronn und Oberlaimbach, Burgambach, Grappertshofen, Hohlweiler, Neuses, Ruthmannsweiler, Thierberg und Zeisenbronn sowie den Einzelnsiedelei, Hohlweilermühle und Vettermühle.

Das Planungsgebiet liegt etwa 600 Meter Luftlinie vom Stadtzentrum (Kirche) entfernt am Südrand eines größeren Gewerbegebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden begrenzt von der Bauhofstraße, im Osten von der Nürnberger Straße (St 2421), im Süden von Grünflächen und im Westen von bestehenden Gewerbeflächen.

Das Gelände liegt flach gelagert auf einer Höhe zwischen 307 und 308 Metern über NN.

Das Gebiet um Scheinfeld gehört naturräumlich zum Steigerwald (115).

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich von Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, teilweise Torf.

Auf den Grundstücken Flur-Nummer 468 und 469, Gemarkung Scheinfeld, liegt eine schädliche Bodenveränderung vor mit der Bezeichnung „Firma Terma GmbH, Scheinfeld). Die Fläche wurde im Altlastenkataster unter der Nummer 57500515 geführt und am 11. März 2008 aus dem Altlastenkataster entlassen.

Für das Vorhaben wurden umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen (Gutachten der Geonorm GmbH, Gießen, vom 24. Mai 2017) sowie eine Baugrunduntersuchung (Gutachten der Geonorm GmbH, Gießen, vom 20. Juni 2017) durchgeführt. Das Gutachten kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass der Untergrund in einer Stärke zwischen 20 cm und 1,50 Meter überwiegend mit bindigem Erdaushub flächenhaft aufgefüllt ist. Örtlich wurden Bauschuttreste angetroffen. Die Auffüllungen weisen keine erhöhten Parameterkonzentrationen in der Festsubstanz und der wässrigen Lösung auf. Der Gehalt an organischen Kohlenstoffen ist leicht erhöht, die Auffüllungen sind somit in die Zuordnungsklasse Z 1 einzustufen.

Aufgrund möglicher Restbelastungen oder noch nicht erfasster möglicher kleinräumiger Schadensherde sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen, wenn Erdbaumaßnahmen oder eine Nutzungsänderung stattfinden. Anfallendes Erdaushubmaterial ist vor der Entsorgung repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalytik zu unterziehen.

3. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Scheinfeld besitzt seit Dezember 2014 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Dieses gelangt bezüglich des Einzelhandels zu dem Ergebnis, dass die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt noch gewährleistet ist, jedoch gestärkt werden muss, in erster Linie entlang der Hauptstraße. Großflächiger Einzelhandel konzentriert sich besonders im Süden des Stadtgebietes, in der nördlichen Stadt sind keine Nahversorgungseinrichtungen in fußläufiger Nähe erreichbar. Somit wäre ein Standort für einen Markt des Lebensmittel-Einzelhandels im Norden der Stadt wünschenswert. Aufgrund der schlechten Verkehrsanbindung dieses Bereiches hat sich dafür bislang aber noch kein Interesse gefunden. Das ISEK spricht sich nicht ausdrücklich gegen die Ansiedlung neuen großflächigen Einzelhandels aus. Auch stellt der geplante Markt keine unmittelbare Konkurrenz zur Innenstadt dar, weil im Bereich der Hauptstraße schlicht keine geeigneten Flächen für größere Handelseinrichtungen vorhanden sind.

Nachbargemeinden sind die Märkte Oberscheinfeld, Burghaslach, Taschendorf und Baudenbach, die Gemeinde Langenfeld sowie die Märkte Sugenheim und Bibart, alle Landkreis Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Regionalplan Westmittelfranken (8) ist Scheinfeld als Unterzentrum eingestuft. Bis zur Fortschreibung des Regionalplans ist es einem Grundzentrum gleichgestellt. Eine Gemeinde wird dann als Grundzentrum festgelegt, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. Grundzentren sind grundsätzlich geeignete Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2017 (LEP 2017) liegt das Gebiet um Scheinfeld im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

4. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für den Neubau eines eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung wurde von einem Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.130 m² sowie einem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 400 m² und einem Cafe mit Backshop auf einer Fläche von 110 m² ausgegangen.

Gegen diese Planung wurde ein Bürgerbegehren initiiert, das zu einem Bürgerentscheid führte. Im Zuge des Bürgerentscheids wurde der Planung mehrheitlich zugestimmt.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch der künftige Betreiber des Marktes aus dem Projekt zurückgezogen. Dafür möchte sich ein bereits in Scheinfeld ansässiger Lebensmittelmarkt von seinem jetzigen Standort verlagern und sich im Planungsgebiet ansiedeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Flächenausweisung wurden dahingehend abgeändert. Die maximale Geschossfläche wurde von 2.500 m² auf 2.000 m² reduziert. Zulässig sind jetzt ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² sowie ein Cafe mit Backshop auf einer Fläche von maximal 150 m² und einem separaten Eingang. In den Flächenangaben ist die Fläche für den Windfang bereits anteilig enthalten. Die Warengruppen müssen denen eines typischen Lebensmittelmarktes entsprechen.

5. Städtebauliches Konzept

Das Gebiet wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit zugehörigen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie Flächen für die Eingrünung ausgewiesen.

Der Standort kann als städtebaulich integriert angesehen werden und ist vom Stadtzentrum aus fußläufig erreichbar. Eine Fuß- und Radwegverbindung entlang der St 2421 ist vorhanden. Diese führt weiter bis Hohlweiler und Oberlaimbach. Die Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr befinden sich zwischen 650 und 750 Meter Luftlinie vom geplanten Standort.

Leerstehende Objekte in Scheinfeld sind für das Vorhaben aufgrund ihrer Größe und Lage entweder nicht geeignet oder es besteht keine Verkaufsbereitschaft.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung des bestehenden Netto-Marktes von der Geiselwinder Straße in das Gewerbegebiet „Scheinfeld-Süd“ geschaffen werden.

Nach Norden schließen gewerbliche Bauflächen an. Die Flächen nördlich des geplanten Sondergebietes sollen von Industriegebiet in Gewerbegebiet umgewidmet werden.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt ist von Beginn der Aufzeichnungen bis zur Reichsgründung 1871 als positiv zu bewerten. Nach einem Rückgang bis zum Jahr 1900 steigen die Einwohnerzahlen bis 1950 kontinuierlich an. Zwischen 1961 und 1987 liegen die Zahlen relativ konstant um die 4.200. Nach der Wiedervereinigung wurde wieder der Bevölkerungshöchststand von 1950 erreicht. Seit 2008 bewegen sich die Einwohnerzahlen zwischen 4.520 und 4.680. Im Jahr 2017 gab es in Scheinfeld 4.599 Einwohner, ein klarer Trend ist nicht erkennbar. Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung als relativ stabil einzuschätzen.

Die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht für Scheinfeld in den nächsten Jahren von einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen aus und erwartet für das Jahr 2028 Einwohnerzahlen von 4.420. Dabei wird allerdings bisherige Entwicklung der letzten Jahre lediglich fortgeschrieben. Wirkfaktoren, wie die Ausweisung neuen Wohnbaulandes, die Ansiedlung von Betrieben oder eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur werden hierbei nicht berücksichtigt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2. Erschließung

Die notwendigen Erschließungsarbeiten für die Zufahrtstraße werden im Auftrag des Vorhabensträgers geplant, ausgeschrieben und durchgeführt. Die Kosten gehen zu Lasten des Investors. Zur Erstellung, Finanzierung und Unterhaltung der notwendigen Erschließungsanlagen wird zwischen der Stadt Scheinfeld und dem Vorhabensträger eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

Bezüglich der Anlage einer Abbiegespur von der Nürnberger Straße (St 2421) werden entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Staatlichen Bauamt, der Stadt Scheinfeld und dem Investor abgeschlossen. Entstehende Kosten werden vom Investor getragen. Die Ausführungsplanung der Linksabbiegespur ist zu gegebener Zeit eng mit dem Staatlichen Bauamt, der Unteren Straßenverkehrsbehörde und der Polizei abzustimmen.

Der Geh- und Radweg ist im Bereich der geplanten Zufahrt einzubinden und ausreichend zu sichern (Beschilderung, Markierung, Beleuchtung).

Für eine eventuelle Verlegung der Ortstafel in Richtung Kreisverkehr ist eine Zustimmung -verkehrsrechtliche Anordnung- durch die Untere Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim erforderlich und auch dort zu beantragen.

6.3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird an die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung der Stadtwerke Scheinfeld angeschlossen, der das Gebiet mit innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlegter und gegebenenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes teilweise neu zu verlegender Leitungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Anschluss erfolgt über einen normalen Hausanschluss im Bereich der Ein- und Ausfahrt.

Eine ausreichende Anzahl von Hydranten wird den Feuerschutz gewährleisten. Es sind Überflurhydranten zu erstellen. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten (Stichleitung) sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine augenfällige, dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Scheinfeld. Für das Vorhaben ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Die Versorgung kann über die bestehende Leitung in der Bauhofstraße sichergestellt werden. Die Straßenbeleuchtung entlang des Geh- und Radwegs von der Bauhofstraße her wird verlängert bis zum Kreisverkehr unter besonderer Beachtung der Überfahrt des Geh- und Radwegs sowie der Ein- und Ausfahrt in die Staatsstraße. Voraussichtlich werden sechs Masten mit LED-Beleuchtung benötigt.

Die Stadt Scheinfeld ist an das Erdgas-Versorgungsnetz angebunden. Eine Versorgung des Baugebiets mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist hierfür eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.

In der Bauhofstraße befindet sich eine Gasleitung der Main-Donau-Netzgesellschaft Nürnberg (MDN). Bei allen Maßnahmen und Bautätigkeiten müssen Bestand, Betrieb, Entstörung und Unterhalt der Versorgungsanlagen jederzeit und ungehindert sichergestellt sein. Die Trassenbereiche sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern freizuhalten. Im Näherungsbereich der Versorgungsanlagen dürfen ohne Zustimmung der MDN keine Erdarbeiten über eine Tiefe von 30 cm oder Geländeänderungen vorgenommen werden. Im Trassenbereich dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen angeordnet werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben im Näherungsbereich der Anlagen der MDN sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten und die MDN ist möglichst frühzeitig in den weiteren Verfahrensablauf einzubinden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, deren Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben muss. Das Gebiet wird durch die zuständige Telefonbaufirma an das Netz der Telekom angeschlossen. In allen Straßen oder Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von etwa 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem durch bestehende und neu zu erstellende Kanalleitungen.

Schmutzwasser wird an den Hauptsammler im Bereich der Ein- und Ausfahrt angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Rückhalteeinrichtungen (Rigolen oder Ähnliches) zu puffern und über bestehende Gräben der Scheine zuzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Sofern es durch Straßenverbreiterung zur Verengung von Gräben kommt, sind diese gegebenenfalls zu verrohren und Sinkkästen einzubauen.

Die Beseitigung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen erfolgt durch den Landkreis Neustadt a.d.Aisch - Bad Windsheim. Gewerbe- und Sonderabfälle sowie Wertstoffe und biologisch verwertbare Abfälle werden getrennt gesammelt und entsorgt.

6.4. Planungsrecht

Der Feststellungsbeschluss wurde am gefasst. Mit der Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses am ist die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

7. Flächenbilanz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Gewerbegebiet:	4.770 m ²
Sondergebiet:	5.740 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	1.640 m ²
öffentliche Grünfläche:	1.880 m ²
private Grünfläche:	2.460 m ²
Summe :	16.490 m ²

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,65 Hektar. Es ist von einer hohen Flächenversiegelung auszugehen.

8.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Fachgesetze auf überstaatlicher Ebene stellen die EU-Richtlinien über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) sowie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht zu keiner der beiden Richtlinien im Widerspruch.

Die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf nationaler Ebene sind im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargelegt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der angebundenen Lage und der Vorbelastung des Gebiets durch Gewerbe- und Verkehrsanlagen weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts noch die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erheblich beeinträchtigt. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft werden durch die Maßnahme nur in geringem Umfang negativ beeinflusst.

Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) verweist zunächst auf die Ziele und Grundsätze des BNatSchG und nennt dann weitere Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln.
- Landschaftsteile, die für einen ausgewogenen Naturhaushalt erforderlich sind oder sich durch ihre Schönheit, Eigenart, Seltenheit oder ihren Erholungswert auszeichnen, sollen von einer Bebauung freigehalten werden.
- Die Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen. Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sollen landschaftsgerecht angelegt und gestaltet werden. ...
- Die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sind zu schützen.
- Die Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sollen nach Lage, Größe und Beschaffenheit den Austausch zwischen verschiedenen Populationen von Tieren und Pflanzen und deren Ausbreitung gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen ermöglichen. Hierfür sind geeignete Teile von Natur und Landschaft zu erhalten, zu entwickeln oder in geeigneter Weise zu sichern. ...

- Naturgüter sind so zu nutzen, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen, auch wenn sie erneuerbar sind. Nachhaltige Landnutzungssysteme sind anzustreben.

Die genannten Grundsätze werden durch die vorliegende Planung nicht verletzt; durch die Baugebietsausweisung wird weder die biologische Vielfalt beeinträchtigt noch stellt die überplante Fläche einen derart hochwertigen Lebensraum dar, dass sie von Bebauung freizuhalten ist. Das Planungsgebiet stellt zumindest teilweise einen kleinräumigen Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere dar (Böschungen, Wegränder), der jedoch durch die geplante Maßnahme nur temporär beeinträchtigt wird; das Gebiet ist nicht Teil eines Biotopverbundsystems.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Mit Lärm- und Staubemissionen ist in erster Linie während der Bauphase zu rechnen. Visuelle Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich, da die betroffenen Flächen aus größerer Entfernung kaum einsehbar sind. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Gutachten von Bernhard Seubert, Neudrossenfeld, vom 18. Mai 2018). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Lage und Ausstattung des betroffenen Raumes, wie sie bei einer Begehung erfasst wurden, keinen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 und § 54 BNatSchG erkennen lassen. Ebenso erscheinen keine dringend erforderlichen vorgezogenen Maßnahmen zum Schutze bedrohter Arten notwendig.

Bestehende Hecken und Bäume sind soweit möglich zu erhalten.

Neu zu pflanzende Hecken sollen generell eine Breite von mindestens zwei Metern aufweisen, damit sie ihre ökologische Funktion erfüllen können.

Auf den Grünflächen werden Strukturen für die Zauneidechse, wie Lesesteinhaufen, kleinere Gebüsche, vegetationsarme Kies- und Sandflächen oder Totholzstapel, geschaffen. In Teilbereichen erfolgt keine Rasenansaat, sondern eine Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut, damit sich blütenreiche Lebensräume entwickeln können. Für diese Flächen ist eine einmalige Mahd im Jahr ausreichend.

Schlehen- und Rosenhecken in diesem Bereich sollen etwas breiter wachsen, damit sich Amseln, Grasmücken und Goldammern einfinden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks Steigerwald. Zahlreiche Flächen um Scheinfeld sind daher als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, allerdings nicht im Bereich der Ortslage und um das Planungsgebiet.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine nennenswerte Trennungsfunktion, da die Flächen nicht eingefriedet werden. Die Trennungsfunktion der beiden Staatsstraßen ist ungleich höher einzuschätzen.

Für eine Beleuchtung wird der Einsatz von Kaltstrahlern empfohlen.

Der Einsatz von Düngemitteln im Bereich der Freianlagen ist nicht zulässig. Auf die Festsetzungen zur Pflege der Grünflächen im Bebauungsplan wird verwiesen.

Glasflächen sind so zu gestalten, dass keine Vögel zu Schaden kommen.

Schutzgut Boden:

Es ist von einer hohen Flächenversiegelung auszugehen.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen mittlere Bodenwertigkeiten. Mit dem Eingriff wird Oberboden (im Bereich von Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten) abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind und Wasser kann nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet entwässert im natürlichen Zustand nach Norden bzw. nach Osten zu den Entwässerungseinrichtungen der St 2421 und zur Scheine hin. Fließende oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht berührt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Aufgrund der Nähe zu zwei Staatsstraßen ist mit Lärmimmissionen aufgrund des Fahrzeugverkehrs zu rechnen. Lärmimmissionen können ebenfalls von benachbarten gewerblichen Betrieben am Ortsrand entstehen. Geruchsmissionen können durch landwirtschaftliche Tätigkeit hervorgerufen werden. Staubemissionen durch den Verkehr auf den Straßen und landwirtschaftlichen Verkehr. Diese Immissionen, die von außen auf das Gebiet einwirken, sind insoweit nicht von Belang, als innerhalb des Gebietes keine Wohn- und Schlafräume vorgesehen sind.

Die nächstgelegenen Wohngebäude sind mehr als 300 Meter (nach Südosten) bzw. mehr als 500 Meter (nach Osten) vom Planungsgebiet entfernt. Aufgrund der großen Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen durch Gewerbelärm oder Verkehrslärm, der diesem Gewerbelärm zuzuordnen ist, hervorgerufen werden. Zudem werden Flächen zum Gewerbegebiet umgewidmet, die bislang als Industriegebiet ausgewiesen mit entsprechend höheren Emissionswerten ausgewiesen waren.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von den Waldflächen westlich des Planungsgebietes zu rechnen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Scheinfeld einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Größere zusammenhängende Waldflächen finden sich nördlich und westlich der Ortslage. Der Eingriff in die bestehende Nutzung könnte kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die geplanten Eingrünungen sowie die Lage unmittelbar am Ortsrand von Scheinfeld abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden aufgrund der Vorbelastungen durch Gewerbe und Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bisherige Freiflächen großteils versiegelt werden.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur im Nahbereich gegeben. Ebenfalls einsehbar ist der Bereich von den unmittelbar vorbei führenden Straßen aus.

Damit sich die Vorhaben in das Landschaftsbild einfügen, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein erhaltenswerter Gebäudebestand. Durch die Planung werden keine Baudenkmäler und keine bekannten Bodendenkmale überplant. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Scheinfeld findet nicht statt, ebenso wenig eine Veränderung der Landnutzungsformen, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bebauungsplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind.

8.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen werden gemäß ihrer Zweckbestimmung bebaut und in großem Umfang versiegelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bisherige Nutzung als Grünland erhalten.

8.2.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Im Zuge der Anlage der Abbiegespur wird es erforderlich, die bestehenden Hecken entlang der Staatsstraße auf einer Länge von etwa 160 Metern zu entfernen. Als Ausgleich sind an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von etwa 150 Metern neue Hecken zu pflanzen. Dabei sind die bestehenden Hecken entlang der Staatsstraße auf den Stock zu setzen und am neuen Standort wieder einzupflanzen. Der Grünstreifen entlang der Ostgrenze ist in einer Breite von mindestens drei Metern auszuführen, bestehende Gehölzstrukturen sind soweit möglich zu erhalten. Für Baumpflanzungen ist ein offener Wurzelteller von mindestens 6 m² sowie mindestens 12 m³ durchwurzelbare Fläche pro Baum vorzusehen. Auf den Grünflächen werden Strukturen für die Zauneidechse, wie Lesesteinhaufen, kleinere Gebüsche, vegetationsarme Kies- und Sandflächen oder Totholzstapel, geschaffen. In Teilbereichen erfolgt keine Rasenansaat, sondern eine Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut, damit sich blütenreiche Lebensräume entwickeln können. Für diese Flächen ist eine einmalige Mahd im Jahr ausreichend. Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Ausgleichsflächen sind nach Satzungsbeschluss an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:
Für das Gebiet ist von einem relativ hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Es ist daher anzustreben, möglichst viel unverschmutztes Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen, z.B. durch Verlegung von Fugenpflaster im Bereich der Stellplätze, oder zu sammeln und zur Bewässerung der Freiflächen zu nutzen. Das übrige anfallende Niederschlagswasser wird gepuffert und in den Regenwasserkanal eingeleitet.
- Verkehrliche Maßnahmen:
Das Gebiet ist über leistungsfähige Straßen (St 2261, St 2421) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden, sodass eine Belastung von Wohngebieten mit zusätzlichem Verkehr nicht erfolgen wird. Zudem wird zur Erschließung des Sondergebiets eine Linksabbiegespur von der St 2421 angelegt.

- Schallschutzmaßnahmen:

Die nächstgelegenen Wohngebäude sind mehr als 300 Meter (nach Südosten) bzw. mehr als 500 Meter (nach Osten) vom Planungsgebiet entfernt. Aufgrund der großen Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen durch Gewerbelärm oder Verkehrslärm, der diesem Gewerbelärm zuzuordnen ist, hervorgerufen werden. Zudem werden Flächen zum Gewerbegebiet umgewidmet, die bislang als Industriegebiet ausgewiesen mit entsprechend höheren Emissionswerten ausgewiesen waren.

8.2.4. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob es für das Vorhaben alternative, das heißt in erster Linie geeignetere Standorte gibt. Sicherlich wären auch andere Standorte auf dem Gebiet der Stadt Scheinfeld für die Ansiedlung von Einzelhandel und Gewerbe geeignet, jedoch sollten solche zentralörtlichen Einrichtungen sich auf den Hauptort konzentrieren. Hier bietet sich eine Ansiedlung im Bereich des Gewerbegebietes „Süd“ an, weil bereits Betriebe vorhanden sind und das Gebiet erschlossen ist. Zudem ist die Fläche über zwei Staatsstraßen hervorragend an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen, ohne dass es zu zusätzlichem Verkehr durch Wohngebiete kommt. Die ausgewählten Flächen scheinen somit für das Vorhaben sehr gut geeignet zu sein.

8.3. Zusätzliche Angaben

8.3.1. Beschreibung der Vorgehensweise

Nach Erteilung des Planungsauftrages wurde das Gelände in Augenschein genommen. Wichtig Eckdaten wurden vom Investor und von der Stadt Scheinfeld abgefragt und auf dieser Grundlage ein erster Vorentwurf erstellt, der mit Stadt und Investor abgestimmt wurde. Als Ergebnis dieser Abstimmung wurde der Vorentwurf überarbeitet und dem Stadtrat vorgestellt. Mit dem gebilligten Vorentwurf wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat gewürdigt und die Stadtratsbeschlüsse in die Planunterlagen eingearbeitet. Mit dem gebilligten Entwurf wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Gegen diese Planung wurde ein Bürgerbegehren initiiert, das zu einem Bürgerentscheid führte. Im Zuge des Bürgerentscheids wurde der Planung mehrheitlich zugestimmt.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch der künftige Betreiber des Marktes aus dem Projekt zurückgezogen. Dafür möchte sich ein bereits in Scheinfeld ansässiger Lebensmittelmarkt von seinem jetzigen Standort verlagern und sich im Planungsgebiet ansiedeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Flächenausweisung wurden dahingehend abgeändert.

8.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Wie bereits im Vorherigen ausgeführt, erfolgt eine relativ hohe Versiegelung des Bodens. Stärkere Verkehrsströme werden hervorgerufen, können aber über leistungsfähige Verkehrswege abgewickelt werden. Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim regelmäßig vor Ort überprüft. Dabei sollte festgelegt werden, welche Pflegemaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Nachpflanzungen wegen Verlust erforderlich werden.

8.3.3. Zusammenfassung

Im Gewerbegebiet „Süd“ soll ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter angesiedelt werden, um die Versorgungsinfrastruktur der Stadt zu verbessern. Da die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes rund 1.100 m² beträgt, sind die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ und damit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für den Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² sowie ein Cafe mit Backshop auf einer Fläche von maximal 150 m² und einem separaten Eingang. In den Flächenangaben ist die Fläche für den Windfang bereits anteilig enthalten. Die Warengruppen des Lebensmittelmarktes müssen denen eines typischen Lebensmittel-Vollsortimenters entsprechen.

Das Gebiet wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit zugehörigen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie Flächen für die Eingrünung ausgewiesen. Der Standort kann als städtebaulich integriert angesehen werden; nach Norden schließen gewerbliche Bauflächen an. Die Flächen nördlich des geplanten Sondergebietes sollen von Industriegebiet in Gewerbegebiet umgewidmet werden.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt ist von Beginn der Aufzeichnungen bis zur Reichsgründung 1871 als positiv zu bewerten. Nach einem Rückgang bis zum Jahr 1900 steigen die Einwohnerzahlen bis 1950 kontinuierlich an. Zwischen 1961 und 1987 liegen die Zahlen relativ konstant um die 4.200. Nach der Wiedervereinigung wurde wieder der Bevölkerungshöchststand von 1950 erreicht. Seit 2008 bewegen sich die Einwohnerzahlen zwischen 4.520 und 4.680. Im Jahr 2017 gab es in Scheinfeld 4.599 Einwohner, ein klarer Trend ist nicht erkennbar. Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung als relativ stabil einzuschätzen.

Die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht für Scheinfeld in den nächsten Jahren von einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen aus und erwartet für das Jahr 2028 Einwohnerzahlen von 4.420. Dabei wird allerdings bisherige Entwicklung der letzten Jahre lediglich fortgeschrieben. Wirkfaktoren, wie die Ausweisung neuen Wohnbaulandes, die Ansiedlung von Betrieben oder eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur werden hierbei nicht berücksichtigt.

Bei einer Betrachtung der Schutzgüter „Mensch/Siedlung“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschaft“ sowie „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ ist festzustellen, dass in erster Linie eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ vorliegt, weil große Teile der überplanten Flächen versiegelt werden. Diese Beeinträchtigung relativiert sich jedoch insofern, als lediglich ein bereits rechtskräftiger Bebauungsplan teilweise neu überplant wird, die Fläche somit schon seit Jahrzehnten für die geplante Nutzung vorgesehen ist.

Die übrigen untersuchten Schutzgüter werden nicht oder nur in minimalem Umfang beeinträchtigt.

9. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 24. Juni 2019
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2019