

Stadt Neumarkt i. d. OPf.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 7 Abs. 1 und Anlage 1 und 3 UVPG

zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“



13.07.2018

Auftraggeber:

Stadt Neumarkt i.d. OPf.

Stadtplanungsamt

Rathausplatz 1

92318 Neumarkt i.d.OPf.

Entwurfsverfasser:

Landschaftsplanung Klebe

Glockenhofstr. 28

90478 Nürnberg

Tel. 0911-331996

Fax 0911-331968

info@landschaftsplanung-klebe.de

Bearbeitung:

Fabian Uhl

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Dipl. Ing. Sebastian Klebe

Landschaftsarchitekt

Nürnberg, 13.07.2018

1. Vorhabensbeschreibung und aktuelle Situation

In der Stadt Neumarkt i. d. OPf. sollen auf einem bisher unbebauten Gelände an der Nürnberger Straße Flächen für Einzelhandel, Wohnen, Büros und Dienstleistungen geschaffen werden. Konkret geht es um die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel, Hotel, Kleingastronomie, Tagespflege, Büros, Dienstleistungsnutzungen und Räumen für freie Berufe. Es handelt sich bei der Planung um eine Wiedernutzbarmachung von teilweise brachliegenden Flächen.

Für den angestrebten Lebensmittelmarkt ist, da er aufgrund seiner Größe (Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) als großflächig einzustufen ist, die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen.

Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird geändert und erhält die Bezeichnung „158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße“.

Da es sich bei der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² zugelassen wird, wird die Aufstellung im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. In Folge dessen ist im Sinne des § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauGB keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (strategische Umweltprüfung) erforderlich, ein Umweltbericht wird daher nicht erstellt.

Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens (= zulässige Geschossfläche) ist jedoch gemäß § 7 Abs. 1 UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (so genanntes UVP-Screening) erforderlich (s.u.).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Nürnberger Straße im nordwestlichen Teil der Stadt Neumarkt i. d. OPf.. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße“ umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Neumarkt: 948 Teilfl., 949 Teilfl., 950/1, 950/2 Teilfl., 950/3 Teilfl., 950/8, 953/12 Teilfl. und 939/2 Teilfl.
- Gemarkung Pölling: Flur-Nr. 641/126 Teilfl., 752/5 Teilfl., 779/4 Teilfl.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt etwa 2,37 ha.

3. Allgemeine Vorprüfung nach §7 UVPG

Generell ist bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu überprüfen, ob durch diesen die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das nach Anlage 1 UVPG UVP-pflichtig ist. Gemäß der Kriterien Nr. 18.6.2 i.V.m. 18.8 Anlage 1 UVPG besteht für die angestrebte Planung keine Regel-UVP-Pflicht. Es ist jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von insgesamt ca. 6.500 m² ermöglicht. Laut Anlage 1 Nr. 18.6.1 in Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von über 5.000 m² im Innenbereich, für den ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

Zudem ermöglicht die Bebauungsplanaufstellung den Bau von Büros, Dienstleistungsnutzungen und Räumen für freie Berufe, für die gemäß Anlage 1 UVPG keine allgemeine Vorprüfung oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen wäre.

Wenn sich aus der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens ausgelöst werden, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorliegenden Falle würde dies bedeuten, dass für die Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB nicht anwendbar wäre.

Gemäß § 7 UVPG ist bei der allgemeinen Vorprüfung festzustellen, ob das Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. Die vorgesehenen (d.h. hier im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind gem. Anlage 2 Nr. 3 dabei zu berücksichtigen.

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich des ihm jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien) unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

Gemäß Anlage 3 UVPG werden in Anlehnung an Systematik und Nummerierung der Anlage 3 UVPG die relevanten Merkmale des Vorhabens und des Standortes und deren Auswirkungen dargestellt.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

Zusammenfassend erfolgt eine überschlägige Beschreibung der Umweltauswirkungen.

1 ¹	Merkmale des Vorhabens (gem. Ziff. 1 der Anlage 3 des UVPG)	
Kriterium nach Anlage 3	Beschreibung von Bestand und Planung	Auswirkungen
1.1 Größe des Vorhabens, Abrissarbeiten	Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „158- Geschäftshaus Nürnberger Straße“: ca. 2,37 ha	
	Beschreibung des Bestandes: Grundlage für die Bewertung des Bestandes bilden die aktuellen planungsrechtlichen Regelungen/ Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung „026/3 – Klägerweg, Teilbereich West“. Durch die rechtskräftige BBP-Änderung existiert derzeit für den östlichen Rand des Geltungsbereiches Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in der südlichen Hälfte für Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEmE). Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sieht die rechtskräftige BBP-Änderung eine öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken (RRB) vor. Zudem sind Strauch- und Baumpflanzungen um das GEmE festgesetzt.	
	Beschreibung der Planung: Sonstiges Sondergebiet: ca. 9.270 m ² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ca. 1.883 m ² Öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 3.398 m ² Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz: ca. 6.682 m ² (mit Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes, der Wiesenflächen und des Bachlaufs) Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün: ca. 1.558 m ² Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen: ca. 270 m ² Pflanzpflicht für ca. 600 m ² Sträucher Pflanzpflichten für ca. 19 Bäume Erhalt von 26 bestehenden Straßenbäumen Geschossfläche im SO insgesamt: ca. 14.850 m ² laut B-Plan zulässige Geschossfläche für den Einzelhandel: ca. 6.500 m ²	Geschossfläche für den Einzelhandel liegt über dem Grenzwert nach UVPG-Anlage 1 Nr. 18.6.1 für die Regel-UVP-Pflicht. In Verbindung mit UVPG-Anlage 1 Nr. 18.8 ist jedoch hier (im Innenbereich) nur eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die durch den B-Plan festgesetzte Geschossfläche liegt außerdem unter den Grenzwerten für die Prüfpflichten nach UVPG-Anlage 1 Nr. 18.7.1 und 18.7.2 i.V.m. Nr. 18.8.
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder	Umweltbezogene Wechsel- oder Kumulierungswirkungen zwischen dem hier zu bewer-	

¹Nummerierung basiert auf Anlage 3 UVPG

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	tenden Projekt und anderen Vorhaben oder Tätigkeiten sind nicht zu befürchten (wirtschaftliche Konkurrenz mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist aus Sicht des UVPG nicht zu thematisieren). Kumulierende Vorhaben (d.h. mehrere Vorhaben derselben Art in einem engen Zusammenhang) liegen nicht vor.	keine nachteiligen Kumulierungswirkungen
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Im überplanten Gebiet (SO) wurde bereits mit Baumaßnahmen auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung 026/3 „Klägerweg, Teilbereich West“ begonnen. Aus baurechtlicher Sicht ist das Gebiet als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen. Innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz sind keine Bauarbeiten vorgesehen.</p> <p>Durch die erneute Änderung des Bebauungsplans wird nun die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Sonstiges Sondergebiet mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 14.850 m² geschaffen. Bisher besteht für das Gebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEmE) gemäß der Bebauungsplanänderung 026/3 „Klägerweg, Teilbereich West“. Hier ist im WA eine GRZ von 0,4 und im GEmE von 0,8 zulässig. Im Rahmen der neuen Bebauungsplanänderung entfällt das WA zugunsten einer Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Teilbereich. Das GEmE wird in ein Sondergebiet (SO) geändert, d.h. die zulässige GRZ von 0,4 im WA entfällt, da keine Neuversiegelung in der öffentlichen Grünfläche geplant ist. Die zulässige GRZ von 0,8 im GEmE wird auf 0,7 im SO reduziert.</p> <p>Durch die Festsetzungen der neuen BBP-Änderung wird im Vergleich zur rechtskräftigen BBP-Änderung die Neuversiegelung reduziert.</p> <p>Die BBP-Änderung übernimmt zudem zahlreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. versickerungsfähige Beläge auf den Kfz-Stellplätzen und Gehölzpflanzungen etc., die bereits in der rechtskräftigen BBP-Änderung festgesetzt waren. Zusätzlich ist in der neuen BBP-Änderung die extensive Begrünung von mindestens 20% der Flachdächer vorgesehen.</p> <p>Durch die nun vorgesehene Schaffung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie Räumen für Büro- und Dienstleistungsbetriebe im Siedlungsbereich, für den bereits die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Bebauung besteht (Innenentwicklung), kann ein Eingriff in naturschutzfachlich hochwertige Flächen an anderer Stelle vermieden und die Ressourcen (Wasser, Boden, Klima/ Luft, Ar-</p>	<p>Innerhalb des geplanten SO wurden Baumaßnahmen bereits begonnen</p> <p>Reduzierung der planungsrechtlich zulässigen Neuversiegelung</p> <p>Übernahme von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aus rechtskräftigem BBP sowie Festsetzung einer zusätzlichen Maßnahme.</p> <p>Flächensparendes Bauen durch Innenentwicklung statt Verbrauch neuer Flächen an anderem Standort.</p>

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

	<p>ten/ Lebensräume) geschont werden.</p> <p>Der nördliche Randbereich der Baufläche liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches (https://geoportal.bayern.de/bayernatlas). Diese Bereiche wurden jedoch nicht hydraulisch berechnet, sondern nur großmaßstäblich auf Grundlage der Geologischen Karte Bayern abgegrenzt und bedingen keinen Schutzstatus nach Wasserhaushaltsgesetz, wie er z.B. für ein festgesetztes oder faktisches Überschwemmungsgebiet gelten würde.</p>	keine Konflikte mit dem WHG zu erwarten
1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 Kreislaufwirtschaftsgesetzes	<p>Zu bewerten ist hier lediglich die Erhöhung/ Veränderung des Abfallaufkommens durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes sowie der geplanten Büros und Dienstleistungsnutzungen (z.B. Hotel). Dieses Abfallaufkommen wird – ebenso wie die planungsrechtlich bereits zulässigen möglichen Abfälle - getrennt gesammelt und in Einklang gemäß den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt oder wiederverwertet.</p>	keine besondere Problematik erkennbar
1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung	<p>Vorgesehene Nutzung mit Umweltsrelevanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel mit Lebensmitteln und untergeordneten Nebensortimenten mit einer insgesamt max. zulässigen Geschossfläche von ca. 6.500 m² • Stellplatzflächen • Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen • Verladegeräusche (Lebensmittelmarkt, Hotel und Bäckerei, Kleingastronomie, Tagespflge) • LKW-Anlieferung und Verladevorgänge • Kundenverkehr und Mitarbeiterverkehr • auf das Plangebiet einwirkender Straßenverkehr (Nürnberger Straße) <p><u>Gefahr der Umweltverschmutzung sowie durch Lärm:</u></p> <p>Gemäß der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Sorge, Juli 2018) können die Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der maßgeblichen TA Lärm tagsüber und nachts an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten werden, wenn die in der Untersuchung aufgeführten Berechnungsvoraussetzungen des prognostizierten Betriebes des Geschäftshauses mit Hotelzimmern zutreffen.</p> <p>Im Rahmen der Untersuchung wurden zudem die maximal zulässigen Emissionskontingente tags und nachts einschließlich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente auf der Grundlage der DIN 45691 rechnerisch ermittelt. Die Ergebnisse wurden in den BBP übernommen und textl. festgesetzt.</p> <p>Des Weiteren wurden schallimmissionsschutz-</p>	<p>Durch die Planung entstehende Lärmemissionen wurden in einer Schallimmissionschutztechnischen Untersuchung begutachtet (v.a. Geräuschemissionen des geplanten Geschäftshauses mit Hotelzimmern, zulässige Schallemissionskontingente im Plangebiet sowie der Verkehrsgeräusche der Nürnberger Straße).</p>

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

<p>(1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung)</p>	<p>technische Untersuchungen der Verkehrsgeräuschimmissionen der benachbarten Straßen durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte tags und nachts für Verkehrsgeräuschimmissionen der DIN 18005 vor den Fassaden des Bauvorhabens eingehalten werden.</p> <p>Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind laut Untersuchung die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten.</p> <p>Die anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden untersucht und beurteilt. Die Anforderungen der TA Lärm sind eingehalten.</p> <p>Während der Bauarbeiten ist mit zeitlich und räumlich begrenztem Bau- und Verkehrslärm sowie mit Staubemissionen zu rechnen, die jedoch aufgrund des temporären Charakters und der vorhandenen Vorbelastungen (Verkehrslärm von der Nürnberger Straße) nicht als erheblich einzustufen sind.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch bereits angesiedelte Gastronomiebetriebe, Geschäftshäuser sowie einer Tankstelle und der vorhandenen Straße sind zusätzliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohngebäude durch Lichtimmissionen als gering einzustufen.</p>	<p>Vorliegendes Gutachten gibt maximal zulässige Emissionskontingente tags und nachts einschließlich richtungsabhängiger Zusatzkontingente vor. Ggf. Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen</p> <p>Umweltauswirkungen i.S. UVPG begrenzt und vertretbar, es entstehen keine verbleibenden, erheblichen, nach teiligen Umweltauswirkungen.</p>
<p>1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:</p>		
<p>1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien</p>	<p>Innerhalb des SO werden keine gefährlichen Stoffe (i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV) gelagert, genutzt oder produziert. Für Mensch und Natur entsteht durch den Bau des Lebensmittelmarktes und der Büro- und Dienstleistungsgebäude kein über das allgemeine Maß hinausgehendes Unfallrisiko.</p>	<p>keine erheblichen sowie gefährlichen Belastungen erkennbar</p>
<p>1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</p>	<p>Das Vorhaben ist nicht relevant im Sinne der Störfall-Verordnung. Von außen auf das Gebiet einwirkende Störfallbetriebe sind nicht bekannt.</p>	<p>keine Gefährdung erkennbar</p>
<p>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft</p>	<p>Durch die Errichtung der geplanten Gebäude mit den o.g. Nutzungen entstehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit (vgl. dazu auch Nr. 1.5 und Nr. 3.1</p>	<p>keine erheblichen Belastungen erkennbar</p>

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

2 ²	Standort des Vorhabens (gem. Ziff. 2 der Anlage 3 des UVPG)	
Die ökologische Empfindlichkeit des Gebiets, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, wurde insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich beurteilt.		
Kriterium nach Anlage 2	Beschreibung von Bestand und Planung	Auswirkungen
<p>2.1 Nutzungskriterien</p> <p>bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</p>	<p>Die südliche Hälfte des Geltungsbereiches (geplantes SO) ist derzeit als aktive Baustelle zu beschreiben. Die geplante SO-Fläche wurde bereits aufgeschottert. Die vorhergehende Nutzung ist nicht mehr erkennbar.</p> <p>Nach Norden hin schließt der im Zuge der Bauarbeiten bereits geplante und aufgefüllte SO-Bereich mit einer ca. 2 m hohen Böschung ab. An die Böschung schließt die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz an.</p> <p>Innerhalb der geplanten Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz verläuft der Maierbach mit begleitendem Gehölzsaum, zudem sind extensive Wiesenbereiche und zwei Regenrückhaltebecken mit geschotterten Zufahrten vorhanden. Sämtliche Strukturen dieser Grünfläche bleiben erhalten.</p> <p>Besonders schützenswerte Landschaftselemente und -strukturen oder Biotope sowie zugeordnete Ausgleichsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>	<p>keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
<p>2.2 Qualitätskriterien</p> <p>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds</p>	<p><u>Fläche:</u></p> <p>Über die rechtskräftige BBP-Änderung und aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB besteht Baurecht für eine dichte Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad. Durch die neue BBP-Änderung wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum bestehenden Baurecht leicht verringert. Zudem führt die Realisierung des Projekts im Innenbereich zu einer Flächensparnis an anderer Stelle.</p> <p><u>Boden:</u></p> <p>Die Böden im SO sind durch bereits begonnene (durch bestehendes Baurecht auch zulässige) Baumaßnahmen verändert und verdichtet. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz wird nicht in die vorhandenen Böden eingegriffen.</p> <p><u>Landschaft:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im besiedelten Kontext entlang der Nürnberger Straße und schließt nur im Westen an die freie Landschaft an. Im Norden bildet die geplante öffentliche</p>	<p>Durch BBP-Änderung wird Versiegelungsgrad im Vergleich zum bestehenden Baurecht geringer.</p> <p>Durch die Neuversiegelung einer unbebauten innerörtlichen Fläche kann ein Verlust unversiegelter, land- oder forstwirtschaftlich nutzbarer Böden im Außenbereich vermieden werden; Zusätzliche Eingriffsminderung durch Dachbegrünung.</p>

²Nummerierung basiert auf Anlage 3 UVPG

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

	<p>Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz den Übergang zur Maierbachaue, durch die nördlich des Baches eine örtliche Rad- und Fußwegeverbindung verläuft. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft zudem in Nord-Süd-Richtung ein unbefestigter Fußweg. Aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit von Norden her ist das Plangebiet aus Sicht des Ortsbildes wenig bedeutend; die geplanten Gebäude sind hauptsächlich von der Nürnberger Straße aus einsehbar. Die Einsehbarkeit aus nördlicher und westlicher Richtung ist durch bestehende und geplante Gehölzbestände nur gering.</p> <p><u>Wasser:</u></p> <p>Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz liegt der Maierbach, der von der Planung unberührt bleibt.</p> <p>Der Fläche im SO kommt aufgrund der baurechtlich zulässigen hohen Versiegelung keine Funktion als Retentionsraum oder als Bodenfilter zu. Im Rahmen der neuen BBP-Änderung wird der Versiegelungsgrad verringert. Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz bleibt unverändert. Der Geltungsbereich liegt z.T. im wassersensiblen Bereich des Maierbaches (s.o.).</p> <p>Zusätzlich zu den aus der rechtskräftigen BBP-Änderung übernommenen Minderungsmaßnahmen sind in der neuen BBP-Änderung Dachbegrünungen auf mind. 20% der Dachflächen festgesetzt.</p> <p><u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u></p> <p>Im Plangebiet sind keine Waldflächen und keine Flächen der Amtlichen Biotopkartierung vorhanden.</p> <p>Gehölze oder anderweitig bewachsene Flächen sind nur innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz vorhanden und bleiben erhalten.</p> <p>Der als SO überplante Bereich weist insgesamt keine Strukturen auf, welche als Lebensstätte für nach europäischem Recht geschützte Tierarten von Bedeutung sein könnten; eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist daher nicht erforderlich. Die im Umfeld vorhandenen, naturschutzfachlich hochwertigeren Baum- und Gehölzbestände, die als Nist- oder Brutplatz (hier v.a. für Vögel) dienen könnten, sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Planung entstehen zudem neue potentielle Brutplätze (v.a. durch Baumpflanzungen).</p>	<p>keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p> <p>Durch BBP-Änderung wird Versiegelungsgrad im Vergleich zum bestehenden Baurecht geringe</p> <p>keine erheblichen Eingriffe in die Bauchaue</p> <p>Zusätzliche Minderung durch Dachbegrünung.</p> <p>Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan</p> <p>keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
--	--	--

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

2.3 Schutzkriterien		
Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes		
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschl. Alleen, nach § 29 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes: Neumarkt i. d. OPf. ist laut LEP 2013 als Oberzentrum im Verdichtungsraum einzustufen. Laut Regionalplan 11 „Region Regensburg“ soll die Wirtschaftsstruktur durch ein vermehrtes Angebot qualitativ höherwertiger Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungsgewerbes schwerpunktmäßig angestrebt werden. Die Planung trägt den	keine negativen Auswirkungen

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

	Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.	
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Baudenkmäler, Bodendenkmäler Denkmalensembles oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.	keine Auswirkungen

3 ³	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen (gem. Ziff. 3 der Anlage 3 des UVPG)	
Kriterium nach Anlage 3	Beschreibung, ökologische Empfindlichkeit/Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	Die durch das geplante Vorhaben entstehenden, oben beschriebenen unmittelbaren Belastungen sind insgesamt auf einen engeren Bereich begrenzt (ca. 9.270 m ² = Fläche SO) und aus Umweltsicht unproblematisch. Die Belastungen durch Lärm- und Lichtimmissionen auf den umliegenden Wohngrundstücken werden durch entsprechende Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert (s.o.). Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.	keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
3.2 grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter der Planungsfolgen kann ausgeschlossen werden.	keine Auswirkungen
3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Die Planung des Sondergebiets berücksichtigt die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplans für die Planungsregion 11. Durch das neue Geschäftshaus wird das Nahversorgungsangebot, sowie Dienstleistungsangebot verbessert; Hinsichtlich aller geprüften Schutzgüter und Schutzkriterien entstehen keine erheblichen Eingriffe. Die Komplexität der Eingriffe ist damit ebenfalls gering. Durch die Realisierung des Projekts im Siedlungsbereich (Innenentwicklung) kann zudem ein Eingriff in naturschutzfachlich hochwertige Flächen im Außenbereich vermieden werden.	Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung als unerheblich im Sinne des UVPG angesehen.
3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die aufgezeigten Auswirkungen sind aufgrund konkreter Bauabsichten, bzw. mit dem bereits bestehenden Baurecht und der nun vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans als sehr wahrscheinlich und absehbar einzustufen. Damit verbundene negative Auswirkungen, wie	

³Nummerierung basiert auf Anlage 3 UVPG

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

	<p>bspw. die leichte Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Sondergebiete sind für derartige Planungen unvermeidbar. Dabei ist jedoch anzuführen, dass die derzeit baurechtlich zulässige Grundflächenzahl verringert wird und die geplante Errichtung von Nahversorgungseinrichtungen im Siedlungsbereich als Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung auf einer bereits stark versiegelten Fläche einzustufen ist, wodurch Eingriffe in bisher unversiegelte, naturschutzfachlich hochwertigere Flächen im Außenbereich vermieden werden können. Zudem ist durch das B-Plan-Verfahren die Umsetzung der vorgesehenen Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Durchgrünung der Bauflächen) ebenfalls als sehr wahrscheinlich einzustufen; sie tragen entscheidend zur Eingriffsminimierung bei.</p>	<p>Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen wird als hoch eingeschätzt; die Auswirkungen sind jedoch vertretbar und unerheblich</p>
<p>3.5 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>	<p>Die Gesamtauswirkungen der Planung sind, sollten die planungsrechtlichen Vorgaben des der Bebauungsplanänderung ausgenutzt werden, grundsätzlich von dauerhafter Natur, jedoch als „unerheblich“ einzustufen.</p> <p>Temporäre Auswirkungen, wie bspw. im Zuge der Baumaßnahme, sind aufgrund ihrer unwesentlichen Dauer und den (vor dem Hintergrund der beschriebenen Vorbelastungen) absehbar geringen Belastungen ebenfalls als „unerheblich“ zu bewerten.</p> <p>Die Reversibilität der Auswirkungen ist grundsätzlich im Sinne eines Rückbaus unter Berücksichtigung der hierfür erforderlichen Kosten möglich, die Bebauungsplanänderung gewährleistet jedoch für diesen Fall Baurecht für einen (hinsichtlich der Umweltauswirkungen identischen) Neubau.</p>	<p>Vertretbar und unerheblich im Sinne des UVPG</p>
<p>3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben</p>	<p>Umweltbezogene Wechsel- oder Kumulierungswirkungen zwischen dem hier zu bewertenden Projekt und anderen Vorhaben oder Tätigkeiten sind nicht zu befürchten (wirtschaftliche Konkurrenz mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist aus Sicht des UVPG nicht zu thematisieren). Kumulierende Vorhaben (d.h. mehrere Vorhaben derselben Art in einem engen Zusammenhang) liegen nicht vor.</p>	<p>keine nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
<p>3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern</p>	<p>Die Festsetzungen der BBP-Änderung bieten eine wirksame und für die Flächeneigentümer rechtlich bindende Möglichkeit, die Umsetzung der oben beschriebenen Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen sicher zu stellen.</p>	<p>Festsetzungen der BBP-Änderung</p>

4. Gesamteinschätzung

Die Bebauungsplanänderung „ 158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße“ umfasst ca. 2,37 ha und führt nach dem vorliegenden Kenntnisstand zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Die Inhalte der BBP - Änderung entsprechen den Vorgaben und Zielen übergeordneter Planungen. Da die durch die Planung verursachte Flächeninanspruchnahme als Innenentwicklung anzusehen ist und somit wertvolle Flächen im Außenbereich erhalten bleiben können, sind die Auswirkungen aus Umweltgesichtspunkten als vertretbar und unerheblich einzustufen. Im künftigen Geschäftsbetrieb ist im Vergleich zum Bestand mit mehr Ziel- und Quellverkehr durch die Kunden sowie Anlieferungsverkehr zu rechnen. Eine unverhältnismäßige Mehrbelastung der Umgebung durch die höhere Frequentierung ist aber nicht zu erwarten, v.a. auch aufgrund des Gebietscharakters der Umgebung (v.a. Gewerbenutzungen). Nach den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens können die relevanten immissionsschutzrechtlichen Vorgaben unter Einhaltung der beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sowie Lärmkontingenten eingehalten werden.

Insgesamt sind von der Planung keine Auswirkungen auf die Schutzkriterien (im Sinne der Ziff. 2.3 der Anlage 3 des UVPG) zu erwarten.

Da nach jetzigem Sachstand aus Umweltsicht keine erheblichen Auswirkungen erkennbar sind, wird eine weitergehende UVP-Pflichtigkeit zur Änderung des Bebauungsplans „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“ nicht gesehen. In Folge der Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG werden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Grundlage des §13a BauGB als gegeben angesehen. Der Bebauungsplan wird daher nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie eine Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.