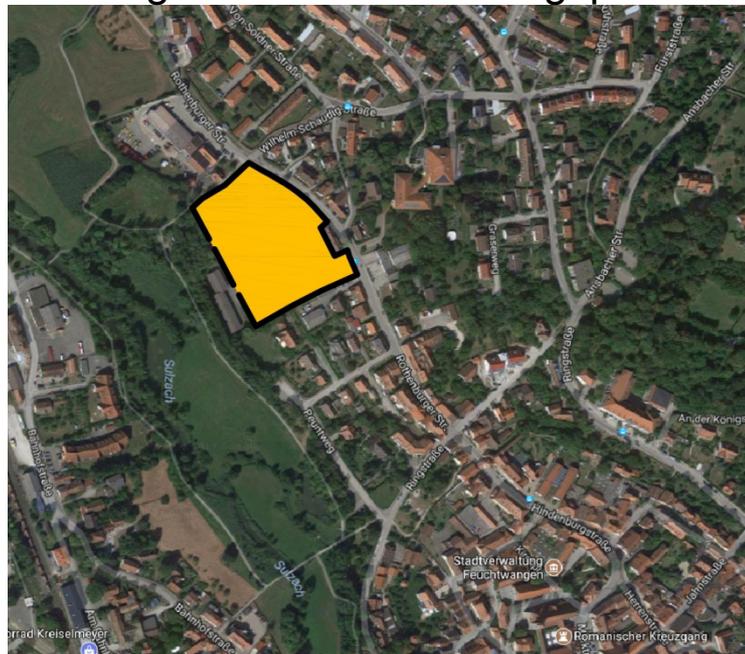




**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 mit
Vorhaben und Erschließungsplan**
mit der Bezeichnung:

**„Einkaufszentrum an der
Rothenburger Straße“**
mit integriertem Grünordnungsplan



**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des
Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)**

- Bauvorhaben:** Neubau eines Einkaufszentrums
- Bauort:** Rothenburger Straße 27, 91555 Feuchtwangen
- Vorhabenträger:** KIST Projekt GmbH Co.KG
Stadtgraben 32
94315 Straubing



1. Planungsgrundlagen

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert, sind Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Nr. 18.6), dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Für die vorliegende Planung ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG ist diese Vorprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in eigener Verantwortung der Gemeinde durchzuführen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. In diesem Fall wäre die Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) unzulässig.

2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

2.1 Merkmale des Vorhabens

<p>1.1</p>	<p>Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“ mit Vorhaben und Erschließungsplan erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum". Die maximale Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelanbieters mit Vollsortiment beträgt 2.500 m² und die des Fachmarktes 550m² bzw. 700m². Weiterhin sind Dienstleistungseinrichtungen mit einer maximalen Nutzfläche von insgesamt 100m², ein Backshop mit Cafeausschank mit einer maximalen Nutzfläche von 200m² und ein Imbiss mit einer maximalen Nutzfläche von 40m² vorgesehen.</p> <p>Das überplante Gebiet liegt an der Rothenburger Straße, ca. 300m nördlich der Innenstadt von Feuchtwangen. Es handelt sich derzeit um eine fast vollständig bebaute Fläche. Mehrere Gebäude eines ehemaligen Holzverarbeitenden Betriebes befinden sich noch auf dem Gelände. Im Westen befindet sich die Sulzach mit dem Sulzackpark, im Osten und Süden findet Wohnnutzung statt, im Norden schließt gewerbliche Nutzung (Autohaus) an.</p> <p>Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt.</p> <p>Die Abrissarbeiten werden unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien nach Vorlage der Abrissgenehmigung durchgeführt.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich aufgrund der</p>
------------	---	---



		Vornutzung altlastverdächtige Flächen nach § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Das mögliche Vorhandensein von Altlasten und ggf. Kampfmitteln ist vom Vorhabenträger zu beachten und insbesondere im Rahmen des Abbruches, des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu berücksichtigen.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten.	Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben ausgeführt. In dieser wurde geprüft, ob und inwieweit die Planung mit dem im Entwurf vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Feuchtwangen verträglich ist. Die Auswirkungsanalyse ergibt, dass durch die geplante Ansiedlung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ausgelöst werden. Sowohl mit Blick auf die Innenstadt als auch auf wohnortnahe Standorte ist nicht mit bestandsgefährdenden Umsatzlenkungen zu rechnen. Im fußläufigen Einzugsbereich dient das geplante Vorhaben der wohnortnahen Versorgung.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.	Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist derzeit schon bebaut und weitgehend versiegelt. Derzeit sind ca. 1,10 ha der vorhandenen Fläche versiegelt. Die neue Bebauung weist einen maximalen Versiegelungsgrad von 80% auf und damit eine versiegelte Fläche von rund 1,04 ha. Insofern verringert sich die versiegelte Fläche. Darüber hinaus ist auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoff anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Zur Eingrünung des Vorhabens werden einheimische Gehölze sowie die Begrünung der Stellplätze festgesetzt.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.	Die entstehenden Abfälle und Abwässer können ordnungsgemäß entsorgt werden. Abfälle werden von der Müllabfuhr des Landkreises Ansbach entsorgt. Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Bei der zulässigen Nutzung fallen keine Sonderabfälle an.
1.5	Umweltverschmutzung und Be-	Vorgesehene Nutzung mit Umweltrelevanz:



	lästigungen.	<ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Einzelhandel • Stellplatzflächen • LKW-Anlieferung • Kundenverkehr <p>Gefahr der Umweltverschmutzung sowie durch Lärm: Im Zuge der Bebauungsaufstellung erfolgt eine gutachterliche Betrachtung des Lärmschutzes. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Während der Bauphase werden nachteilige Umweltauswirkungen wie Geräuschentwicklung und Luftverunreinigung auftreten. Diese unvermeidbaren, nachteiligen Umweltauswirkungen werden jedoch durch organisatorische bzw. technische Maßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt.</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	Auf Grund der beschränkten Nutzung (Lebensmittelmarkt, Fachmarkt) liegt erkennbar kein vorhabenbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen vor.
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	Es werden keine besonderen Stoffe oder Technologien eingesetzt, von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen könnten.
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,	Im Umfeld des Vorhabens wiederum sind keine Störfallbetriebe bekannt, von denen entsprechende Risiken auf das geplante Vorhaben ausgehen könnten.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen und technischen Normen gehen von dem Vorhaben keine Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, aus.



2.2 Standort des Vorhabens

2.1	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 (Nutzungskriterien),	Das Grundstück ist bereits fast vollständig mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Es handelt sich um eine innerstädtische private Brachfläche. Erholungsnutzung sowie land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen bzw. sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt. Durch die langjährige bauliche Nutzung können keine natürlichen Bodenhorizonte mehr angenommen werden. Es ist durchgehend von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Oberflächengewässer oder Quellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich zum Großteil um für Tiere und Pflanzen wertlose Bereiche. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Dem Plangebiet kommt aufgrund der Vornutzung aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Bedeutung zu.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	Das Plangebiet befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.
2.3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht vorhanden.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den	Nicht vorhanden.



	§§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
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,	Nicht vorhanden.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht vorhanden.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht vorhanden.

2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	
-----	--	--



	Schutzgut Mensch	<p>Der Geltungsbereich ist bisher bebaut mit Gebäuden für einen holzverarbeitenden Gewerbebetrieb mit Sägewerk. Das Areal ist fast vollständig versiegelt und überbaut.</p> <p>Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass bereits bisher erhebliche Lärmimmissionen und erheblicher Schwerlastverkehr zulässig waren, auch wenn die Nutzungen bereits vor einiger Zeit eingestellt wurden.</p> <p>Ausweislich des Immissionsschutzgutachtens der Brenner Bernard Ingenieure vom 16.10.2017 genügt der geplante Neubau des Projektes bezüglich der in der Nachbarschaft von ihm hervorgerufenen Geräuschimmissionen der TA Lärm. Die Vorgaben und Annahmen des Gutachtens bzgl. Öffnungszeiten, Anlieferzeiten, etc. werden berücksichtigt. Weiterhin wurde auch eine Grundsatzprüfung dahingehend vorgenommen ob eine ggf. entlang der Rückseite, südwestlich des Fachmarktzentrums geplante Wohnbebauung durch das Vorhaben grundsätzlich unmöglich wird. Dabei wurde festgestellt, dass eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 gewährleistet wäre.</p> <p>Ausweislich des Immissionsschutzgutachtens der Brenner Bernard Ingenieure vom 16.10.2017 führt das zusätzliche Verkehrsaufkommen zudem zu keinen hörbaren Mehrbelastungen für die Anlieger der Rothenburger Straße.</p> <p>Sonstige relevante Immissionen (Gerüche, Staub, etc.) können durch die Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.</p>
	Schutzgut Tiere	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine saP als Potentialabschätzung erstellt. Potentiell betroffen sind von der Baumaßnahme Gebüsch- und Gehölbewohner. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Rodung der Gehölze und die Entfernung der Gebäude in vorgegebenen Zeiträumen vorgeschrieben. Eine Störung von Fledermäusen kann durch zeitliche Beschränkungen der Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Daher sind keine konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich.</p>
	Schutzgut Pflanzen	<p>Da der Geltungsbereich bereits überbaut war,</p>



		sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.
	Schutzgut Boden	Aufgrund der geplanten Baumaßnahme verringert sich die versiegelte Fläche. Eingriff in den Boden durch Bauarbeiten unerheblich, da die Flächen bereits seit langem überformt sind.
	Schutzgut Wasser	Aufgrund der geplanten Baumaßnahme verringert sich die versiegelte Fläche.
	Schutzgut Luft	Kurzfristig kann während der Abrissarbeiten eine erhöhte Staubbelastung auftreten.
	Schutzgut Klima	Keine
	Schutzgut Landschaft	Keine
	Schutzgut Kulturgüter	Keine
	Sonstige Sachgüter	Keine
	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Nicht bekannt
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Von dem geplanten Vorhaben gehen keine grenzüberschreitenden Auswirkungen aus.
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Es ergeben sich aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schweren Auswirkungen oder besonders zu berücksichtigende Komplexitäten.
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Es ergeben sich aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schweren Auswirkungen oder besonders zu berücksichtigende Komplexitäten.
3.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Auswirkungen des Vorhabens treten zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans ein, da parallel ein entsprechender Bauantrag erstellt wird. Die Auswirkungen treten mit der Beginn der Abrissarbeiten auf. Sie sind grundsätzlich dauerhaft. Die Reversibilität der Auswirkungen ist grundsätzlich im Sinne eines Rückbaus möglich.
3.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Es ist kein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben erkennbar.
3.7	Möglichkeit, die Auswirkungen	Die Auswirkungen sind durch die Überplanung



	wirksam zu vermindern	bzw. Nutzung bereits bebauter Bereiche wirksam gemindert. Es werden keine neuen, bislang ungenutzten Flächen in Anspruch genommen. Auswirkungen auf den Artenschutz werden im Bebauungsplan durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.
--	-----------------------	--

3. Fazit

Als Gesamteinschätzung führt die Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.