

BAD BOCKLET

BEBAUUNGSPLAN „HERRNFELD“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG ASCHACH

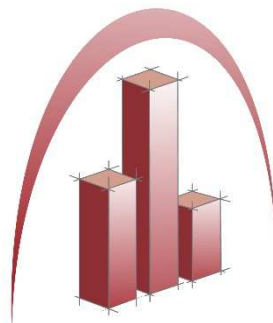
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigung

Aufgestellt: 25.06.2019 / Geändert: 22.10.2019 / Geändert: 28.01.2020

Aufstellungsbeschluss vom: 29.01.2019
Billigungsbeschluss vom: 22.10.2019
Satzungsbeschluss vom: 28.01.2020

Markt Bad Bocklet, Marktgemeindeteil Aschach
Landkreis Bad Kissingen
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Markt Bad Bocklet
vertreten durch
1. Bürgermeister A. Sandwall
Kleinfeldlein 14
97708 Bad Bocklet

Tel.: 09708 / 91220
Fax: 09708 / 912233

.....
Andreas Sandwall
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0


.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES.....	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	5
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)	7
1.6 Luftbildausschnitt	9
1.7 Projektbeschreibung	9
1.7.1 Vorabstimmung.....	10
1.7.2 Fachgutachten	10
1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	11
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	11
1.9.1 Städtebau	11
1.9.2 Art der baulichen Nutzung	12
1.9.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
1.9.4 Bauweise, Baugrenzen	13
1.9.5 Werbeanlagen.....	14
1.9.6 Natur- und Landschaftsschutz	15
1.9.7 Artenschutz	15
1.9.8 Bebauung.....	16
1.9.9 Erschließung	16
1.9.10 Eingrünung.....	20
1.9.11 Umweltbelange	21
1.10 Bodenordnende Maßnahmen	21
1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	21
2 GRÜNORDNUNG.....	22
2.1 Leitbild der Grünordnung	22
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	23
2.2.1 Pflanz- und Saatgebote	23
2.2.2 Erhaltungsgebot.....	24
2.2.3 Gehölzrodung	24
3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	24
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter	24
3.2 Bewertung des Bestandes	25
3.3 Eingriffsschwere Typ A	25
3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung.	25
3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichs- und Ersatzflächen	26
3.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	30
3.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	30
4 HINWEISE	31
4.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen	31
4.2 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange	32
4.3 Straßenrechtliche Belange	32
4.4 Denkmalrechtliche Belange	33
4.5 Landwirtschaftliche Belange	34
4.6 Immissionsschutz	35
4.6.1 Lärmemissionen/Sichtschutz.....	35
4.6.2 Lichtimmissionen.....	35
4.7 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen	35
4.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	36



4.7.2	Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)	36
4.7.3	Zusammenfassung	37
5	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG.....	38
5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	38
5.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG.....	38
5.2.1	Vorbemerkung / Grundlagen.....	38
5.2.2	Überschlägige Prüfung gemäß Anlage 3 UVPG	38
5.2.3	Fazit	44
6	UMWELTBERICHT	44
6.1	Einleitung	44
6.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	45
6.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	46
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	47
6.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	47
6.2.2	Schutzgut Mensch	47
6.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	48
6.2.4	Schutzgut Luft und Klima	49
6.2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	49
6.2.6	Schutzgut Boden	50
6.2.7	Schutzgut Wasser.....	50
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	51
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	51
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	51
6.4	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	52
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	52
6.6	Zusätzliche Angaben	53
6.6.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	53
6.6.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53

Anlage 1 u. 2: Bestandsplan / Bewertung Eingriff, M. 1 / 1500

Anlage 3: Nachweis Leistungsfähigkeit Kreisverkehrsanlage St 2292 nach HBS 2001

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Dem Markt Bad Bocklet wurde von der REWE-Gruppe ein Plankonzept für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes mit angegliedertem Getränkemarkt und Kundenparkflächen am Ortsrand des Marktgemeindeteiles Aschach vorgelegt. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächen handelt es sich dabei um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)¹.

Auf der Grundlage verschiedener Voruntersuchungen wurde von der REWE-Gruppe für das Vorhaben ein Standort im bisherigen Außenbereich, zwischen der Kreisverkehrsanlage auf der St 2292 und dem Aschacher Friedhof gewählt.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB)² und die Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes erforderlich.

¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

² Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017



Mit dem Einzelhandelsvorhaben ist die Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung der Gemeindebürger und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze möglich. Dies sind grundlegende Zielsetzungen für die Weiterentwicklung des Marktes Bad Bocklet. Die Gemeinde macht sich deshalb das Vorhaben der REWE-Gruppe zu eigen und führt die erforderlichen Bauleitplanverfahren durch. Die Durchführung des Vorhabens und die Übernahme sämtlicher Kosten durch die REWE-Gruppe, werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

1.2 Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat hat am 29.01.2019 die Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrnfeld“ sowie die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bad Bocklet gefasst und die notwendigen Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 25.06.2019 wurden die Planentwürfe vom Marktgemeinderat Bad Bocklet anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die überplanten Grundstücke östlich des Ortes, sind als Außenbereich zu beurteilen. Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Gründen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, muss zusätzlich der aktuell wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird vor dem Bebauungsplanverfahren zu Ende gebracht. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung stimmt die Nutzung des Bebauungsplanes „Herrnfeld“ mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, sodass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrnfeld“, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines selbstständigen Getränkemarktes mit entsprechender Erschließung und Parkierung in Aschach geschaffen werden. Da die Zulässigkeit des Vorhabens abschließend geregelt werden soll, muss ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung des Vorhabens, orientieren sich am konkreten hochbaulichen Projektentwurf des künftigen Betreibers.

Aufgrund der Nähe des Erschließungsgebietes zum Ortsrand von Aschach sind immissionsschutzrechtliche³ Belange zum Lärmschutz betroffen. Diesbezüglich bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung erfasste bzw. durch Vorabstimmung bekannte Beschränkungen des Plangebietes, wurden eingearbeitet.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung⁴, müssen aus Platzgründen und aufgrund spezifischer naturschutzfachlicher Belange, auf Grundstücksteilflächen außerhalb des Erschließungsgebietes

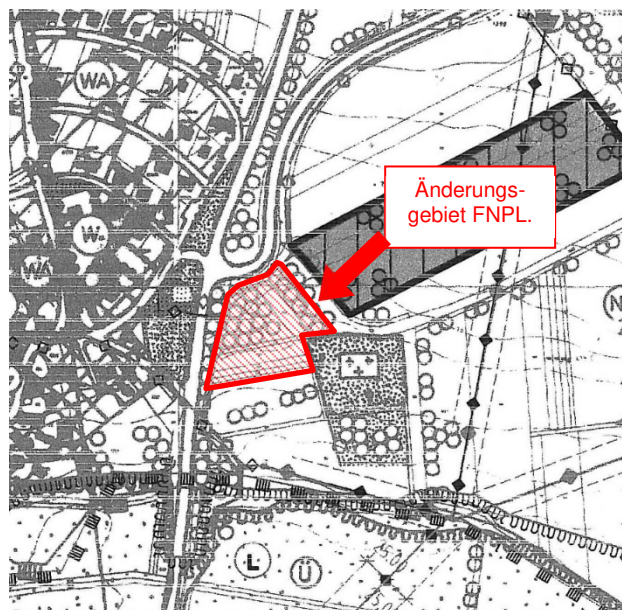
³ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017

⁴ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfrage

festgesetzt werden. Ausgleichsflächen innerhalb des Gebietes sind nicht möglich.

Der Eingriffsbereich des Bebauungsplanes, als auch ein Teil der geplanten naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, beansprucht potenzielle Lebensräume verschiedener Tier- und Vogelarten, sodass auch Belange des Artenschutzes⁵ von der Bauleitplanung betroffen sind. Die Lebensraumbeeinträchtigungen durch ein Fachgutachten ermittelt (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP). Sie enthält die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und legt eine artenschutzrechtliche Ersatzfläche außerhalb des künftigen Baugebietes fest.

Flächennutzungsplan



Für die durch den Bebauungsplan „Herrnfeld“ angestrebte Nutzungsart, ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ein „Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ erforderlich. Im gemeindlichen Flächennutzungsplan ist das Areal als Außenbereich enthalten (Fläche für Landwirtschaft, landschaftliche Gehölze).

Planauszug FNP mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bad Bocklet⁶

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe: 0,962 ha (Geltungsbereich 1, Sondergebiet Einzelhandel)
0,374 ha (Geltungsbereich 2, Ausgleichsfläche)
0,248 ha (Geltungsbereich 3, Ersatzfläche Naturschutz)
0,310 ha (Geltungsbereich 4, Ersatzfläche Artenschutz)
1,894 ha Gesamtfläche

Lage: Geltungsbereich 1: Östlich von Aschach, durch die St 2292 vom Ortsrand getrennt, zwischen Kreisverkehrsanlage St 2292, Friedhof Aschach und Photovoltaikanlage; leichte Südhanglage, Geländehöhen ca. 217 - 221 m ü. NN
Geltungsbereich 2: ca. 1,6 km nordwestlich des Aschacher Ortsrandes, Waldgebiet „Salzforst“, Distrikt „Hutwald“ (ehemals „Seeschlag“); ehemaliger Teich/See; Geländehöhe i.M. ca. 379 m ü. NN
Geltungsbereich 3: ca. 290 m nördlich des Aschacher Ortsrandes, zwischen Sportplatz Aschach und Bauhof des Marktes Bad Bocklet; leichter Südhang, Geländehöhe i.M. ca. 260 m ü. NN
Geltungsbereich 4: Teilfläche Deponie Steinach, ca. 100 m nördlich

⁵ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017

⁶ Quelle: Markt Bad Bocklet



- des Steinacher Gewerbegebietes „Eckartspfad“, Teillage im Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Rhön“, Geländehöhe ca. 245 - 255 m ü. NN
- Gemarkung:** Geltungsbereiche 1 bis 3: Aschach
Geltungsbereich 4: Steinach
- Grundstücke:** Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 1042, 1043, 1044, 1046, 1047, 1048, 1049, 1085/1, Teilflächen Fl.Nr. 1041, 1045, 1085, 1099, 1101
Standort Transformatorenstation auf Teilfläche Fl.Nr. 1054
Geltungsbereich 2: Fl.Nr. 2207, Teilfläche Fl.Nr. 2208
Geltungsbereich 3: Teilfläche Fl.Nr. 1686
Geltungsbereich 4: Teilfläche Fl.Nr. 897
- Bestehende Nutzung:** Geltungsbereich 1: landwirtschaftliche Nutzflächen (Äcker, Mäh- und Futterwiesen), Brachfläche, Obstbaumgruppen und Hecken, Erd-, Schotter und Asphaltwege mit Straßenbegleitgrünstreifen, Entwässerungsgraben, Laubbaumreihe sowie Ruhebänke und Bildstock im Straßen- und Wegebereich
Geltungsbereich 2: Mischwaldfläche mit altem Baumbestand (überwiegend Fichten) sowie Sukzessionsgehölzen (Birken, Erlen, Zitterpappel, Faulbaum), ehemalige Gewässermulde mit noch bestehendem Erddamm am Südostrand
Geltungsbereich 3: Mäh-/Futterwiese, randlich Obstbäume, Feldgehölze, südlich Christbaumkultur
Geltungsbereich 4: ehemalige Erddeponie (Auffüllungsbereich), teils flächendeckende, teils lückige Gras- und Krautvegetation, einzeln Verbuschung, nördlich angrenzend Flur/Waldweg, dahinter Waldfläche
- Geplante Nutzung:** Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO); Errichtung eines REWE-Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt, einschließlich Lager-, Technik- und Sozialräumen, Anlage von Kundenparkflächen und Fahrgassen, Errichtung einer freistehenden Werbeanlage, bepflanzte bzw. baumbestandene Grünflächen, Öffentliche Straßen-, Park- und Gehwegflächen, Ausgleichsfläche sowie Ersatzfläche für zu rodende Obstbäume, Artenschutzrechtliche Ersatzfläche für Zauneidechsen

Fotos Bestand Geltungsbereich 1⁷:



Bestehende Einmündung Zufahrtsstraße Friedhof / KG 16 (Blick von Norden)

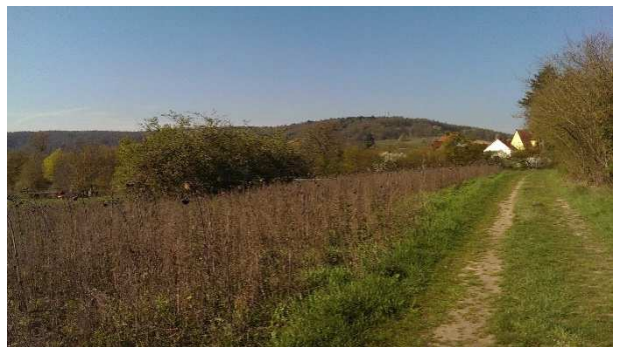


Ackerfläche und Obstbaumbestand im Bereich der geplanten Kundenparkplätze (Blick von Süden)

⁷ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 16.04.2019

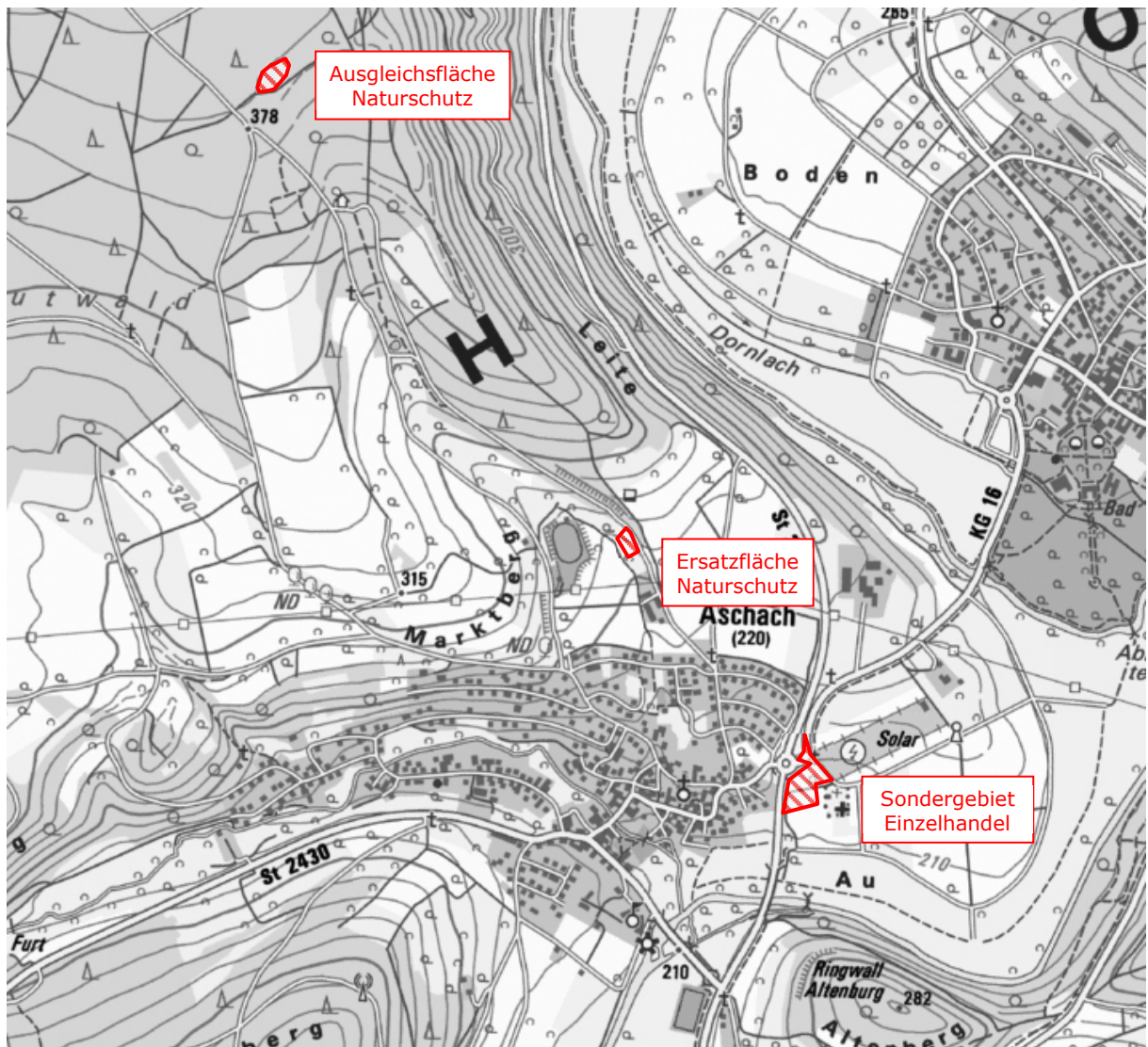


Hecken- und Baumbestand mit Flurweg im Bereich des geplanten Marktgebäudes (Blick von Westen)



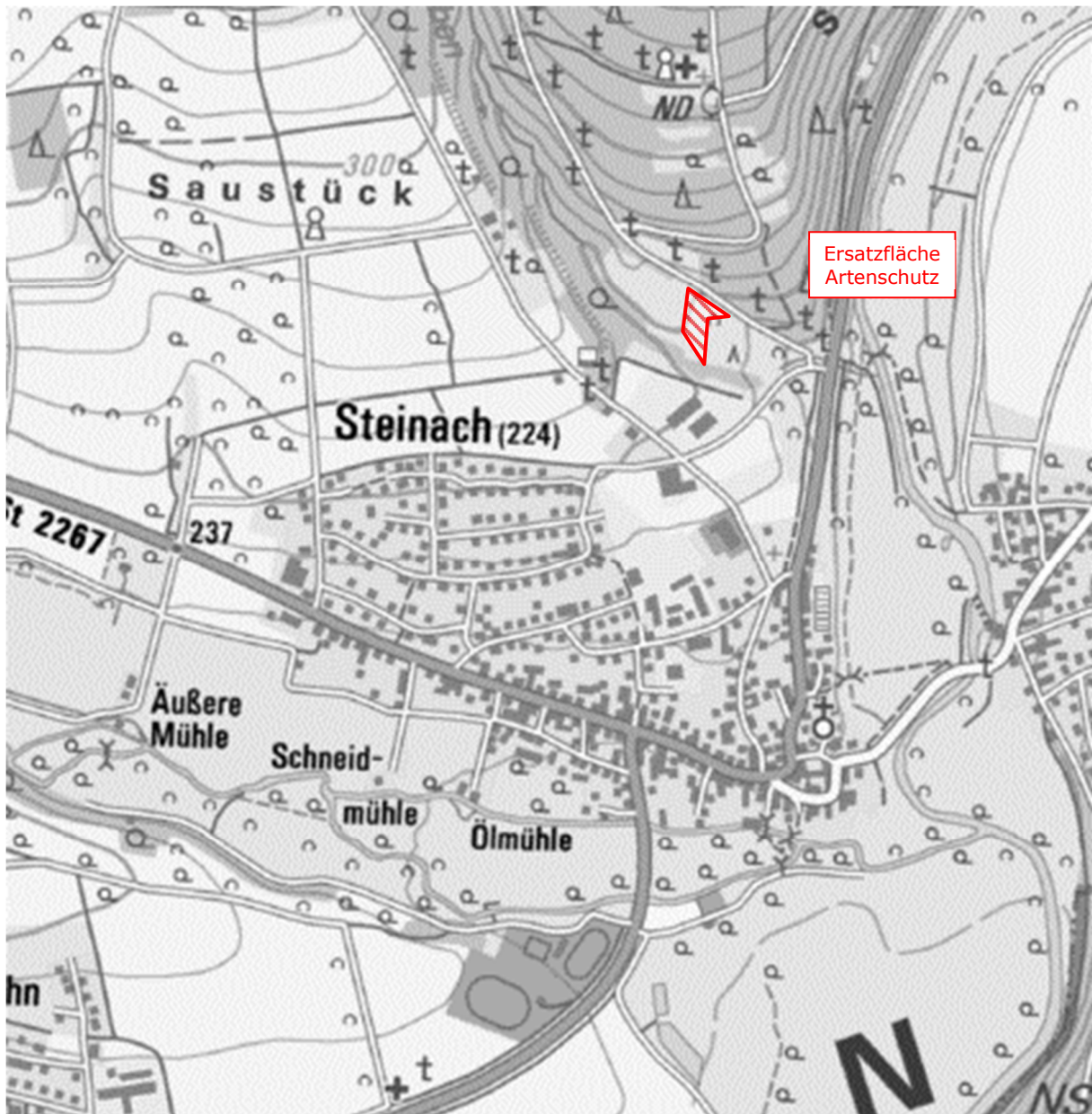
Brachfläche/Obstbaumbestand mit Flurweg im Bereich des geplanten Marktgebäudes (Blick von Osten)

1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Topographische Karte⁸

⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

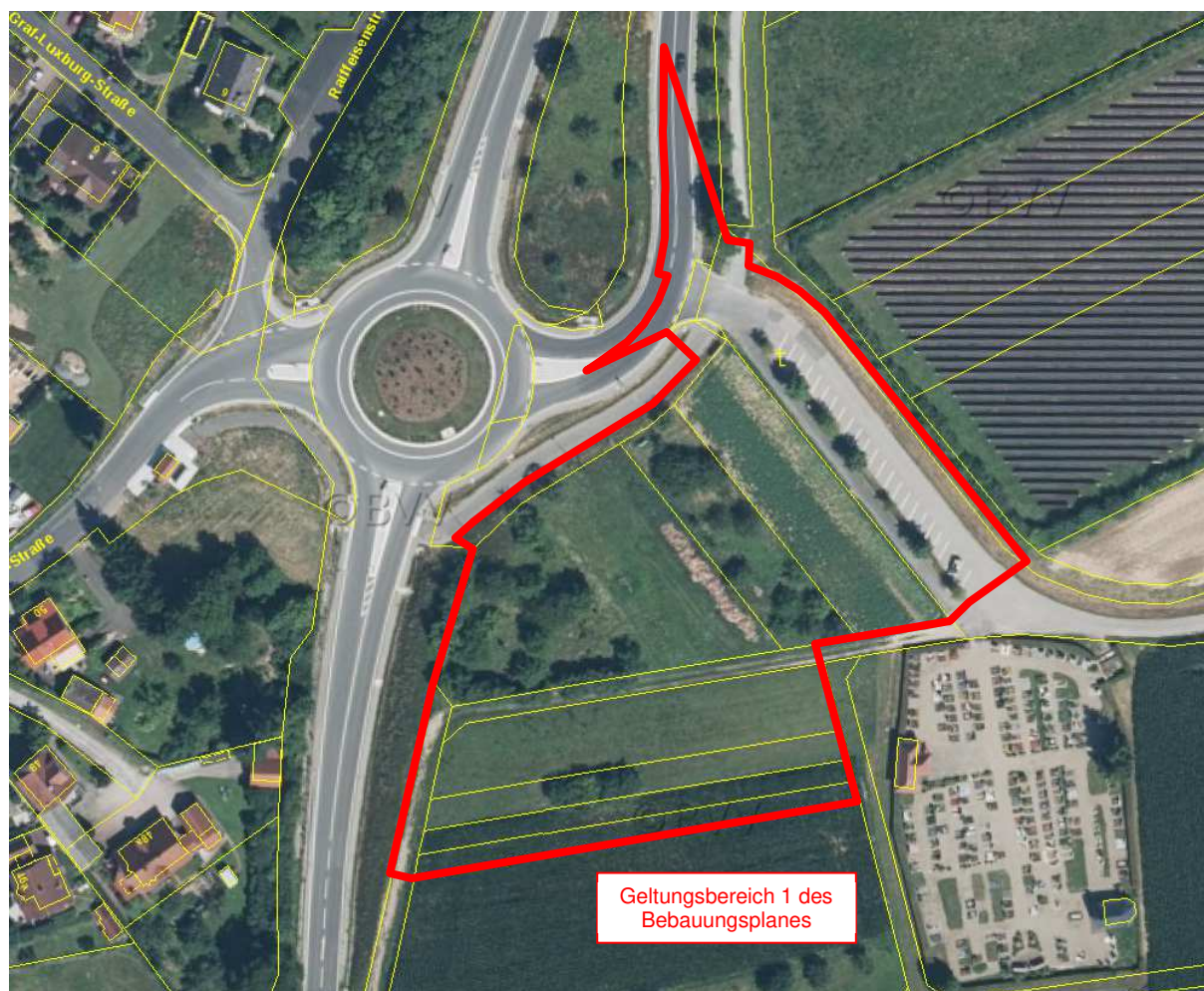


Topographische Karte⁹

⁹ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte¹⁰

1.7 Projektbeschreibung

Der Markt Bad Bocklet hat durch das Vorhaben der REWE-Gruppe die Chance dem Bedarf an der Schaffung von Arbeitsplätzen zu entsprechen und die Nahversorgung der Einwohner mit den Gütern des täglichen Bedarfes zu verbessern.

In Aschach soll nach den Plänen der REWE-Gruppe ein attraktiver, mit zahlreichen regionalen Produkten ausgestatteter Lebensmittelvollsortimenter, sowie ein integrierter selbstständiger Getränkemarkt entstehen.

Das Vorhaben sieht auf dem insgesamt ca. 7.395 m² großen Projektgrundstück, die Errichtung eines gemeinsamen Gebäudekomplexes für einen REWE-Markt mit untergeordneter Gastronomieeinheit, mit einer Nettonutzfläche von ca. 1.700 m² bei ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, und einen Getränkemarkt mit einer Nettonutzfläche von ca. 475 m² bei ca. 415 m² Verkaufsfläche vor. Innenliegend sind jeweils die notwendigen Technik-, Lager- und Sozialräume vorgesehen. Nördlich vorgelagert werden ca. 90 Pkw-Stellplätze für die Kunden, einschließlich der zugehörigen Fahrgassen errichtet. An der Westseite des Marktgebäudes ist die Warenlieferzone

¹⁰ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



(Rampe) vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt geschieht über den bestehenden Zufahrtsweg zum Aschacher Friedhof, der einschließlich der dort bereits bestehenden Parkplätze und des Fußweges, neu gestaltet und verbreitert wird. Die fußläufige Anbindung wird durch einen Zugang zum angrenzenden Geh- und Radweg entlang der St 2292 bewerkstelligt. An der nördlichen Ecke des Vorhabengrundstückes wird ein freistehender Werbepylon errichtet. Die Randzonen sowie die Kundenstellflächen werden durch Baumpflanzungen und Rasenansaat eingegrünt. Als Sichtschutz zum Friedhofsgelände dient ein bepflanzter Erdwall.

1.7.1 Vorabstimmung

Zur Berücksichtigung der besonderen umweltschützenden Anforderungen und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wurden bereits im Vorfeld zahlreiche Vorabstimmungen durchgeführt.

Im Rahmen von Scopingterminen am 06.11.2018 und 13.03.2019 wurden folgende Fachstellen und Versorgungsträger frühzeitig an der Planung beteiligt:

- Landratsamt Bad Kissingen, Baurecht
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltung
- Staatliches Bauamt Schweinfurt
- Bayernwerk Netz GmbH
- Stadtwerke Bad Kissingen GmbH
- Rhön-Maintal-Gruppe Poppenhausen

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden zudem am 27.05.2019 und 19.06.2019 zwei Ortseinsichten zur Bewältigung des Natur- und Artenschutzes durchgeführt.

Bei den Gesprächen wurden die Art und der Umfang des Vorhabens dargelegt und die grundsätzlichen bzw. weiteren Planungserfordernisse erörtert.

Die Bebauungsplanfestsetzungen konnten demzufolge in Bezug auf folgende Belange bereits frühzeitig konkretisiert werden:

- ⇒ Abstandsflächen
- ⇒ Bauverbotszonen entlang Staats- und Kreisstraße, Blendschutz
- ⇒ Zufahrt Sondergebiet
- ⇒ Entwässerung Plangebiet
- ⇒ Wasserversorgung, Löschwasserbereitstellung
- ⇒ Stromversorgung, Standort Transformatorenstation
- ⇒ Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen
- ⇒ Eingrünungsmaßnahmen
- ⇒ Natur- sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich und Ersatz

1.7.2 Fachgutachten

Bei der Prüfung des Bestands- und Artenpotenzials innerhalb des Plangebietes, wurde vom Fachbüro Dietz + Partner, Elfershausen, am 27.11.2018 die besondere Betroffenheit potenzieller Lebensräume der besonders geschützten Zauneidechse und der allgemeinen Betroffenheit der europäischen Vogelarten ermittelt.

Bei einer ersten Begehung der Fläche am 23.04.2019 (nach der Winterruhe) wurden mehrere Exemplare der Zauneidechse sowie ein Bau der Roten Waldameise in den im Planraum vorhandenen Gehölzsäumen und Ablagerungen festgestellt.



Für das Plangebiet sind aus diesem Grund besondere Vorkehrungen zum Artenschutz zu beachten. Zu diesem Zweck wurde ein Gutachten¹¹ erstellt, in dem die konkreten und zu berücksichtigenden Maßnahmen sowie die wesentlichen Planungshinweise ermittelt wurden. Das Gutachten ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und wurde den Unterlagen angefügt.

Für die Zauneidechsen ist eine Prüfung der naturschutzrechtlichen Ausnahme notwendig, da deren Tötung und Verletzung auch unter Beachtung Konflikt vermeinder Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann. Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung¹² von den Verboten des § 44 BNatSchG wurde bereits beantragt und ist den Bebauungsplanunterlagen ebenfalls beigelegt.

1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern¹³ (LEP) zu beachten.

Durch die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes, entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Der geplante, eigenständige Getränkemarkt bildet kein von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasstes Vorhaben. Eine landesplanerisch unzulässige Agglomeration i.S.v. Ziel 5.3.1 des LEP, entsteht nicht.

Um Planungssicherheit zu erlangen, wurde die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Ufr., um eine Vorabschätzung gebeten. Dabei wurde die Errichtung des REWE-Marktes mit dem Getränkemarkt in den geplanten Verkaufsflächengrößen nicht beanstandet. Der Standort wurde im Hinblick auf die am Kreisverkehr vorhandenen Querungshilfen für den Fuß- und Radwegverkehr, als noch integriert bewertet.

Diese Vorabschätzung wurde durch die im vorliegenden Verfahren abgegebenen regional- und landesplanerischen Stellungnahmen nochmals bestätigt. In der Gesamtschau wurde dem Vorhaben ein bedarfsgerechter Ausbau des Warenangebotes im Grundzentrum Bad Bocklet, insbesondere für den Gemeindeteil Aschach, bescheinigt.

1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.9.1 Städtebau

Die Marktgemeinde Bad Bocklet ist eine wirtschaftlich prosperierende Kommune, die eine gesunde Bevölkerungsentwicklung aufweist.

Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt soll die Nahversorgung für die Gesamtgemeinde Bad Bocklet sichern und Versorgungsdefizite vermeiden. Zusätzlich kann

¹¹ Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Sondergebiet Einkaufsmarkt Aschach, Endgültige Fassung vom 28.01.2020, Dietz und Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Büro für Freiraumplanung GbR, Engenthal 42, 97725 Elfershausen, einschließlich Reptilienkartierung Einkaufsmarkt Aschach vom 04.10.2019, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth

¹² Artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag (§ 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG) vom 31.12.2019, Dietz und Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Büro für Freiraumplanung GbR, Engenthal 42, 97725 Elfershausen

¹³ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, Teilfortschreibung vom 21. Februar 2018



mit dem Vorhaben in der Gemeinde dem Bedarf an der Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen werden.

Die landes- und regionalplanerischen Standortvoraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Aschach liegen im Grundsatz vor.

Bei der Standortwahl wurde auf ein möglichst nahes Heranrücken an den Ort geachtet. Die Vorhabenfläche liegt zwar am Ortsrand, ist jedoch von wesentlicher Bebauung im Westen umgeben und über den vorhandenen Knotenpunkt Kreisverkehr für den Fuß- und Fahrverkehr gut erreichbar. Desweiteren sind ausreichende Nahverkehrsmöglichkeiten vorhanden. Die in den REWE-Markt integrierte Gastronomieeinheit stellt keinen Einzelhandel dar.

1.9.2 Art der baulichen Nutzung

Großflächiger Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind, außer in Kerngebieten, nur in für sie eigens festgesetzten Sondergebieten zugelassen. Mit den Bebauungsplanfestsetzungen soll die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit untergeordneter Gastronomie und eines Getränkemarktes ermöglicht werden. Das dafür abgegrenzte Areal beinhaltet eine Fläche von ca. 7.395 m².

Die zulässigen Verkaufsflächen werden auf max. 1.200 m² (Lebensmittelvollsortimenter) bzw. max. 415 m² (Getränkemarkt) begrenzt.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- Lebensmittelvollsortimenter zum Verkauf von Nahrungsmitteln, Genussmitteln, Drogeriewaren und ergänzendem Sortiment anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m², zuzüglich max. 150 m² Nutzfläche für Gastronomie
- ein Getränkemarkt als selbstständiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 415 m²

Aufgrund der nahen Wohnbebauung (Wohngebäude an der Von-Henneberg-Straße 48a), sind verschiedene Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz notwendig. Auf die Bebauungsplanfestsetzungen unter Buchstabe B, Ziffer 10.10, sowie die Angaben unter Ziffer 4.6 der Begründung wird diesbezüglich verwiesen.

1.9.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet wird die höchst mögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für Sondergebiete festgesetzt, um anlagen- bzw. nutzungsbedingt einen ausreichend bemessenen Gebäudegrundriss für eine Einzelhandelsnutzung, einschließlich der dafür erforderlichen Kundenstellplätze zu ermöglichen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, wird zusätzlich eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten für zulässig erklärt, um die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche soweit als möglich auszunutzen und den betriebsbedingten Platzbedarf sicher zur Verfügung stellen zu können. Angesichts der Bestandssituation im Umfeld des Planbereiches, ist nicht damit zu rechnen, dass dadurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Auf der Basis des Filialkonzeptes ist vom Betreiber vorgesehen, den geplanten Neubau an der Südseite des Areals als I-geschossiges Pult-, Sattel oder Flachdachgebäude mit einer möglichen Dachneigung zwischen 0° und 20° zu errichten. Um das



Hauptgebäude vertikal zu begrenzen, wurde eine Bauhöhe von max. 228,00 m ü. NN festgesetzt (Firsthöhe). Dadurch ergibt sich am hierfür festgesetzten Bezugspunkt (Schachtdeckel in bestehender Grünfläche zwischen SO-Gebiet und Friedhof, 217,48 m ü. NN) zwar eine fiktive Maximalgebäudehöhe von 10,52 m, jedoch wurde unter Berücksichtigung der Zufahrtsstraße, die OK. des Fertigfußbodens des Marktgebäudes auf ca. 219,40 m ü. NN konzipiert. Daraus errechnet sich eine reale Gebäudehöhe von max. 8,60 m im Bereich der vorgelagerten Kundenparkplätze. Für Nebengebäude gilt eine max. zulässige Gesamthöhe von max. 4,50 m über dem geplanten Gelände.

An der Südseite des Geltungsbereiches (Tiefpunkt des natürlichen Geländes) wird das Areal angebösch, um das Gebäude in die Topographie einzufügen.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO)¹⁴, wird eine Mindesttiefe des seitlichen Grenzabstandes von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Unzulässige Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung oder Einschränkungen für Nebenanlagen auf den Nachbargrundstücken im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO sind dadurch nicht zu erwarten.

1.9.4 Bauweise, Baugrenzen

Für das Sondergebiet wird die *abweichende Bauweise* festgesetzt (offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, ohne Längenbeschränkung), um die für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung notwendige Gebäudelänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Unter Zugrundelegung der geplanten Gebäudegröße, werden die für das Plangrundstück festgesetzten Baugrenzen soweit als möglich nach außen verlagert. Dies begründet sich durch den geplanten Standort des Marktgebäudes in der Südhälfte sowie die Anlage der zugehörigen Kundenparkflächen, inklusive Werbeanlage, im sonstigen Grundstücksbereich. Durch die Anordnung der Baugrenze, als in sich geschlossenes Baufenster, wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht.

Die Kundenstellplätze, einschließlich ihrer Zu- und Umfahrten, sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, sonstige untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, werden innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen (vgl. Buchstabe B, Ziffer 10.9.1 des Bebauungsplanes).

Hierzu gilt Folgendes:

Anbauverbotszonen

Innerhalb der Anbauverbotszonen der Staatsstraße St 2292 und der Kreisstraße KG 16 sind bauliche Anlagen zwar grundsätzlich nicht zulässig, jedoch wird unter Zugrundelegung des künftigen Gebäudestandortes sowie der örtlichen Verhältnisse (Böschungssituation zu den tieferliegenden Straßen) festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile, technische Anlagen (z.B. Lüfter, Kühlaggregate) und Fußwege ausnahmsweise innerhalb der Anbauverbotszonen errichtet werden können (sh. Buchstabe B, Ziffer 10.6 der textlichen Festsetzungen zum Planentwurf). Parkstände und ihre Fahrgassen dürfen zusätzlich bis auf 10 m an den Fahrbahnrand der übergeordneten Straßen heranrücken, wobei geringe Unterschreitungen dieses

¹⁴ Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 24. Juli 2019



Abstandes ausnahmsweise zulässig sind.

Für das Erfordernis von geplanten baulichen Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone, ergibt sich folgender Sachverhalt:

Im Bereich der Anbauverbotszone an der Staatsstraße, ist die Anlieferungsrampe, ein Regenrückhaltebecken sowie ein Fußweg geplant. Im sonstigen Grundstücksbereich liegen nur die bis auf max. 10 m Abstand heranrückenden Parkstände mit ihren Fahrgassen innerhalb der Anbauverbotszonen von Staats- und Kreisstraße.

Planungsalternativen, um die Überschreitung der Anbauverbotszone zu vermeiden, sind nicht realisierbar. Für einen wirtschaftlichen Betrieb der Verbrauchermärkte müssen gewisse Gebäudegrößen und eine ausreichende Anzahl an Kundenstellflächen nachgewiesen werden. Am Standort wurde die hierfür notwendige Grundstücksfläche geradeso erreicht, sodass die Situierung des Marktgebäudes und der Stellflächen grundsätzlich nur unter sehr beengten Verhältnissen erfolgen kann. Erschwerend sind zahlreiche versorgungs- und erschließungstechnische Zwänge vorhanden, um das Plangebiet anzubinden (z.B. Zuwegung, Zufahrt, Wasserversorgung, Entwässerung).

Unter Berücksichtigung der im Verhältnis zu den übergeordneten Straßen höherliegenden Sondergebietsfläche, sind Beeinträchtigungen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staats- und Kreisstraße, durch die nur teilweise und untergeordnete Überbauung der anbaufreien Zone nicht zu erwarten. Der Mindestabstand von 10 m der Parkflächen zum jeweiligen Fahrbahnrand, wird nur im Bereich des Kreisverkehrs an einer Stelle geringfügig unterschritten.

Gemäß § 23 Abs. 2 BayStrWG¹⁵ muss die zuständige Straßenbaubehörde der Überbauung der Anbauverbotszone zustimmen.

Unter Mitteilung des vorstehenden Sachverhaltes, wurde deshalb das Staatliche Bauamt Schweinfurt vorab um Stellungnahme zur vorgesehenen Überbauung im Bereich der Staatsstraße gebeten.

⇒ Der geringen Überschreitung des 10 m-Abstandes am Kreisverkehr wurde in diesem Rahmen zugestimmt, jedoch unter dem Vorbehalt, dass dort für die Staatsstraße zwingend ein funktionaler Blendschutz durch parkende Fahrzeuge installiert werden muss.

Auf das Erfordernis von geeigneten Blendschutzmaßnahmen im gesamten Sondergebiet, ist unter Buchstabe C, Ziffer 15 des Bebauungsplanes hingewiesen.

1.9.5 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind freistehende Werbeanlagen (Werbe-pylon) außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Anbauverbotszonen entlang der Staats- und Kreisstraße zulässig. Der hierfür vorgesehene Standort an der Hauptzufahrt wurde im Planentwurf durch Planzeichen dargestellt.

Werbeanlagen auf der Dachfläche, oder mit wechselndem oder bewegtem Licht, sind unzulässig. Falls Lichtwerbeanlagen errichtet werden, sind zum Schutz der Nachbarschaft die einschlägigen Regelwerke zur Minderung von Lichtimmissionen zu beachten (LAI-Hinweise¹⁶). Beeinträchtigungen des Verkehrs sind zu vermeiden.

Die Werbeanlagen dürfen das Hauptgebäude des Einzelhandelsareals um max. 4 m Höhe überragen.

- Details vgl. Buchstabe B, Ziffern 10.6 und 10.8.1 sowie Buchstabe C, Ziffern 16 und 17

¹⁵ Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Oktober 1981, zuletzt geändert am 24. Juli 2019

¹⁶ Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)



des Bebauungsplanes

1.9.6 Natur- und Landschaftsschutz

Der auf Basis der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 0,607 ha (sh. Anhang Begründung), kann nicht innerhalb der Eingriffsgrundstücke des Bebauungsplanes (= Geltungsbereich 1) zur Verfügung gestellt werden.

In Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, erfolgt die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken Fl.Nr. 2207, 2208 und 1686 der Gemarkung Aschach. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen See im Waldgebiet Salzforst sowie eine Wiesenfläche nördlich des Bauhofes des Marktes Bad Bocklet. Über spezifische Festsetzungen zur Wiederherstellung eines Tümpels sowie für Ersatzanpflanzungen der zu fällenden Obstbäume, wird den durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft begegnet.

Die hierfür vorgesehenen Areale wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen (Geltungsbereiche 2 und 3) und werden dem Bebauungsplan „Herrnfeld“ zugeordnet.

- Details und Festsetzungen siehe Planzeichnung sowie Buchstabe B, Ziffern 8 des Bebauungsplanes

1.9.7 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung, wurden Beeinträchtigungen von Lebensräumen europarechtlich streng geschützter Tierarten festgestellt, denen durch spezifische Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung zu begegnen ist. Konkret betroffen ist die Zauneidechse, die Haselmaus sowie verschiedene Vogelarten der ökologischen Gilden „Strukturreiche Kulturlandschaft“ und „Wald“. Zudem wurde ein Bau der Roten Waldameise festgestellt, die einem besonderen Schutz i.S.d. § 7 Nr. 13 c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹⁷ unterliegt.

Die Versetzung des Ameisenbaues ist im Rahmen der Eingriffsregel durchzuführen und dient der Vermeidung. Die hierzu notwendigen Maßnahmen sowie die erforderliche Vorgehensweise wurde bereits mit der Oberen Naturschutzbehörde (Regierung von Ufr.) und einem Biologen abgestimmt.

Die im Weiteren notwendigen konfliktvermeidenden und vorgezogenen Maßnahmen zum spezifischen Artenschutz der Zauneidechse, wurden im Rahmen von mehreren Begehungen des Areals ermittelt und fachgutachterlich bewertet (vgl. V4).

Für die Zauneidechse erfolgt unter Beteiligung der Höheren Naturschutzbehörde eine Prüfung der naturschutzrechtlichen Ausnahme, da deren Tötung und Verletzung auch unter Beachtung konfliktvermeidender Maßnahmen nicht ausgeschlossen wird. Zur Sicherung des Erhaltungszustandes ist eine Umsiedlung der im Sondergebiet vorgefundenen Zauneidechsen, auf eine kurzfristig herzustellende Fläche in der ehemaligen Erddeponie Steinach vorgesehen (Teilfläche Fl.Nr. 897 der Gemarkung Steinach). Hierzu wird ein ca. 3.100 m² großes Deponieareal als

¹⁷ Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019



Ersatzlebensraum festgesetzt (= Geltungsbereich 4) und dem Eingriffsbebauungsplan „Herrnfeld“ zugeordnet.

Die notwendige naturschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG wird eingeholt.

Allgemeine Betroffenheit von sonstigen Säugetieren, Reptilien, Vogelarten, konfliktvermeidende Maßnahmen:

Mit dem geplanten Bebauungsplanvorhaben sind Auswirkungen auf die vorhandene Vegetation, insbesondere auf den Obstbaumbestand, im Zuge der Baufeldfreiräumung zu erwarten. Durch die erforderlichen Rodungsmaßnahmen entfallen ca. 35 Laub- und Obstbäume sowie einzelne Strauchstrukturen. Im Bereich der Ausgleichsfläche im Wald sind zusätzliche Rodungsmaßnahmen und Erdarbeiten vorgesehen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassung des Bestands- und Artenpotenziales, wurden die Bebauungsplanflächen zusätzlich als potenzielle Lebensräume für verschiedene Fledermausarten (z.B. Fransenfledermaus, Großes Mausohr u.a.), die Haselmaus, die Schlingnatter sowie Vogelarten der ökologischen Gilden „Strukturreiche Kulturlandschaft“ und „Wald“ eingestuft. Die saP kam zum Ergebnis, dass die betroffenen Flächen real keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Schlingnatter beeinträchtigen, da geeignete Hangplätze oder Verstecke fehlen. Besondere bzw. konfliktvermeidende Maßnahmen für diese Arten sind deshalb nicht erforderlich.

Hingegen bilden die Areale geeignete Lebensraumhabitate für hecken- und bodenbrütende Vögel sowie die Haselmaus. Um eine Tötung oder Verletzung von Einzeltieren auszuschließen, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität notwendig. Diese sehen Regelungen für die Sicherung der an die Baufelder angrenzenden Lebensstätten, für die Befristung von Baufelddräumung und Gehölzrodung sowie für die Vermeidung des Vogelschlagrisikos vor (vgl. Maßnahmen V1, V2, V3, V5, V6).

1.9.8 Bebauung

Für die baulichen Festsetzungen zum Einzelhandelsobjekt, wurde die vom künftigen Betreiber bereits vorgelegte Objektplanung herangezogen. Die daraus abgeleiteten Festsetzungen zur Gebäudegestalt stehen grundsätzlich im Einklang mit den gestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde und orientieren sich an den für Fachmärkte allgemein üblichen Standards.

Infolge der Festsetzungen wird die Zulässigkeit des Marktgebäudes mit flachgeneigtem Sattel-/Pult- oder Flachdach vorbereitet. Die max. Firsthöhe wird auf 228,00 m ü. NN begrenzt, woraus sich unter Berücksichtigung der künftigen Gebäudeeinstellung (Ok. Fertigfußboden = ca. 219,40 m ü. NN), eine reale Firsthöhe von ca. 8,60 m, bei zulässiger I-geschossiger Bauweise ableitet. Für die erforderliche Hallenlänge von über 50 m, wurde die „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Nebengebäude sind bis max. 4,50 m Gesamthöhe über geplante Geländeoberkante zulässig.

1.9.9 Erschließung

Die Sicherstellung und Durchführung der tiefbaulichen Erschließung, wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Betreiber geregelt.



Sämtliche Kosten hierfür trägt der Betreiber.

Straßenbau

Die straßenbauliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Verbreiterung und Neuordnung der bestehenden öffentlichen Zufahrtsstraße zum Aschacher Friedhof.

Zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrsituation ins Einzelhandelsgrundstück, wird der bestehende Straßenquerschnitt von ca. 4,00 m auf insgesamt 7,00 m verbreitert. Zusätzlich werden die aktuell in Schrägaufstellung angeordneten öffentlichen Parkstände, im Ausbaubereich künftig senkrecht zur Fahrbahn ausgerichtet (5 m Parkstandtiefe). Der derzeit zwischen den Parkständen und dem straßenbegleitenden Fußweg angeordnete, baumbestandene Grünstreifen wird hierzu aufgelassen und an die Hinterkante des auf gleicher Trasse wie bisher geführten 2,50 m breiten Fußweges verlagert. Im Bereich des jeweiligen straßenseitigen Grundstücksendes wird die Zufahrt bzw. Ausfahrt zu den Kundenparkflächen und für die Belieferung, über den Ausbau von zwei Einmündungstrichtern bewerkstelligt. Die fußläufige Anbindung des Einzelhandelsgrundstückes wird im Bereich der neuen öffentlichen Parkstände, die weiterhin den Friedhofsbesuchern zur Verfügung stehen, sowie an der Nordwestecke des Areals, unmittelbar im Bereich der Querungsstelle über die Staatsstraße St 2292, hergestellt.

Im Zuge der Straßenverbreiterung muss an der Nordostseite des Geltungsbereiches, der vorhandene Seitenentwässerungsgraben um i.M. etwa 1,50 m verlegt werden. Hierzu ist im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung eine Überprüfung erforderlich, ob die dort verlegte Fernmeldeleitung der Deutschen Telekom umgelegt werden muss.

Zusätzlich müssen die bestehenden Querungsbereiche des Radweges an die neuen Fahrbahnrande der Friedhofstraße angeglichen werden. Es ist vorgesehen, die derzeitigen Einmündungsradien bei der Zufahrt KG 16/Friedhofstraße zu halten, und den neuen Fahrbahnrand entsprechend an diese anzupassen.

Beim Umbau der Einmündung ist die ordnungsgemäße Entwässerung der Friedhofstraße sicherzustellen. Der Kreisstraße darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden. Die Sichtdreiecke sind freizuhalten. Die Umbaumaßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Landratsamt Bad Kissingen zu planen und auszuführen. Zur frühzeitigen Abstimmung sind der Kreisstraßenverwaltungsbehörde hierzu entsprechende Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2292/KG 16:

Im Rahmen der Vorabstimmung wurde von den Straßenbaubehörden darauf hingewiesen, dass infolge der kurzen räumlichen Abfolge der maßgeblichen Knotenpunkte Kreisverkehr/Friedhofstraße, wirksame Maßnahmen zu ergreifen sind, die einen Pkw-Rückstau in die KG 16 und die Kreisverkehrsanlage auf der St 2292 unterbinden. Um dies zu bewerkstelligen, soll die Zufahrt für den Lkw-Lieferverkehr ausschließlich über die hintere Grundstückszufahrt (bei Friedhof) geleitet werden. Somit kann ein möglicher Rückstau in die KG 16/St 2292, der sich bei gleichzeitiger Nutzung von Lkw/Pkw bei der vorderen Zufahrt ergeben könnte, verhindert werden. Eine Lkw-Ausfahrt über die vordere Grundstückszufahrt ist problemfrei möglich.

Überprüft wurde eine Befahrbarkeit mit Sattelzügen und Gliederzügen (Lastzüge mit Anhänger).



Der Nachweis wird nachstehend über Schleppkurven erbracht:



Lageplan Schleppkurven Lkw-Sattelzug¹⁸



Lageplan Schleppkurven Lkw-Gliederzug¹⁹

¹⁸ Quelle: Planungsbüro ArcDesign, Am Dammholz 5, 97447 Gerolzhofen, Konzeptplan Schleppkurven Sattelzug vom 16.04.2019

¹⁹ Quelle: Planungsbüro ArcDesign, Am Dammholz 5, 97447 Gerolzhofen, Konzeptplan Schleppkurven Gliederzug vom 15.10.2019



Desweiteren wurde unter Berücksichtigung der Verkehrsmengenmehrung durch den zu erwartenden Kundenparkverkehr im Sondergebiet, die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs überprüft.

Gemäß den Angaben des Vorhabenträgers, wurde hierfür für die An- und Abfahrt der Kunden, ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen von zusammen 104 Kfz/h in Ansatz gebracht. Dieses wurde den der Planung der Kreisverkehrsanlage zugrundeliegenden Verkehrsmengen zugeschlagen. Die einzelnen Äste des Kreises wurden dabei prozentual gemäß dem Bestand beaufschlagt.

Bei der Gegenüberstellung der Grundkapazität mit dem tatsächlichen Gesamtverkehrsaufkommen je Ast, wird deutlich, dass in der Gesamtschau keine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs eintritt.

Der Nachweis wird mit den hierfür einschlägigen Formblättern der HBS 2001²⁰ erbracht (sh. Anhang der Begründung).

Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des Sondergebietes ist im Trennsystem geplant.

Zur Realisierung erfolgt die Verlegung getrennter Leitungen für Schmutz- und Regenwasser in den südlich angrenzenden öffentlichen Flur- und Anwandwegen. Für das Regenwasser werden zusätzlich die vorhandenen Gräben und Rohrleitungen entlang der Staatsstraße St 2292 verwendet.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Sondergebiet, ist durch den Ausbau einer etwa 220 m langen (Haus)Anschlussleitung an die in der Saale-Aue vorhandene Sammlerleitung (DN 500) des AZV Aschach-Saale vorgesehen.

Die gedrosselte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers aus dem Sondergebiet, erfolgt unter Zwischenschaltung eines Regenrückhaltebeckens in der Südwestecke des Areals. Die Drosselleitung soll hierzu zunächst dem bestehenden Entwässerungsgraben entlang der St 2292 zugeführt werden. Weiterführend erfolgt, über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen an der St 2292 (Ablaufbauwerk mit Notüberlauf, Durchlässe DN 800, 500 und 400) sowie einen in der Saale-Aue gelegenen Flurgraben, die Zuleitung zum Vorfluter Fränkische Saale. Die gemeinsame Nutzung des Straßenentwässerungsgrabens an der St 2292 bedarf der Zustimmung und vertraglichen Regelung mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt als Straßenbaulastträger.

Das planerische Konzept für die Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer, wurde im „Entwässerungsschema“, im Planteil des Bebauungsplanes, zeichnerisch dargestellt.

Für die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter, wird vor dem Beginn der Grundstücksbebauung, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Kissingen beantragt. Die Dimension der Regenrückhaltung wird durch Anwendung des Bewertungsverfahrens entsprechend dem Merkblatt ATV-M 153 und fiktive Berechnungen des erforderlichen Stauvolumens ermittelt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, wird durch den Neubau einer Wasserleitung zwischen der Bushaltestelle „Von-Henneberg-Straße“ und dem Sondergebiet gewährleistet. Damit kann eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher bereitgestellt werden. Die Dimensionierung, Lage und Ausführung der Leitung

²⁰ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Ausgabe 2001, Formblätter 3a und 3b, Knotenpunkte ohne Lichtzeichenanlage, Beurteilung eines Kreisverkehrsplatzes



muss in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger erfolgen (Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe).

Für die Kreuzung der Staatsstraße ist hierzu zwischen dem Vorhabenträger und dem Staatlichen Bauamt ein eigener Gestattungsvertrag abzuschließen.

Strom- und Gasversorgung, Fernmeldeeinrichtungen

Der Markt Bad Bocklet wird über die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Kissingen GmbH. Die Fernmeldekommunikation und Breitbandversorgung werden durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

Ein Gasanschluss für das Sondergebiet wird nicht benötigt. Im bestehenden Radweg entlang der KG 16 wurde eine Gas-Hochdruckleitung verlegt (vgl. Entwässerungsschema). Diese ist im Rahmen der Bauarbeiten in ihrer Lage zu belassen und muss durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Errichtung einer neuen Kompaktstation im Bereich des Sondergebietes notwendig. In Vorabstimmung mit dem Stromversorgungsunternehmen wurde hierfür ein Standort auf der Grünfläche zwischen Friedhof und Sondergebiet gewählt (Fl.Nr. 1054). Der Standort wurde durch Plansymbol im Bebauungsplan kenntlich gemacht (vgl. Buchstabe B, Ziffer 5.1 des Planentwurfes). Für die Zuleitung wird die bestehende 20 kV-Freileitung zur PV-Anlage bzw. zu den Aussiedlerhöfen herangezogen.

Für die Fernmeldekommunikation wird das Einzelhandelsgrundstück an den Leitungsbestand der Deutschen Telekom in der Friedhofsstraße bzw. im Bereich des östlich angrenzenden Anwandweges angeschlossen. Bei der Umverlegung des Wegseitengrabens ist der Leitungsbestand (Tiefenlage zwischen 0,40 und 1,00 m) entsprechend zu würdigen. Eine möglicherweise notwendige Umverlegung der Leitung ist mit dem Versorgungsträger rechtzeitig abzustimmen.

Sofern zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes neue Leitungen im Bereich der Staats- oder Kreisstraße verlegt werden, sind hierzu mit dem Staatlichen Bauamt bzw. dem Landkreis Gestattungsverträge abzuschließen.

Nähere Einzelheiten hierzu wurden im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsträger am Bauleitplanverfahren sowie der konkreten Objektplanung abgeklärt. Die planungsrelevanten Leitungsbestände im Umfeld des Areals, wurden im Vorfeld per Leitungsauskunft eingeholt und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (sh. Entwässerungsschema und Buchstabe C, Ziffer 13 des Planentwurfes).

1.9.10 Eingrünung

Die integrierten grünordnerischen Festsetzungen beinhalten das Mindestmaß für eine landschaftsgerechte Durchgrünung des Sondergebietes. Über Erhaltungsgebote für einzelne Obst- bzw. Laubbäume, sowie die öffentlichen und privaten Pflanzgebote für Laubbäume und landschaftliche Hecken, wird die innere und äußere Eingrünung des gesamten Areals sichergestellt und der Vorhabenbereich in die Landschaft eingefügt.

Das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen, wird durch die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation gebildet (sh. Buchstabe B, Ziffer 7.3 sowie Pflanzschema des Bebauungsplanes).



1.9.11 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt.

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, über die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelt wird.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können der Vorprüfung sowie dem Umweltbericht entnommen werden (vgl. Ziffern 5 und 6 der Begründung).

1.10 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

Alle benötigten Grundstücke im Eingriffsbereich (= Geltungsbereich 1) wurden bzw. werden vom künftigen Betreiber erworben. Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Neuvermessung gebildet.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen (Geltungsbereiche 2 bis 4) befinden sich im Besitz des Marktes Bad Bocklet.

1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
- 3) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltungsbehörde
- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 8) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 9) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 10) Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie Städtebau, Würzburg
- 11) Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, Würzburg
- 12) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 13) Staatliches Bauamt Schweinfurt
- 14) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 15) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 16) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 17) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
- 18) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
- 19) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 20) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 21) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 22) PLEdoc GmbH, Essen



- 23) Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
- 24) Abwasserzweckverband Aschach-Saale, Bad Bocklet
- 25) Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen
- 26) Stadtwerke Bad Kissingen GmbH
- 27) Benachbarte Kommunen: Stadt Bad Kissingen, Stadt Münnerstadt, Markt Burkardroth, Gemeinde Nüdlingen, Gemeinde Burglauer, Gemeinde Niederlauer

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über Festsetzungen für Pflanz- und Erhaltungsgebote von Bäumen und Hecken, ein Mindestmaß an Durchgrünung des Sondergebietes zu gewährleisten. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Bei der Grünordnungsplanung für Verbrauchermärkte ist es unabdingbar, Eingrünungsmaßnahmen nur dort festzusetzen, wo dies den notwendigen funktionalen und betrieblichen Vorgängen nicht entgegenwirkt.

Im Bereich der neu gestalteten Zufahrtsstraße werden Pflanzgebote für Straßenbäume festgesetzt, die den begleitenden Fußweg sowie die öffentlichen Parkflächen beschatten und zudem das Einzelhandelsareal räumlich abgrenzen. Zur inneren Durchgrünung des Vorhabengrundstückes werden Baumpflanzgebote zur Beschattung und Gliederung der Kundenparkflächen festgesetzt. Für unbebaute Freiflächen ist eine Rasenansaat oder eine staudenartige Bepflanzung vorgesehen. An den Südrändern soll, über die Anpflanzung von mehrreihigen, landschaftlichen Hecken, für die örtliche Einbindung der künftigen Gebäudekubaturen, in das von außen wahrnehmbare Landschaftsbild Sorge getragen werden. Infolge der vorgesehenen Neuordnung des gesamten Areals, sind jedoch umfangreiche Baum- und Heckenrodungen unumgänglich. Insgesamt ist der Erhalt von nur 2 Einzelbäumen in der Südostecke des Geltungsbereiches realistisch möglich (sh. Planeintrag).

Die adäquate grünordnerische Gestaltung des Vorhabenbereiches, ist für die Baueingabe in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren (vgl. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 7.8 des Bebauungsplanes).

Weitergehende Eingrünungs- oder Pflanzvorgaben erfolgen nicht, um die erforderlichen betrieblichen Vorgänge nicht unnötig zu beschränken.

In der Gesamtbetrachtung wird sich das Areal, auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen, nach der Neugestaltung als gut begrünter Einzelhandelsstandort darstellen.

Eine Übersicht der gewählten grünordnerischen Maßnahmen wurde zeichnerisch in einem separaten Planteil des Bebauungsplanes dargestellt (Planausschnitt „Grünordnung“).



2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanz- und Saatgebote

- Sondergebiet

Zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen sowie zur inneren Durchgrünung des Grundstückes, wird die Anpflanzung von mindestens 1 heimischen Laubbaum je 8 Pkw-Stellplätze festgesetzt. Zur Entfaltung der angestrebten funktionalen Wirkung, sind die Baumstandorte so zu wählen, dass sie als bauproportionales Großgrün für die Auflockerung der Gebäudefronten sowie die Beschattung und Gliederung der Kunden- oder Angestelltenparkflächen Sorge tragen. Bei der Baumauswahl ist auf geeignete Straßenbaumarten zurückzugreifen, um eine entsprechende Wuchsentwicklung zu gewährleisten. Durch kleinkronige und fruchtlose Arten werden unerwünschte Beeinträchtigungen des Fahr- oder Parkverkehrs minimiert. Geeignete Straßenbaumarten können der Artenauswahlliste entnommen werden (vgl. Buchstabe B, Ziffer 7.3 des Bebauungsplanes).

Der Südrand des Sondergebietes ist zusätzlich im Übergang zur Feldflur bzw. zum anliegenden Friedhofsgelände, mit zweireihigen Hecken gemäß Pflanzschema abzupflanzen. Nördlich des Friedhofes erfolgt die Heckenpflanzung auf einem ca. 1,00 m hohen Erdwall. Dabei soll versucht werden, den im künftigen Dammbereich stehenden Obstbaum zu erhalten.

Für im künftigen Parkplatzbereich innerhalb des Sondergebietes zur St 2292, die Kreisverkehrsanlage oder die KG 16 ausgerichtete Parkplätze, sind geeignete Blendschutzmaßnahmen vorzusehen. Sofern die künftigen räumlichen Verhältnisse hierfür ausreichend sind, sollte angestrebt werden, den Sicht- und Blendschutz über die Anlage von 1-2 reihigen Landschaftshecken, in räumlicher Zuordnung zwischen den Parkständen und der Staats- bzw. Kreisstraße zu bewerkstelligen. Dabei ist auf das Pflanzschema des Bebauungsplanes zurückzugreifen. Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung bzw. artenreichen Wiesenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten.

- sh. Buchstabe B, Ziffern 7.2, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7 und 7.8 der Bebauungsplanfestsetzungen sowie Pflanzschema

- Öffentlicher Straßenraum

Entlang der Friedhofsstraße werden Pflanzbindungen für Laubbäume festgesetzt (Straßenbaumarten). Sie sorgen – ersatzweise für die im Straßenbereich zu rohdenden Bäume – für die punktuelle Begrünung und Beschattung sowie die optische Auflockerung des gesamten Straßenzuges. Der bestehende Laubbaum vor dem Friedhofsgelände soll zur Ergänzung der Laubbaumreihe erhalten werden. Im Übrigen sind die straßenbegleitenden Grünstreifen und sonstigen Grünflächen offenporig zu gestalten (z.B. Rasenansaat, Staudenbepflanzung).

- sh. Buchstabe B, Ziffern 7.1, 7.5, 7.6 und 7.7 der Bebauungsplanfestsetzungen

Für die Gehölzpflanzungen ist auf die Artenauswahlliste unter Buchstabe B, Ziffer 7.3 der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes zurückzugreifen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Betriebsaufnahme verbindlich umzusetzen.



2.2.2 Erhaltungsgebot

- Erhalt von Einzelbäumen an den Standorten, wo sie den betrieblichen Vorgängen oder der Erschließung des Gebietes nicht im Wege stehen; dies betrifft einen erhaltenswerten Obstbaum im Randbereich des Sondergebietes sowie einen Laubbaum im bisherigen Grünstreifen der Friedhofsstraße.

Die beiden Baumstandorte wurden örtlich im Zuge von Vermessungsarbeiten lagegenau erfasst und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

2.2.3 Gehölzrodung

Für die Baufeldfreimachung im Bereich der festgesetzten Sondergebietsfläche, ist die Rodung von ca. 30 Obstbäumen innerhalb des Sondergebiets sowie von 5 straßenbegleitenden Bäumen im Bereich der Friedhofsstraße unumgänglich (sh. Plan-darstellung).

Die Baumfällung darf aus Artenschutzgründen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen. Ausnahmen hiervon sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen, zulässig.

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“²¹ ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes, werden unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Zum im Planbereich festgestellten Bau der Roten Waldameise:

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Eingriff i.S.d. § 13 ff BNatSchG handelt, greifen die Zugriffsverbote i.S.d. § 44 Abs. 5 Nr. 3 Satz 5 BNatSchG nicht, unabhängig davon welche Ameisenart betroffen ist. Denn alle heimischen Ameisenarten unterliegen maximal einem nationalen Schutz (BArtSchV)²² und sind somit von den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgenommen. Die notwendige Versetzung des Ameisennestes ist deshalb im Rahmen der Eingriffsregel zu behandeln und dient der Vermeidung.

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Hierbei werden nur die ausgleichspflichtigen Flächen des Bebauungsplanes bewertet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

²¹ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

²² Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV), vom 16. Februar 2005, zuletzt geändert am 21. Januar 2013



3.2 Bewertung des Bestandes

Einstufung des Zustands des Plangebiets

- sh. Bestandsplan (Anlage Begründung)

Nutzungsart	Kategorie	Beschreibung/Bewertung Ausgangszustand
- Asphalt-, Pflaster- und Schotterflächen, Anwandweg	I (unterer Wert)	versiegelte und teilversiegelte Flächen / geringe Bedeutung
- Intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	I (unterer Wert)	Straßennebenflächen bei Friedhofsstraße, Entwässerungsgraben / geringe Bedeutung
- Acker	I (oberer Wert)	Landwirtschaftliche Intensivnutzung / geringe Bedeutung
- Brachfläche < 5 Jahre	I (oberer Wert)	Blühbrache auf ehem. Acker / geringe Bedeutung
- Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	II (unterer Wert)	Straßennebenflächen (Böschung) neben Radweg / mittlere Bedeutung
- Extensiv genutztes Grünland	II (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland), Mähwiese / mittlere Bedeutung
- Obstbaumwiese < 30 Jahre	II (oberer Wert)	Artenreiches, extensiv genutztes Grünland mit Obstbaumbestand unter 30 Jahren / mittlere Bedeutung

Anmerkung:

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

3.3 Eingriffsschwere Typ A²³

Alle befestigten sowie von der Planung nicht beeinträchtigten Bestandsflächen (Friedhofstraße mit Parkflächen und Fußweg, Sichtflächen im Bereich der Kreisstraße KG 16) werden nicht bewertet, da auf diesen kein ausgleichspflichtiger bauleitplanerischer Eingriff erfolgt.

Aufgrund der Bestandsstruktur ist für die restlichen Flächen des Bebauungsplanungsbereiches eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich.

Das Sondergebiet Einzelhandel unterliegt aufgrund der spezifischen Nutzungsanforderungen einem sehr hohen Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl 0,8/0,9). Das gesamte Areal wird gemäß den einschlägigen Vorgaben des Leitfadens deshalb dem **Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung

Der ausgleichspflichtige Teil des Bebauungsplanes, umfasst eine Fläche von ca. **0,812 ha**, die einer geringen und mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugeordnet wurde (Kategorie I und II). Etwa 0,150 ha Fläche, auf der kein Eingriff erfolgt, wurde bereits in Abzug gebracht.

²³ Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung



Infolge der Bewertung des Bestandes und der Zuordnung der Eingriffsschwere, ergeben sich nach der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ aus den Faktorenspannen für die Felder **A I** (0,3 – 0,6) und **A II** (0,8 – 1,0) unterschiedliche Kompensationsfaktoren (unterer bzw. oberer Wert).

Typ A I gewählter Faktor → **0,3**
Faktorenspanne 0,3 – 0,6
Liste 1a
Intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Anwandweg → unterer Wert
Eingriff: Überbauung/Versiegelung durch Marktgebäude, Parkflächen und Fahrgassen

Typ A I gewählter Faktor → **0,6**
Faktorenspanne 0,3 – 0,6
Liste 1a
Acker- und Brachflächen → oberer Wert
Eingriff: Überbauung/Versiegelung durch Marktgebäude, Parkflächen und Fahrgassen

Typ A II gewählter Faktor → **0,8**
Faktorenspanne 0,8 – 1,0
Liste 1b
Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün → unterer Wert
Eingriff: Überbauung/Versiegelung durch Parkflächen

Typ A II gewählter Faktor → **1,0**
Faktorenspanne 0,8 – 1,0
Liste 1b
Extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen → oberer Wert
Eingriff: Rodung von Obstbäumen und Hecken, Überbauung/Versiegelung durch Marktgebäude, Parkflächen und Fahrgassen

Nutzung/Biotopstruktur	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf Naturschutz		
		Liste	Wertstufe	Ausgleichsbedarf
Typ A I, intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Anwandweg	850 m ²	1a	0,3	255 m²
Typ A I, Acker- und Brachflächen	3.505 m ²	1a	0,6	2.103 m²
Typ A II, extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	255 m ²	1b	0,8	204 m²
Typ A II, extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen	3.510 m ²	1b	1,0	3.510 m²
Gesamt	8.120 m²			6.072 m²

Somit ist ein gesamtes naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis von 6.072 m² (0,607 ha) anzusetzen.

3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichs- und Ersatzflächen

Da ein Ausgleich oder Ersatz innerhalb des Sondergebietes (Geltungsbereich 1) nicht möglich ist, werden hierfür in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete externe Flächen im sonstigen Gemarkungsbereich Aschach festgesetzt.

Vom Markt Bad Bocklet werden hierfür, ganz oder teilweise, die Grundstücke Fl.Nr. 2207, 2208 und 1686 (alle Gemarkung Aschach) zur Verfügung gestellt, da über

diese aufgrund fachlicher Vorprüfung, der naturschutzrechtliche Ausgleich und Ersatz vollständig erfolgen kann. Vorgesehen ist die Wiederherstellung eines ehemaligen Sees im Waldgebiet „Salzforst“ sowie Ersatzpflanzungen nördlich des gemeindlichen Bauhofes, für die im Sondergebiet zu rodenden Obstbäume.

Die zur Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes notwendigen Festsetzungen, wurden zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan integriert.

Die Ausgleichsgrundstücke und -maßnahmen werden dem Bebauungsplan „Herrnfeld“ zugeordnet (vgl. Festsetzungen Buchstabe B, Ziffern 8 des Bebauungsplanes, Geltungsbereiche 2 und 3).

- **Ausgleichsfläche A1, Geltungsbereich 2, gemeindliche Waldgrundstücke Fl.Nr. 2207 und 2208 (Seeschlag, Gemarkung Aschach), Größe 3.740 m²**



Luftbild mit Parzellarkarte²⁴

Im Gemeindeforstgebiet „Salzforst“ sollen gemäß naturschutzfachlichem Vorschlag verschiedene Maßnahmen zur Wiedervernässung eines ehemaligen Waldsees durchgeführt werden.

Am Standort sind noch Reste des talseitigen Gewässerdeiches im Bereich der visuell wahrnehmbaren Geländesenke vorhanden (siehe nachfolgende Kartenausschnitte). Die gesamte Maßnahmenfläche ist von Wald überlagert. Im Zuge der Maßnahmen soll innerhalb der Geländesenke der Gehölzbestand bis ca. 15 cm Stammdurchmesser entfernt werden. Aufgrund von möglichen Beeinträchtigungen potenzieller Lebensstätten der Haselmaus, müssen bei der Beseitigung der Gehölze bzw. bei der Baufeldräumung artenschutzrechtlich relevante Fristen eingehalten werden. Der Schnitt (nicht Rodung) der Gehölze darf nur im Zeitraum vom 01.12. – 28./29.02. durchgeführt werden. Sofern zur Baufeldräumung Wurzelstöcke zu

²⁴ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

entfernt werden müssen, ist dies erst ab dem 01. Mai, bzw. spätestens nach dem Ende des Winterschlafs der Haselmaus, zulässig. Im Zuge der Gehölzentnahme sollen in Kleinflächen Einzelbäume, die mit feuchten Standorten zurechtkommen, durch Schaffung von kleinen Inseln erhalten werden. Eine große Fichte auf dem vorhandenen Erdwall ist dabei zwingend für den Erhalt vorgesehen. Über Erdabtrag ist die Schaffung von Tiefzonen vorgesehen. Das Aushubmaterial soll zur Schließung der bestehenden Dammlücke und zur natürlichen Modellierung der anstehenden Böschungsflächen verwendet werden. Über zusätzliche Räum- und Erdarbeiten ist eine Verbesserung des Wasserzu- und -ablaufes zur Fläche vorgesehen. Das Areal soll sich im Anschluss an die Erdbau- und Rodungsmaßnahmen sukzessive selbst begrünen. Aufkommende Vegetation ist durch Mahd für bodenbrütende Vogelarten bis zur Baufeldräumung unattraktiv zu gestalten.

Die Ausgleichsfläche trägt zur Verbesserung bzw. Wiederherstellung der ökologischen Funktionen im Aschacher Waldgebiet bei. Zusätzlich wird Retentionsraum für Starkregenereignisse geschaffen.

Kartenschnitte historisch/aktuell²⁵:



Historische Karte (Uraufnahme 1808 – 1864)



aktuelle Geländereeliefkarte

Einzelmaßnahmen:

- (1) Rückschnitt, Beseitigung sowie Wurzelstockentnahme des Gehölzbestandes bis Stammdurchmesser 15 cm unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V5; Erhalt einiger feuchtigkeitsresistenter Gehölze wie Zitterpappel, Erle, Faulbaum
- (2) Erhalt einer großen Fichte im Bereich des Erddammes (vgl. Plandarstellung)
- (3) Partielle Aushubarbeiten bis in Tiefen zwischen 0,50 – 0,80 m mit Erhalt kleiner Inseln zum Baumerhalt; Aufbringen des Erdaushubes im Bereich des Erddammes unter Modellierung natürlicher, unterschiedlich geneigter Böschungsbereiche; Schließung einer bestehenden Dammlücke am Südostrand des ehemaligen Sees
- (4) Räumarbeiten der sichtbaren Geländevertiefungen im Umfeld des Areals, zur Verbesserung der Wasserzu- und -abläufe

Die Maßnahmen sind unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

²⁵ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



- **Ersatzfläche E1, Geltungsbereich 3, Teilfläche Gemeindegrundstück Fl.Nr. 1686 (Gemarkung Aschach), Größe 2.475 m²**



Luftbild mit Parzellarkarte²⁶

Das Wiesengrundstück liegt im Anschluss an eine Christbaumkultur, nördlich des Bauhofes des Marktes Bad Bocklet. Für die im Sondergebiet zur Fällung vorgesehenen Obstbäume, werden auf dem abgegrenzten Areal Ersatzpflanzungen festgesetzt. Die Obstgehölze sind einer fachgerechten und dauerhaften Pflege zu unterziehen.

Einzelmaßnahmen:

- (1) Anpflanzung von 27 hochstämmigen Obstbäumen in geeigneten Lokalsorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß); Obsthochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm
- (2) Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege (Entlastungs- und Auslichtungsschnitte)

Ausfallende Gehölze sind wertgleich zu ersetzen. Der vorhandene Obstbaum an der Ostseite des Areals ist zu erhalten.

²⁶ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Die Ausgleichsfläche A1 und die Ersatzfläche E1 sind spätestens 1 Jahr nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die räumliche Lage der beiden Maßnahmenbereiche kann dem Übersichtslageplan unter Ziffer 1.5 der Begründung entnommen werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die Ausgleichs- und Ersatzflächen an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

3.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Im Bereich des westlichen Streuobstbestands befindet sich ein Bau der Roten Waldameise.

Gemäß Vorabstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde, sind zur Vermeidung der Tötung und Beeinträchtigung der Tiere, die spezifischen Vorgaben der Ameisenschutzwerke zu beachten.

U.a. muss bei einer Umsetzung eines Waldameisenvolkes die Königin (monogyne Art) bzw. müssen die Königinnen (polygyne Art) unversehrt mit erfasst werden, da ohne Königin das Ameisenvolk unweigerlich stirbt. In jedem Jahr befinden sich die Königinnen nur um die Zeit der Sonnung innerhalb bzw. auf dem Nesthügel; die Sonnungszeit fällt in die ersten sonnigen, wärmeren Frühjahrswochen.

Unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben, ist der Bau deshalb im zeitigen Frühjahr (ab März), zum Beginn der Aktivitätszeit der Ameisen, durch eine Fachkraft an eine geeignete Stelle am Waldrand im Gemeindegebiet umzusetzen (bevorzugt südexponiert, ausreichender Bestand geeigneten Baumaterials, ausreichender Abstand zu bestehenden Bauten, Bereitstellung Nahrungsvorrat).

Die Umsiedlung muss bis spätestens Mitte April erfolgen. Der neue Standort des Ameisenbaues ist der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

3.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

a) Eingriff

Negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild infolge der Bauleitplanung ergeben sich vor allem durch:

- Flächenversiegelung
- Entnahme von Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper
- Rodung von Obst- und Laubbäumen

Auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen errechnet sich im Sondergebiet eine realistisch mögliche Maximalversiegelung von ca. 0,666 ha Fläche (0,740 ha SO-Gebiet x Grundflächenzahl 0,8/0,9). Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (Friedhofstraße) überschreiten den aktuellen Bestand nur in geringem Umfang.

b) Ausgleich

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Minimierung bzw. Vermeidung des bauleitplanerischen Eingriffes bei.

Für die Planflächen wurden öffentliche und private Pflanzbindungen festgelegt, die die Gebäudekubaturen kaschieren und für eine Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen sorgen.

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleichsbedarf, wird durch Maßnahmen zur



Vernässung bzw. Wiederherstellung eines ehemaligen Waldsees im Aschacher Forstgebiet kompensiert. Für den Verlust der Obstbäume im Plangebiet werden nördlich des gemeindlichen Bauhofes Ersatzpflanzungen festgesetzt. Durch die Maßnahmen werden in den Teilflächen die ökologischen Funktionen gestärkt und neue Lebensraumstrukturen für zahlreiche Tiere, Amphibien, Insekten und Pflanzen geschaffen. Beide Maßnahmen tragen zum Biotopverbund bei. Der komplette Ausgleichs- und Ersatzbedarf kann bereitgestellt werden.

c) Flächennachweis

Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in m ²	Ausgleichsfläche	
		Faktor	anrechenbare Fläche
A1, (Wieder)Herstellung eines Niedrigwassertümpels	3.740 m ²	1,0	3.740 m²
E1, Ersatzpflanzung Obstbäume	2.475 m ²	1,0	2.475 m²
Gesamt	6.215 m²		6.215 m²
Ausgleichsbedarf			6.072 m ²
Differenz			+ 143 m ²

d) Fazit

Die Auswirkungen auf Klima-, Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich auf lokale Beeinträchtigungen. Lokalklimatische Auswirkungen werden durch die festgesetzten Maßnahmen vor Ort kompensiert. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen wird den Veränderungen im Naturgefüge begegnet.

Ausgleichsfläche A1:

Mit der naturschutzfachlichen Aufwertung des ehemaligen Waldsees, wird neuer Lebensraum für Amphibien und Insekten geschaffen. Die ökologischen Funktionen im Waldgebiet werden gestärkt bzw. verbessert. In der Gesamtbetrachtung erfolgt eine Biotopvernetzung mit den umliegenden Waldflächen. Im Starkregenfall übernimmt die Wasserfläche zudem Rückhaltefunktion und bietet Retentionsraum.

Ersatzfläche E1:

Der Wegfall des Streuobstbestandes im Bereich des Sondergebietes, wird durch die Neupflanzung von heimischen Obstgehölzen in vergleichbarer Menge und angemessener Qualität kompensiert.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme:

Mit der Versetzung des Ameisenbaues wird die Tötung der Tiere vermieden. Dem besonderen Schutzanspruch der Art wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in angemessener Weise entsprochen.

4 HINWEISE

4.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Gehölzanpflanzung im Sondergebiet und der Realisierung sowie den Unterhalt der Ausgleichsflächen (z.B. Pflanzarbeiten, Erdarbeiten), werden vom Grundstückseigentümer bzw. Betreiber des Verbrauchermarktes erbracht.



Die Ausgleichspflicht umfasst dabei auch die zur Herstellung der Biotopfunktionen erforderlichen Pflegemaßnahmen und die Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Ausgleichsflächen.

4.2 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Für die Einleitung des Regenwassers in die Fränkische Saale wird rechtzeitig vor Baubeginn die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Kissingen eingeholt.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

Heilquellenschutz:

Das geplante Sondergebiet liegt in der Zone B des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Bocklet. Ohne Erlaubnis sind in diesem Bereich Grabtiefen bis 2 m unter die Überlaufhöhe des Balthasar-Neumann-Brunnens (= 209,41 m ü. NN) erlaubnisfrei, sofern kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes, wird vorliegend keine Ausnahmegenehmigung benötigt, da aufgrund der Höhenlage des Plangebietes (ca. 217 m ü. NN), bei der Realisierung des Vorhabens keine unzulässigen Grabtiefen erreicht werden.

4.3 Straßenrechtliche Belange

Entlang der Staatsstraße St 2292 gilt ein Bauverbot für bauliche Anlagen jeglicher Art, in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone). Ausgenommen sind Einfriedungen. Analog gilt entlang der Kreisstraße KG 16 eine Breite der Anbauverbotszone von 15 m. Beide Beschränkungsbereiche wurden im Bebauungsplan dargestellt (sh. Buchstabe B, Ziffer 10.6 des Planentwurfes).

Aufgrund der begrenzten örtlichen Situation innerhalb der Sondergebietsfläche, wird jedoch ausnahmsweise die Zulässigkeit für die Errichtung untergeordneter Bauteile, technischer Anlagen (z.B. für Regenrückhaltebecken, Stützmauern) und Fußwege innerhalb der Anbauverbotszonen angestrebt.

Die gemäß § 23 Abs. 2 BayStrWG erforderliche Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Straßenbauamt Schweinfurt) zu dieser Ausnahmeregelung, wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens eingeholt. Die punktuelle Überbauung der Anbauverbotszone, auf Basis der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hierzu, wurde in diesem Zuge gestattet.

Werbeanlagen aller Art sind innerhalb der Anbauverbotszonen jedoch ausnahmslos unzulässig.

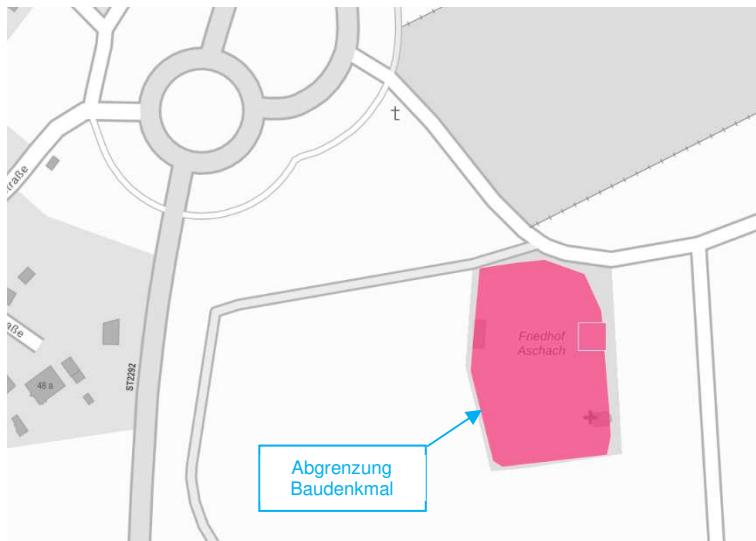
Die Kundenparkplätze des Sondergebietes Einzelhandel müssen mindestens 10 m vom Fahrbahnrand der Staats- bzw. Kreisstraße entfernt sein. Dieser Abstand kann im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger geringfügig unterschritten werden. Im künftigen Parkplatzbereich sind für alle zur Staats- bzw. Kreisstraße sowie die Kreisverkehrsanlage ausgerichtete Parkstände, wirksame Blendschutzmaßnahmen vorzusehen. Über die Art der baulichen Umsetzung (z.B. Hecken, Blendschutzwand) ist bei Vorlage der konkreten Ausführungsplanung im Rahmen des Bauantrages noch zu entscheiden.

Die für die Regenwasserableitung vorgesehene, gemeinsame Benutzung des Straßengrabens an der St 2292, ist vertraglich mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (hier Staatliches Bauamt Schweinfurt) zu regeln.

Eine direkte Erschließung (Grundstückszufahrt) von der Staatsstraße oder der Kreisstraße ist nicht zulässig. Über die Festsetzung für Einfriedungen unter Buchstabe B, Ziffer 10.7 des Bebauungsplanes, ist gewährleistet, dass keine unmittelbaren Zugänge oder Zufahrten zur Staats- oder Kreisstraße möglich sind. Eine Ausnahme von dieser Regelung bildet der geplante Fußweg, der im Bereich der vorhandenen Querungsstelle auf den straßenbegleitenden Geh- und Radweg mündet. Wie aus den Darstellungen des Bebauungsplanes zu entnehmen ist, erfolgt die Zu- und Ausfahrt zum Sondergebiet über die Friedhofsstraße. Über Regelungen für den Lkw-Lieferverkehr, wird eine Rückstau von Kraftfahrzeugen in die Kreis- bzw. Staatsstraße unterbunden. Die Grundkapazität des bestehenden Kreisverkehrs wird auch bei Beaufschlagung des prognostizierten Kundenverkehrs bei Weitem nicht erreicht. Der Nachweis zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde erbracht (sh. Anhang).

4.4 Denkmalrechtliche Belange

Unmittelbar südöstlich des geplanten Sondergebietes Einzelhandel, liegt der Aschacher Friedhof, von dem Teile der Grabmale, das Friedhofskreuz sowie ein Kruzifix mit Altaruntersatz als Baudenkmal kartiert sind (D-6-72-112-43).



Karte mit Kartierungsfläche Friedhof²⁷

²⁷ Quelle: Bayerischer Denkmalatlas



Teile der Baudenkmale²⁸

Bauarbeiten zur Realisierung des Einzelhandelsvorhaben sind nahezu im gesamten Bebauungsplangeltungsbereich erforderlich. An der Südostecke beträgt der Abstand zur Kartierungsgrenze ca. 7 m. Im Nahbereich der Friedhofsmauer wird eine Trafostation errichtet (sh. Plandarstellung). Bei den Bauarbeiten ist aus diesen Gründen besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass eine Beschädigung oder Beeinträchtigung der Baudenkmäler vermieden wird. Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter von Bauarbeiten, sind schriftlich hierauf hinzuweisen.

Die amtliche Kartierungsgrenze wurde anhand der verfügbaren Geobasisdaten nachrichtlich im Planentwurf dargestellt und erläutert (sh. Buchstabe C, Ziffer 8 des Bebauungsplanes).

Im Weiteren sind die Belange des allgemeinen Bodendenkmalschutzes zu beachten. Im Zuge von Erdbaumaßnahmen aufgefundene Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DschG der Mitteilungspflicht (sh. Buchstabe C, Ziffer 7 des Bebauungsplanes).

Beeinträchtigungen der Substanz und des Erscheinungsbildes, oder Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung der Denkmale, sind aufgrund der im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise, somit grundsätzlich nicht zu erwarten.

4.5 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB²⁹, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelästigungen des Plangebietes, durch die übliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

In etwa 400 m Entfernung befindet sich nördlich des Sondergebietes ein Aussiedlerhof. Dieser liegt außerhalb der anzusetzenden Emissionsradien. Der Betrieb und die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes, wird durch die Vorhabenplanung nicht eingeschränkt.

²⁸ Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

²⁹ Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB), vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 2016



4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Lärmemissionen/Sichtschutz

Nach § 50 BImSchG³⁰ sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Die Betroffenheit immissionsschutzrechtlicher Belange, wurde vorgeprüft. Die daraus ableitbaren Planungserfordernisse wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt und bereits in den Bebauungsplanentwurf integriert (vgl. Buchstabe B, Ziffer 10.10 der Festsetzungen).

Einschränkungen durch Lärmvorsorgemaßnahmen

Aufgrund der standörtlichen Faktoren unterliegen die gesamten betrieblichen Vorgänge im SO-Gebiet, Orientierungswerten von 60 dB(A) tags und 45 dB nachts.

Da im Rahmen der Bauleitplanung die Abschirmung durch Gebäude noch nicht berücksichtigt werden kann, ist mit dem Bauantrag für die konkrete Einzelhandelsnutzung ein entsprechendes Schallschutzgutachten oder Daten für eine Lärmberechnung bei der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen. Dabei sind u.a. Daten zu Fahrzeugbewegungen und Schallleistungsdaten von Kühl- und Klimageräten sowie deren Standort anzugeben. Für das SO-Gebiet ist eine Warenanlieferung in der Nachtzeit (22 – 6 Uhr) grundsätzlich ausgeschlossen. Kühl- und Klimageräte dürfen insgesamt einen Schallleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten.

Sichtschutz Friedhof

Zur Abschirmung des benachbarten Friedhofsgeländes, wird zu den Kundenparkflächen hin, die Errichtung eines 1,00 m hohen Erdwalles als Sichtschutz festgesetzt. Zur Optimierung wird dieser mit Pflanzvorgaben (Hecken) belegt.

4.6.2 Lichtimmissionen

Im Planbereich werden aufgrund der Einzelhandelsnutzung Werbeanlagen zugelassen. Um eine nachteilige Lichteinwirkung auf die Nachbarschaft durch Leuchtwerbbeanlagen zu mindern, sind bei deren Errichtung die einschlägigen Richtlinien zu beachten (vgl. Buchstabe C, Ziffern 16 und 17 der Bebauungsplanhinweise).

4.7 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen

Durch das Vorhaben werden artenschutzrechtliche Belange durch das Vorkommen der Zauneidechse sowie einiger Feldvogelarten berührt. Bei der Verwirklichung der Ausgleichsfläche A1, sind zusätzlich Artvorkommen der Haselmaus zu beachten.

Da mit der Erschließung und Bebauung des Sondergebietes, der Verlust von Zauneidechsenlebensraum einhergeht, ist der Markt Bad Bocklet bemüht, im Wege einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Baurecht auf dem vorgesehenen Areal zu schaffen.

³⁰ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 08. April 2019



Im Rahmen der sukzessive fortgeschriebenen saP, wurden folglich

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten
- und die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Endfassung der saP vom 28.01.2020 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Herrnfeld“ und wurde den Unterlagen beigelegt.

4.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Vermeidungsmaßnahmen

- V1: Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb (Geltungsbereiche 1 und 2)
- V2: Verbot der Rodungen und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. (Hecken, Obstbäume, sonstige Gehölze)
- V3: Baufeldräumung – Gras- und Krautfluren (außerhalb von möglichen Habitaten der Zauneidechse) in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn diese vorher und bis zum Beginn der Baufeldräumung unattraktiv gehalten werden, oder vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
- V4: Baufeldräumung sowie Abfangen und Umsiedeln im Bereich von möglichen Lebensstätten der Zauneidechse; Aufstellung und Aufrechterhaltung eines senkrechten Reptilienschutzzauns um bestehende Lebensstätten. Die Flächen innerhalb des Zauns sind durch Mulchen (nur vom 1.10. – 28.02.) oder Mahd als Lebensstätte unattraktiv herzustellen. Das Abfangen und Umsiedeln ist in der Zeit von April bis Mitte September möglich.
- V5: Baufeldräumung im Bereich von möglichen Lebensstätten der Haselmaus (Geltungsbereich 2); Beseitigung (d.h. Schnitt, nicht Rodung) von Gehölzen nur zwischen 1.12. und excl. 1.03., Baufeldräumung bei der nicht vermeidbaren Entfernung von Wurzelstöcken frühestens nach Erwachen der Haselmaus aus dem Winterschlaf ab 1. Mai; Die Vegetation ist durch Mahd für Boden brütende Vögel bis zur Baufeldräumung unattraktiv kurz zu halten.
- V6: Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Gebäuden
- Details sh. saP (Anlage Bebauungsplan)

4.7.2 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

Als vorgezogene Ersatzfläche für den durch den Bebauungsplan bedingten Lebensraumverlust der Zauneidechse, wird unter Berücksichtigung des Flächenbedarfes (225 m² pro adultem Exemplar) für die tatsächlich vorhandenen Individuen, eine Gesamtfläche von ca. 2.750 m² benötigt.

Sofern mehr als die prognostizierte Anzahl von adulten Exemplaren abgefangen und umgesiedelt werden müssen, wurde zur Planungssicherheit, die an der Deponie Steinach zur Verfügung stehende Aufnahmefläche vollständig herangezogen (= 3.100 m²).



Geltungsbereich 4, artenschutzrechtliche Ersatzfläche; Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 897 (Gemarkung Steinach), Größe 0,310 ha



Luftbild mit Parzellarkarte³¹

Einzelmaßnahmen:

- (1) Errichtung und dauerhafter Erhalt von sieben Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen
- Details sh. saP (Anlage Bebauungsplan)

Die Ersatzfläche muss vor dem Umsiedeln der Zauneidechsen funktionsfähig hergestellt werden. Die zeitlichen Befristungen für die Umsiedlung sowie die konfliktvermeidenden Maßnahmen in diesem Zusammenhang (vgl. V3 und V4), sind dabei besonders zu beachten.

4.7.3 Zusammenfassung

Durch die Ersatzmaßnahmen wird der Verlust des Zauneidechsenlebensraumes kompensiert.

³¹ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Gemäß dem gutachterlichen Fazit, kann durch die FCS-Maßnahme „Deponie Steinach“, eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Zau-neidechsenvorkommen ausgeschlossen werden.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG liegen vor. Diese wurde beantragt (vgl. Anlage Bebauungsplan).

5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Größe der zulässigen Geschossfläche von voraussichtlich ca. 2.958 m² (7.395 m² x 0,4), ist gemäß Anlage 1, Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 UVP³² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles, zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich.

5.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVP

5.2.1 Vorbemerkung / Grundlagen

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Beurteilung, ob ein Vorhaben – hier der Neubau eines REWE-Lebensmittelvollsortimenters mit Getränkemarkt und Parkplatzanlage im bisherigen Außenbereich - erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVP haben kann. Die Beurteilung erfolgt durch überschlägige Prüfung der in der Anlage 3 zum UVP benannten Kriterien.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Diesem Grundsatz wird über das vorliegende Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen.

5.2.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anlage 3 UVP

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	Die Größe des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel beträgt ca. 7.395 m². Die Verkaufsflächen für den REWE-Lebensmittelvollsortimentmarkt werden auf max. 1.200 m² begrenzt. Für den selbstständigen Getränkemarkt wird eine Verkaufsfläche von max. 400 m² zugelassen. Es ist die Errichtung eines I-geschossigen Gebäudekomplexes mit Firsthöhen von max. 8,60 m über Oberkante Fertigfußboden vorgesehen. Als voraussichtliche Geschossfläche wurden ca. 2.960 m² ermittelt (GFZ 0,4). Die rechnerisch überbaubare Grundstücksfläche, inklusive möglicher Erhöhung durch die Grundflächen der Kundenstellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, beträgt ca. 6.655 m² (GRZ 0,8/0,9).

³² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert am 13. Mai 2019



1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Südöstlich des Bebauungsplangeltungsbereiches findet sich der örtliche Friedhof; im nordöstlichen Anschluss wird eine PV-Anlage betrieben. Infolge der Nachbarschaft zur PV-Anlage sind keine erheblichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Zusammenfluss entsteht am Standort eine gewerblich geprägte Siedlungsstruktur. Hingegen sind bezüglich des nahen Friedhofsgeländes immissionsschutzrechtliche und denkmalpflegerische Belange bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Diesen wurde durch die Anlage eines bepflanzten Sichtschutzwalles, der für eine visuelle Abschirmung der Kundenparkflächen Sorge trägt, teilweise bereits Genüge getan. Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde an der Planung bereits beteiligt. Durch die im Friedhofsgelände kartierten Baudenkmale sind weitergehende Planungshinweise veranlasst. Bei der Realisierung des Vorhabens sind die Beteiligten darauf hinzuweisen, dass besonderes Augenmerk darauf zu legen ist, dass die Einzeldenkmale nicht beschädigt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand können direkte Beeinträchtigungen des (Bau-)Denkmalbestandes grundsätzlich ausgeschlossen werden, da dieser komplett außerhalb der Baumaßnahmen liegt.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Im Plangebiet ist die Errichtung eines Marktgebäudes im Bereich bestehender Acker- und Grünflächen vorgesehen. Insbesondere ist die Rodung von ca. 30 Obstbäumen und einigen Strauchgehölzen erforderlich. Durch die Planung wird damit eine Neuversiegelung von Flächen vorbereitet, denen jedoch durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit als möglich begegnet werden kann. Die Böden verlieren durch die Überbauung und Versiegelung zum Großteil ihre Versickerungsfähigkeit und werden im Zuge der Bauarbeiten durch Maschinen und Geräte verdichtet. Diese Umweltbeeinträchtigungen sind jedoch unvermeidbar und stellen nach aktuellem Kenntnisstand die einzigen „erheblichen“ Umweltauswirkungen dar. Besonderes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser liegt nicht vor. Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Bocklet. Gemäß fachlicher Stellungnahme werden jedoch keine unzulässigen Grabtiefen



		erreicht, sodass dem Vorhaben zugestimmt wurde. Im Plangebiet wurden besonders bzw. national und europarechtlich geschützte Tierarten nachgewiesen. Konfliktvermeidende sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wurden gutachterlich ermittelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann durch die Maßnahmen der Erhaltungszustand gewahrt und die ökologische Funktion im Sinne des BNatSchG gesichert werden. Die notwendige artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung wurde beantragt.
1.4	Erzeugen von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Der Betrieb der Verbrauchermärkte verursacht Verpackungsabfall, wie er im Durchschnitt von vergleichbaren Einzelhandelsvorhaben produziert wird. Die Abfälle werden durch die vor Ort tätigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und nach den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt oder wiederverwertet. Sonderabfälle entstehen nicht. Für Umweltverschmutzungen ergeben sich keine besonderen Anhaltspunkte. Lärm- und Abgasbelastungen entstehen vornehmlich durch vom Vorhaben verursachte Verkehrsbewegungen. Die Abgasbelastungen werden voraussichtlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsgrenze liegen. Zum Lärmschutz wurden spezifische Bebauungsplanfestsetzungen integriert, über die ein umweltverträglicher Betrieb der Verbrauchermärkte gewährleistet ist.
1.5	Umweltverschmutzungen und Belästigungen	
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen, 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 verwendete Stoffe und Technologien und 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.	Es liegt kein vorhabenbedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Betriebsbereiche mit gefährlichen Stoffen gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG sind nicht vorgesehen.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Zum Lärmschutz für die nächstgelegene Wohnbebauung, wurden hierfür geeignete Bebauungsplanfestsetzungen integriert, deren



		Einhaltung beim Bauantrag gutachterlich nachzuweisen ist. Ein Risiko für die menschliche Gesundheit durch das geplante Vorhaben ist nicht erkennbar.
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 Plangebiet liegt im Außenbereich, auf derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Acker, Obstbaumwiesen). Südöstlich angrenzend findet sich der Aschacher Friedhof, nordöstlich eine PV-Anlage. Randlich führen unmittelbar vielbefahrene, überregionale Straßen vorbei. Die Erholungseignung ist, hauptsächlich durch die Verkehrsfrequentierung, eher gering. Durch das Vorhaben wird ein Großteil der Flächen versiegelt und überbaut. Die Bodenversiegelung ist nicht zu vermeiden. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird ausgeglichen. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen wurden in den Bebauungsplan integriert.
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 im Bereich der Friedhofsstraße bereits versiegelt und durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt. Im Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen ist ein durchgehend gestörtes Infiltrationsvermögen des Bodens vorhanden. Durch die ackerbauliche Nutzung sind auch im bislang unbebauten Bereich teilweise Beeinträchtigungen des Bodenlebens vorhanden. Innerhalb des Areals befinden sich erhaltenswerte Obstbaumbestände auf Wiesenflächen. In weiteren Bereichen bestehen Flächen, die bodendeckenden Gras- oder Strauchbewuchs aufweisen. Das Plangebiet dient aufgrund seiner Ausstattung als Lebensraum besonders, sowie national und europarechtlich geschützter Tierarten. Der Umgang hiermit wurde gutachterlich bewertet und mit den Naturschutzbehörden abgestimmt. Der Bebauungsplan enthält geeignete Festsetzungen zur Konfliktvermeidung und Umsiedlung. Auf dieser Grundlage wird den Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten im Sinne des Artenschutzes begegnet.
2.3	Besonders geschützte Gebiete	Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten überstrichen. Lediglich das benachbarte Friedhofsgelände unterliegt dem Denkmalschutz (Baudenkmal). Aufgrund der örtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass für die im Friedhofsgelände kartierten Einzeldenkmale,



		durch die Bauarbeiten innerhalb des SO-Gebietes Einzelhandel, keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In den Bebauungsplan wurden besondere Planungshinweise zum Schutz der Denkmale integriert. Die in der Zone B des betroffenen quantitativen Heilquellenschutzgebietes unzulässigen Grabtiefen, werden nicht erreicht. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. FFH-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nur im Bereich der Ausgleichs- und Ersatzflächen betroffen. Potentielle negative Auswirkungen reichen nicht an diese heran. Sonstige in Anlage 3 (2.3) UVPG genannten Schutzgebiete, sind an dem von der Planung betroffenen Standort nicht vorhanden bzw. liegen nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens.
3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Auswirkungen, auf das geographisch betroffene Gebiet und die Anzahl voraussichtlich betroffener Personen	Durch das geplante Einzelhandelsvorhaben ist mit einer Verstärkung des Verkehrsaufkommens (Lkw und Pkw) und einer Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegung, Betriebsvorgänge) in gewissem Umfang für die ca. 50 m entfernte Wohnbebauung in Aschach zu rechnen. Diesen Beeinträchtigungen wird durch Festsetzungen für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der konkreten Einzelhandelsnutzung begegnet. Die notwendigen Nachweise werden im Rahmen des Bauantrages geführt. Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastungen durch die zwischen SO-Gebiet und Ortsrand gelegene St 2292, ist auf dieser Basis nicht mit einer maßgeblichen Verschlechterung des Ist-Zustandes durch den Einzelhandelsbetrieb zu rechnen. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Bebauungsplanung gutachterlich bewertet und in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden im weiteren Bauleitplanverfahren gemäß Erfordernis ergänzt. Die Belange des Baudenkmalschutzes wurden nach bisherigem Kenntnisstand gewürdigt. Beeinträchtigungen einzelner Baudenkmale im benachbarten Friedhofsgelände sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält hierzu besondere Planungshinweise. Es wird auf die Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 verwiesen, aus denen sich bereits



		ergibt, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen nach sich zieht. Auf eine weitere Prüfung besonderer Merkmale von möglichen Auswirkungen wird deshalb verzichtet.
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens sind nicht zu erwarten. Die schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Friedhof, Wohnbebauung am Ortsrand) wurden berücksichtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist es vorgesehen, die Bebauungsplanfestsetzungen so zu steuern, dass nachteilig wirkende Beeinträchtigungen für die Nachbarnutzungen vermieden werden können.
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Eine besondere Schwere der Auswirkungen ist nicht begründet. Die gutachterliche Bewertung der betroffenen Artenschutzbelange trägt dafür Sorge, dass Auswirkungen auf geschützte Tierarten auf das zulässige Maß reduziert oder vermieden werden. Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Umweltauswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft minimiert. Der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen kann als gering (Versiegelung, bodendeckende Vegetation) bis mittel (Gehölz-/Baumstrukturen, Grünflächen) eingestuft werden. Der zu rodende Obstbaumbestand wird im Rahmen der Eingriffsregelung an anderer Stelle des Aschacher Ortsrandes ersetzt. Innenliegend werden kleinflächig bzw. punktuell Grünflächen und Gehölzstrukturen geschaffen. Da es sich bei den vorhandenen Gehölzen um potenzielle Bruthabitate europäischer Vogelarten handelt, sind zur Vermeidung der Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG, Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der nötigen Gehölzentnahme zu beachten (Befristung für Rodungsmaßnahmen und Baufeldräumung). Im Plangebiet vorgefundene Exemplare der Zauneidechse sowie der Bau der Roten Waldameise müssen vor Baubeginn an Ersatzstandorte verbracht werden. Für das Orts- und Landschaftsbild weist das Areal eine mittlere Bedeutung auf. Vorbelastungen ergeben sich durch die nordöstlich bestehende PV-Anlage sowie die vielbefahrenen Verkehrswege am Gebietsrand (St 2292, KG 16). Als teilweise ortsrandprägend muss der Obst- und Laubbaumbestand innerhalb des Plangebietes betrachtet werden. Hiervon



		können nur Einzelexemplare am Gebietsrand erhalten werden. Durch die grünordnerischen Maßnahmen erfolgt jedoch eine adäquate und wirksame Durchgrünung des gesamten Sondergebietes. Erheblich negative Umweltauswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind in der Zusammenschau deshalb nicht zu erwarten.
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die grundsätzlich feststehenden Auswirkungen sind kurz- bis mittelfristig zu erwarten.
3.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die festgestellten Auswirkungen beginnen voraussichtlich unmittelbar mit der Aufnahme der Bautätigkeit. Sukzessive ist eine Reduzierung der Auswirkungen zu erwarten, da infolge der Pflanzmaßnahmen eine Einbindung des Areals in das unmittelbare Umfeld vorbereitet wird. Insgesamt wird sich ein gut durchgrünter Einzelhandelsstandort am Ortsrand von Aschach entwickeln. Für die Zauneidechse und die Rote Waldameise sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (vor Baubeginn bzw. Baufeldräumung).
3.6	Zusammenwirken mit Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Auswirkungen auf andere bestehende oder zugelassene Vorhaben sind nicht zu erwarten. Die räumliche Nähe zum Friedhof und zum Ortsrand wird im Rahmen der Bauleitplanung gewürdigt. Ebenso werden die straßenrechtlichen Belange (Anbauverbotszonen St 2292 und KG 16) berücksichtigt. Bezüglich der PV-Anlage im Nordosten sind keine Maßnahmen notwendig.
3.7	Möglichkeiten zur wirksamen Minderung der Auswirkungen	siehe hierzu vorstehende Eintragungen, Umweltbericht und Bebauungsplanfestsetzungen

5.2.3 Fazit

In der Gesamteinschätzung führt die Planung nicht zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Aufgrund der vorstehenden Vorprüfung, sind nach aktuellem Kenntnisstand bzw. nach Abwägung von grundsätzlich möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die besonders betroffenen Belange des Artenschutzes wurden geprüft und im Bauleitplanverfahren, durch Festsetzungen für (vorgezogene) Vermeidungs- und



Ausgleichsmaßnahmen, im hierfür erforderlichen Umfang gewürdigt.

Der nachfolgende Umweltbericht ist ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Um die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung zusätzlich zu würdigen, werden die Feldeintragungen und Schlussfolgerungen aus der Vorprüfung (vgl. Ziffer 5 der Begründung), durch nachfolgende Angaben nachvollziehbar begründet.

6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Planung sieht die Ausweisung eines ca. 0,740 ha großen Sondergebietes für die Ansiedlung eines REWE-Lebensmittelmarktes sowie eines Getränkemarktes nordwestlich des Aschacher Friedhofes vor. Für die Zufahrt wird die bestehende Straße zum Friedhof neugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des Einzelhandelsstandortes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,962 ha. In Ergänzung hierzu werden auf extern gelegenen Grundstücken, die natur- und artenschutzrechtlich notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen ausgewiesen und dem Bebauungsplan „Herrnfeld“ zugeordnet (Geltungsbereiche 2 bis 4, insgesamt ca. 0,932 ha).

Art und Umfang der Planung werden charakterisiert durch:

- Ein Baugrundstück (ca. 7.395 m²) für ein Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe; vorgesehen ist die Ansiedlung eines REWE-Vollsortimentmarktes mit untergeordneter Gastronomieeinheit und eines integrierten, selbstständigen Getränkemarktes. Im Außenbereich sind die Kundenparkflächen und Werbeanlagen vorgesehen. Das geplante Sondergebiet liegt am östlichen Ortsrand von Aschach, in unmittelbarer Nachbarschaft zur St 2292, zur KG 16, einer PV-Anlage und dem Friedhof. Die Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor, die durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis max. GRZ 0,9 überschritten werden kann.
- Einen Standort für eine Werbeanlage (Pylon) im Zufahrtsbereich an der KG 16.
- Einen Standort für eine Transformatorenstation zur Stromversorgung des Sondergebietes.
- Die Eingrünung des Areals durch Einzelbäume und Hecken.
- Den Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffes im Waldgebiet „Salzforst“ und nördlich des Bad Bockleter Bauhofes, durch Maßnahmen zur (Wieder)Vernässung eines ehemaligen Waldsees (Flächengröße ca. 3.740 m²) sowie Ersatzpflanzungen für die im Plangebiet zu rodenden Obstbäume (Flächengröße 2.475 m²).
- konfliktvermeidende und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, innerhalb und außerhalb des Eingriffsgeltungsbereiches (Zauneidechse, Rote Waldameise, Haselmaus, Feldvögel); Schaffung von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen auf einer Teilfläche der ehemaligen Erddeponie Steinach (Flächengröße ca. 3.100 m²).

Übersicht der derzeitigen Realflächen der Geltungsbereiche 1 bis 4 in ha:

Nettobaupfläche	ca. 0,740 ha
bestehende und geplante Straßenverkehrs- bzw. Nebenflächen	ca. 0,222 ha
Ausgleichsfläche Naturschutz extern (Geltungsbereich 2)	ca. 0,374 ha
Ersatzfläche Naturschutz extern (Geltungsbereich 3)	ca. 0,248 ha
<u>Ersatzfläche Artenschutz extern (Geltungsbereich 4)</u>	<u>ca. 0,310 ha</u>
<u>Gesamtfläche Geltungsbereiche 1 bis 4</u>	<u>ca. 1,894 ha</u>



6.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz, aus dem Regionalplan Region Main-Rhön (3), dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan des Marktes Bad Bocklet.

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan Main-Rhön (3)

Das Marktgemeindegebiet Bad Bocklet wird als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll.

Für die schwach strukturierten Teilräume des ländlichen Raumes, soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung angestrebt werden. Dabei soll versucht werden, dass in größeren Ortsteilen stationäre Betriebe der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben ⁽¹⁾.

➤ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die beplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Außenbereich (Fläche für Landwirtschaft) enthalten.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, das Verfahren wird noch vor dem Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entsprochen.

➤ Naturschutz

Die Ausweisung von Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Art und Umfang erforderlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen regelt der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

➤ Artenschutz

Aufgrund der festgestellten Nachweise handelt es sich bei dem Plangebiet um Lebensraum verschiedener geschützter Tierarten. Betroffen ist die Zauneidechse, ein Bau der Roten Waldameise sowie verschiedene Vogelarten der Gilde „Strukturreiche Kulturlandschaft“ ⁽²⁾. Für die Artenvorkommen bestehen gemäß BNatSchG sowie BArtSchV Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote. Im Rahmen mehrerer Begehungen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die zum konkreten Artenschutz notwendigen Planungshinweise, wurden in den Bebauungsplan integriert. Für den Lebensraumverlust der Zauneidechse bzw. der Roten



Waldameise, ist die Bereitstellung einer Ersatzfläche bzw. -standortes außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG wurden geprüft (saP) und liegen vor⁽²⁾. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist erforderlich und wurde beantragt.

➤ **Denkmalschutz**

Innerhalb des geplanten Sondergebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand und anhand der verfügbaren Geobasisdaten kein Bodendenkmal vorhanden. Die im angrenzenden Friedhof befindlichen Baudenkmale, werden nicht von der Planung beeinträchtigt.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung bedarfsgerecht gewürdigt.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

6.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik, orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Zu den Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein Gutachten erstellt. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

Allgemeine Datengrundlagen

- LEP Bayern
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Bad Bocklet
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- BayernAtlas
- Bayerischer Denkmalatlas
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zur Erfassung des Bestandes und des Artenpotenziales
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Reptilienkartierung

Das Baugelände wurde vermessen und zur Bestandsaufnahme begangen.

6.2.2 Schutzgut Mensch

Der bisherige Planbereich wird überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt (Acker, Streuobstwiesen, Blühbrache). Zwar ist durch den Baumbestand ein gewisses Erholungspotenzial vorhanden, jedoch ist durch die unmittelbar angrenzenden Bestandsnutzungen (Staats- und Kreisstraße, PV-Anlage, weitere Agrarflächen) die tatsächliche Erholungseignung in der Zusammenschau eher gering. Für



den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung.

Die Nutzung der neuen Marktgebäude sowie der zugehörigen Kundenparkfläche, ist insbesondere mit Lärmemissionen verbunden. Zur Beurteilung der Lärmemissionen und deren Auswirkung auf die naheliegende Bebauung, wurde bereits im Vorfeld die Untere Immissionsschutzbehörde in die Planung einbezogen. Gemäß Abstimmung muss im Rahmen des Bauantrages durch ein Schallgutachten nachgewiesen werden, dass Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Rahmen der Einzelhandelsnutzung eingehalten werden. Klima- und Kühlgeräte dürfen einen Schallleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten, nächtlicher Lieferverkehr ist unzulässig.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Friedhof wird ein Sichtschutzwall errichtet, der infolge von Bepflanzung optimiert werden soll. Bezüglich der Lärmemissionen aus dem SO-Gebiet, werden für das Friedhofsgelände keine nennenswerten Beeinträchtigungen hinsichtlich des Ruhegebotes bei Bestattungen oder dem Grabbesuch erwartet, da beide Nutzungen nur in unregelmäßigen Zeitabständen miteinander kollidieren dürften.

Die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Baukörper der Verbrauchermärkte, wird durch die Begrünungsmaßnahmen ausreichend reduziert. Insgesamt führen diese, im Zusammenfluss mit den im Umfeld verbleibenden Gehölzbeständen, zu einer guten Integration der Bebauung.

Hinsichtlich der Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft durch die Beleuchtung des Parkplatzes sowie durch beleuchtete Werbeanlagen, werden bei der Ausführung die "Hinweise zur Messung und Beurteilung der Lichtimmissionen" beachtet, sodass auch hierdurch negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

6.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang der Begründung) dokumentiert. Im Planungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL festgestellt.

Durch den teilweise alten Obstbaumbestand sind im Plangebiet wertgebende Vegetationsstrukturen vorhanden. Die aufgrund des Planvorhabens nicht zu vermeidende Rodung der Obstbäume wird im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und durch eine Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die sonstigen landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes sind von geringerer Bedeutung.

Eine faunistische Erhebung ergab für das Plangebiet Artennachweise der streng geschützten Zauneidechse, der national geschützten Roten Waldameise sowie potenziellen Lebensraum mehrerer europarechtlich geschützter Vogelarten. Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 sind durch die Umgestaltungsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Belange bezüglich der Haselmaus zusätzlich zu würdigen. Zur Erfassung der Auswirkungen sowie zur Festsetzung konfliktvermeidender und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die notwendigen Planungshinweise wurden gemäß Gutachten in den Bebauungsplan integriert. Aufgrund der gegebenen Möglichkeiten für eine Umsiedlung der Zauneidechsen sowie der Versetzung des Ameisenbaues, kann davon



ausgegangen werden, dass die betroffenen Artenschutzbelange im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend gewürdigt werden können ⁽²⁾. Der erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmeantrag wurde gestellt (Anlage Bebauungsplan).

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

6.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am erweiterten Ortsrand von Aschach. Kleinklimatisch wirksame Strukturen bilden die bestehenden Gehölze im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, löst kurzzeitig Geruchs- oder Staubbelästigungen aus.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind grundsätzlich infolge der Bebauung und damit verbundener, abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Luftschadstoffe, über mögliche Heizungs- und Verkehrsabgase hinaus, sind durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung aber nicht zu erwarten. Vorbelastungen ergeben sich aus der Verkehrsbelastung der angrenzenden Staats- und Kreisstraße.

Durch die geplanten Neupflanzungen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert werden. Die künftigen Gehölzstrukturen sorgen für Sauerstoffproduktion und Staubbindung.

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima**

6.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt, leicht exponiert, am erweiterten Ortsrand von Aschach und wird geprägt von einem größeren Obstbaumbestand innerhalb und außerhalb der Bauflächen, einer PV-Anlage im Nordosten, dem Friedhof im Südosten sowie den beiden überregionalen Straßen St 2292 und KG 16.

Das Plangebiet selbst ist durch landwirtschaftliche Intensiv- und Extensivnutzung ausschließlich anthropogen beeinflusst. Eine negative Fernwirkung ist nicht zu erwarten, zumal aus südlicher Richtung eine dichte Randeingrünung erfolgt. Der Geltungsbereich ist mit seiner landschaftlichen Ausstattung und der landwirtschaftlichen Nutzung, bezüglich seiner Bedeutung/Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild, vor allem aufgrund des Obstbaumbestandes, insgesamt einer mittleren Wertigkeit zuzuordnen.

Gebäude und Werbeanlagen werden in der Höhe auf das maximal erforderliche Maß begrenzt, der Baukörper des Marktgebäudes soll im südlichen Grundstücksbereich situiert werden.

Die visuellen Beeinträchtigungen durch Baukörper und Parkflächen werden durch die grünordnerische Planung minimiert, zusätzlich verfügen die vorhandenen Gehölze im Umfeld über ein hohes Potenzial zur landschaftlichen Einbindung.

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Ortsbild und Landschaftsbild**



6.2.6 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich erstreckt sich teilweise im Bereich intensiv genutzter landwirtschaftlicher Ackerflächen. Im mittleren Gebietsbereich wird Extensivgrünland mit mehreren Obstbaum- und Gehölzstrukturen anteilig überplant.

Aufgrund des Nutzungsbestandes (Grünland, Ackerbau), lassen sich ertragreiche Löß- und Lößlehmböden mit hoher Ertragsfunktion im Großteil des Geltungsbereiches vermuten. Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen sind nicht bekannt. Insgesamt sind die Böden des Geltungsbereiches überwiegend einer mittleren Wertigkeit zuzuordnen.

Die geplante Nutzung des Baugebietes führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche. Im bislang unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung, mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und Bodenabtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird auf bisher unbebauten Grundstücken ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der jedoch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert wird. Im Bereich von geplanten Anpflanzungen, randlichen Grünflächen sowie der Sickermulde (Regenrückhaltung) werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Auf Grund der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch nicht zu vermeiden.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Bodens werden im Rahmen der Eingriffsregelung an anderer Stelle des Gemeindegebietes ausgeglichen.

⇒ **mittlere Erheblichkeit von nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden**

6.2.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Natürliche Fließgewässer sind im Plangebiet oder in dessen Umfeld nicht vorhanden. Entlang der bestehenden Verkehrswege sind Entwässerungsgräben angeordnet.

Grundwasser

Löß und Lößlehm sind im Allgemeinen ausreichend wasserdurchlässig, um anfallendes Niederschlagswasser versickern zu lassen, bilden jedoch keine eigenständigen Grundwasservorkommen aus. Aufgrund der topographischen Situation sind oberflächennahe Grundwasservorkommen im Grunde auszuschließen.

Heilquellenschutz

Das Sondergebiet liegt innerhalb der Zone B des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Bocklet. Ohne Erlaubnis zulässig, sind in diesem Bereich Grabtiefen bis zu 2 m unter die Überlaufhöhe des Balthasar-Neumann-Brunnens (209,41 m ü. NN), sofern kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Höhenlage von ca. 217 m ü. NN, werden erlaubnispflichtige Grabtiefen nicht erreicht ⁽³⁾.



Aufgrund fehlender Fließgewässer sowie der topographischen Lage ist dem Schutzgut Wasser eine geringe Wertigkeit beizumessen.

Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten und Parkständen erfolgt eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung reduziert wird.

Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer, werden einer Erdmulde im rückwärtigen Grundstücksbereich zugeführt, und dort zur Versickerung gebracht bzw. gedrosselt der Vorflut zugeführt. Damit erfolgt eine angemessene Regenrückhaltung.

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Im unmittelbar südöstlich gelegenen Friedhof befinden sich mehrere Einzeldenkmale (Grabmale, Altarkreuz). Visuelle Beeinträchtigungen etwaiger Sichtachsen zu den Einzeldenkmälern, entstehen durch die Bebauung des Vorhabenbereiches nicht, da diese ausschließlich vom Innenbereich des Friedhofs eingesehen werden können. Im Rahmen der Bautätigkeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass die Einzeldenkmale keinen negativen Beeinträchtigungen unterliegen, die eine Zerstörung oder Beschädigung nach sich ziehen können. Planungshinweise hierzu wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodendenkmäler sind im unmittelbaren oder mittelbaren Umfeld des Sondergebietes nicht vorhanden.

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Die kleinklimatischen Verhältnisse (Temperatur, Luftfeuchtigkeit) verändern sich, da kaltluftproduzierende und klimaausgleichende Flächen in wärmespeichernde Flächen umgewandelt werden. Durch die teilweise Inanspruchnahme von Ackerflächen gehen ertragreiche landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.

Zur Kompensation der Eingriffe ist eine ausgewogene Handlungsweise über Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz erforderlich.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die landwirtschaftliche Nutzung mit der derzeit vorherrschenden Bewirtschaftungsintensität erhalten wird, ergeben sich für einen Großteil des überplanten Areals, kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.



Die Gehölze und das Grünland stellen Refugien und Nahrungshabitate verschiedener Tierarten und Insekten dar. Vorbelastungen bezüglich der Arten ergeben sich aus den tangierenden Haupt- und Nebenverkehrswegen. Eine Störung der Artenvorkommen, über das bestehende Maß hinaus, könnte vermieden werden.

6.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Schutzgut Mensch:

- Festsetzungen zur Lärmvorsorge für gesunde Wohnverhältnisse im Ortsbereich

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Partielle Durchgrünung des Areals mit standortgerechten Gehölzen
- Punktueller Baumerhalt
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Schaffung von Ersatzlebensräumen)
- Rodungs- und Bauverbote innerhalb der Schutzzeiten der Avifauna
- Versetzen eines Ameisenbaues vor Bauausführung

Schutzgut Wasser:

- Gewässerschutz durch Regenwasserrückhaltung und -versickerung

Schutzgut Klima/Luft:

- Festsetzungen zur inneren und äußeren Bepflanzung des Gebietes, zur Unterstützung des Mikroklimas

Schutzgut Boden:

- Nutzung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Anreicherung des SO-Gebietes mit Großgrün, zur Verbesserung der Fernwirkung der Baufläche
- Vertikale Begrenzung von Gebäuden und Werbeanlagen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung des Sondergebietes „Herrnfeld“ nimmt eine eingriffspflichtige Fläche von ca. 0,812 ha in Anspruch. Der Eingriff wurde gemäß der in Bayern einschlägigen Eingriffsreglung im Rahmen dieser Bauleitplanung ermittelt.

Das sich daraus ergebende naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzerfordernis wird außerhalb des Plangebietes auf gemeindlichen Grundstücksflächen kompensiert. Die Ermittlung des Eingriffes sowie der Flächennachweis, ist Ziffer 3 der Begründung zu entnehmen.

Die Größe der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (Ersatzlebensraum Zauneidechse) wurde im Rahmen der saP ermittelt. Die Eignung der Ersatzfläche in der Deponie Steinach wurde fachgutachterlich überprüft.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vom künftigen Betreiber wurden im Vorfeld der Bauleitplanung verschiedene Standorte im Raum Bad Bocklet untersucht. Aus wirtschaftlichen und infrastrukturellen



Gründen wurde das Plangebiet am Ortsrand von Aschach hierfür als geeignet bewertet. Die Verkaufsflächen orientieren sich am Bedarf für die Einzelhandelsgrundversorgung für das gesamte Gebiet der Marktgemeinde. Durch die gegebenen Möglichkeiten zur Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie die Einsehbarkeit der Fläche von den vorbeiführenden Verkehrswegen (St 2292, KG 16), stellt sich der Standort als ideale Fläche für einen Einzelhandelsbetrieb dar.

Innenbereichsflächen in der benötigten Größenordnung, oder vergleichsweise günstige Standorte an den sonstigen Siedlungsrändern, sind im gesamten Marktgemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Marktgemeinde möchte dem Ansiedlungswunsch der REWE-Gruppe in Aschach entsprechen, um die Nahversorgung für den täglichen Bedarf zu verbessern und um dringend benötigte Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu etablieren.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen begegnet.

Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Zur Überprüfung gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der festgesetzten Form. Bei der Durchführung der Maßnahmen sind die zeichnerischen und textlichen Vorgaben des Bebauungsplanes und der Begründung zu beachten. Alle Maßnahmen sind im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Diese ist dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabeplanung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote, beachtet bzw. umgesetzt werden. Die konfliktvermeidenden Artenschutzmaßnahmen, sowie die spezifische zeitliche Befristung, müssen im Rahmen der Bautätigkeiten zwingend beachtet werden.

Die festgesetzte artenschutzrechtliche Ersatzfläche ist im Benehmen mit den zuständigen Naturschutzbehörden umzusetzen. Diese sind dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

Bei der Baueingabe sind die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz zu prüfen und die erforderlichen Nachweise (z.B. Einhaltung der Orientierungswerte) zu führen.

6.6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf insgesamt etwa 0,740 ha Fläche zwischen Friedhof und St 2292, ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe am Ortsrand des Bad Bockleter Gemeindeteiles Aschach geplant. Planungsanlass ist der Wunsch der



REWE-Gruppe in Aschach einen Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt anzusiedeln. Der Objektentwurf sieht hierzu, die Errichtung eines REWE-Vollsortimenters mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und untergeordneter Gastronomie (ca. 150 m² Nutzfläche) vor. Im neuen Marktgebäude soll zusätzlich ein eigenständiger Getränkemarkt mit ca. 415 m² Verkaufsfläche entstehen. Außerhalb sind auf dem Vorhabengrundstück die Kundenparkflächen und Werbeanlagen vorgesehen. Die Zufahrt soll über die Neuordnung der Zufahrtsstraße zum benachbarten Friedhof erfolgen. Für Fußgänger ist eine Wegeverbindung zum Radweg und den Querungsstellen im Bereich der Kreisverkehrsanlage der Staatsstraße vorgesehen. Die bauleitplanerisch notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im Bereich des Gemeindeforstes und des Bauhofes im sonstigen Gemarkungsgebiet Aschach zur Verfügung gestellt. Aus Gründen des besonderen Artenschutzes, wurden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens konfliktvermeidende sowie vorgezogene Maßnahmen erarbeitet. Für die besonders geschützte Art der Zauneidechse, wird auf einer Teilfläche der ehemaligen Erddeponie im Gemeindeteil Steinach, ein Ersatzlebensraum festgesetzt. Der im Sondergebiet befindliche Ameisenbau (Rote Waldameise) wird unter fachlicher Beteiligung versetzt.

Aufgrund der Lage im derzeitigen Außenbereich ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Erschließung zu sichern.

Um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren erforderlich.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der mit dem Bebauungsplan verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, kann durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden.

Ebenso wurden die besonderen artenschutzrechtlichen Erfordernisse bei der Planung berücksichtigt. Da mit der Erschließung und Bebauung des Gebietes, der Verlust von Lebensstätten der Zauneidechse einhergeht, ist der Markt Bad Bocklet bereits frühzeitig bemüht, im Wege einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Baurecht auf den vorgesehenen Flächen zu schaffen. Die Ausnahmegenehmigung wurde bei der Höheren Naturschutzbehörde bereits beantragt.

Auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen, ist infolge der Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Einer Verwirklichung der Planung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, steht aus Sicht des Umweltschutzes nichts entgegen. Die Vorprüfung ergab, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist (vgl. Ziffer 5 der Begründung).

Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung, inkl. Umweltbericht, textlich und zeichnerisch festgesetzt.

Literaturverzeichnis Umweltbericht

1. Textteil Regionalplan Region Main-Rhön (3), Fassung vom 24.01.2008. *Regionaler Planungsverband Main-Rhön*.
2. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 28.01.2020. *Büro Dietz + Partner GbR*.
3. Stellungnahme Landratsamt Bad Kissingen, 42-6102/0203/Ke, 10.09.2019. *Untere Wasserrechtsbehörde*.



Anerkannt: Markt Bad Bocklet
Andreas Sandwall, 1. Bürgermeister

.....

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1 und 2: Bestandsplan / Bewertung Eingriff, M. 1 / 1500
Anlage 3: Nachweis Leistungsfähigkeit Kreisverkehrsanlage St 2292
nach HBS 2001

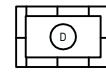
Markt Bad Bocklet, Bebauungsplan "Herrnfeld", GT. Aschach Bestandsplan



Planlegende



Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gesamtfläche real 9.615 m²



Baudenkmal



best. Straßen- und Wegeränder



Höhenschichtlinien

Einstufung Bestand

Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung ca. 5.845 m²



Asphaltflächen - ca. 1.285 m² (unterer Wert Liste 1a)



Pflasterflächen - ca. 15 m² (unterer Wert Liste 1a)



Schotterflächen - ca. 35 m² (unterer Wert Liste 1a)



Anwandweg - ca. 315 m² (unterer Wert Liste 1a)



Straßenbegleitgrün, intensive Pflege - ca. 695 m²
(unterer Wert Liste 1a)



Ackerflächen - ca. 1.910 m² (oberer Wert Liste 1a)



Brachflächen (< 5 Jahre) - ca. 1.590 m²
(oberer Wert Liste 1a)

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung ca. 3.770 m²



Straßenbegleitgrün, extensive Pflege - ca. 255 m²
(unterer Wert Liste 1b)



Grünland, extensiv genutzt - ca. 1.485 m²
(oberer Wert Liste 1b)



Obstwiesen (Baumbestand < 30 Jahre) - ca. 2.030 m²
(oberer Wert Liste 1b)

Sonstiges



Gehölzbestand



Standort Ameisenbau

Bebauungsplan "Herrnfeld", GT. Aschach

Bestandsaufnahme

Auftraggeber
Markt Bad Bocklet

Maßstab
1 / 1500

Stand
April 2019

Planfertiger

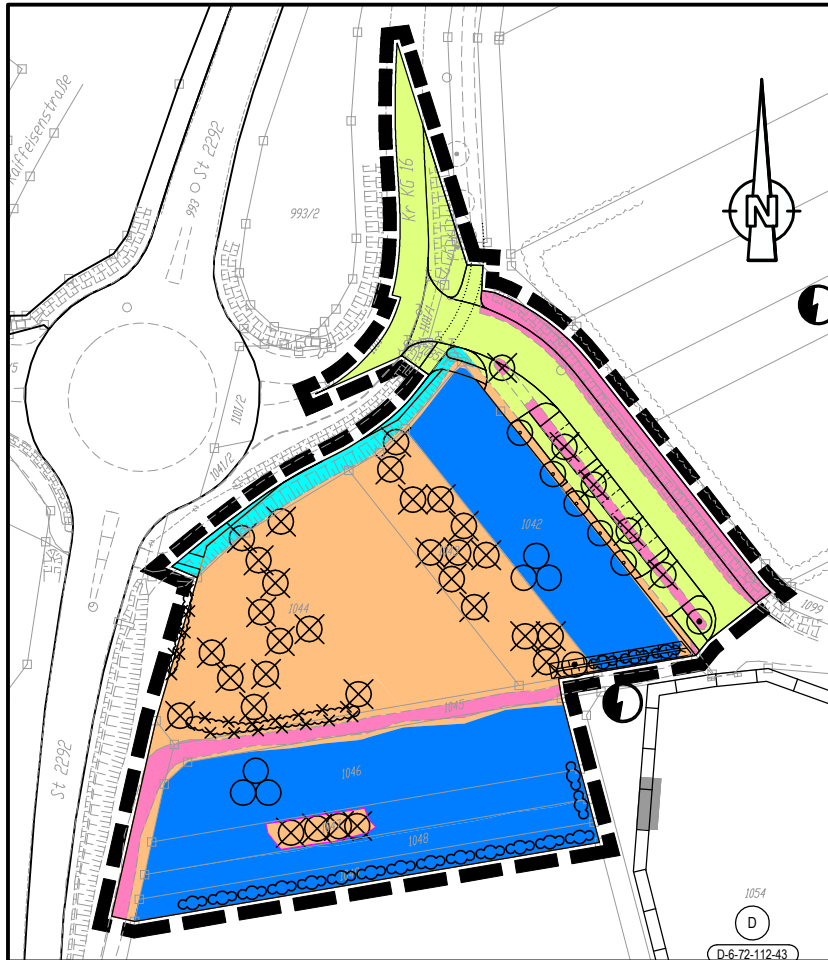


**Anlage 1
Begründung**

Reifensstraße 4 • 97714 Quedlinburg
maße@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Markt Bad Bocklet, Bebauungsplan "Herrnfeld", GT. Aschach

Bewertung Eingriff



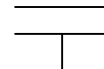
Planlegende



Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gesamtfläche real 9.615 m²



geplanter Standort Trafostation



städtebauliche Planung



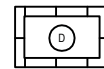
Baumerhalt / Baumpflanzung



Heckenpflanzung



Baumrodung



Baudenkmal



best. Straßen- und Wegegränder

Einstufung Nutzung

Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden



Flächen ohne Eingriff - ca. 1.495 m²
(bestehende Asphalt-, Pflaster- und Schotterflächen, Straßenebenenflächen)

Typ A - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ca. 8.120 m²



Typ A I, unterer Wert - ca. 850 m²



Typ A I, oberer Wert - ca. 3.505 m²



Typ A II, unterer Wert - ca. 255 m²



Typ A II, oberer Wert - ca. 3.510 m²

Typ A I, Faktorenspanne 0,3 - 0,6

Einstufung gem. Liste 1 a:

intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Erdweg
= unterer Wert → gewählt 0,3

Ackerflächen, Brachflächen
= oberer Wert → gewählt 0,6

Typ A II, Faktorenspanne 0,8 - 1,0

Einstufung gem. Liste 1 b:

extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
= unterer Wert → gewählt 0,8

extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen
= oberer Wert → gewählt 1,0

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

	Eingriff	Ausgleich
Fläche A I, unterer Wert	850 m² x 0,3 =	255 m²
Fläche A I, oberer Wert	3.505 m² x 0,6 =	2.103 m²
Fläche A II, unterer Wert	255 m² x 0,8 =	204 m²
Fläche A II, oberer Wert	3.510 m² x 1,0 =	3.510 m²
Gesamt:	8.120 m²	6.072 m²

Bebauungsplan "Herrnfeld", GT. Aschach

Eingriffsbewertung

Auftraggeber
Markt Bad Bocklet

Maßstab
1 / 1500

Stand
April 2019

Planfertiger



Anlage 2 Begründung

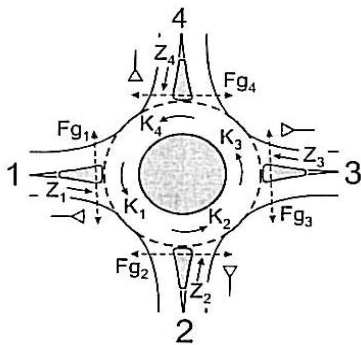
Reifungsstraße 4 • 91714 Oberbach
ma@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

22.2 HBS 2001

Knotenpunkte ohne Lichtzeichenanlage

Formblatt 3a: Beurteilung eines Kreisverkehrsplatzes

	Kreisverkehrsplatz: Kreisverkehrsplatz (KG 16 / St 2292)							
	Verkehrsdaten: Datum 2014							
	Uhrzeit: Früh ☒ Planung ☐ Analyse							
	Zielvorgaben:							
Mittlere Wartezeit $w = 30 \text{ s}$ Qualitätsstufe D								
Matrix der Ströme/Verkehrsstärken (Fz/h)								
von Zufahrt	nach Zufahrt						Summe der Verkehrsstärken in der Zufahrt $q_{z,i}$	Summe der Verkehrsstärken im Kreis $q_{z,i}$
	1	2	3	4	5	6		
1		2	64	10	-	-	76	176
2	6		70	47	-	-	123	82
3	49	55		4	-	-	108	63
4	8	113	8		-	-	129	110
5	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-
Geometrische Randbedingungen								
Zufahrt (Straßenname)	Zufahrt Nr.	Verkehrsstrom (Z=Zufahrt, K=Kreis)	Anzahl der Fahrstreifen (1/2/3)					
			9					
Ortsstraße Aschach	1	Z ₁	1					
		K ₁	1					
St 2292 Bad Kissingen	2	Z ₂	1					
		K ₂	1					
KG 16 Bad Bocklet	3	Z ₃	1					
		K ₃	1					
St 2292 Steinach	4	Z ₄	1					
		K ₄	1					
-	5	Z ₅	-					
		K ₅	-					
-	6	Z ₆	-					
		K ₆	-					

Formblatt 3b: Beurteilung eines Kreisverkehrsplatzes

Kreisverkehrsplatz: Kreisverkehrsplatz (KG 16 / St 2292)

Verkehrsdaten: Datum 2014

Uhrzeit: Früh ☒ Planung ☐ Analyse

Zielvorgaben:

Mittlere Wartezeit $w = 30$ s Qualitätsstufe D**Verkehrsstärken**

Zufahrt	Verkehrsstrom	$q_{Pkw,i}$ (Pkw/h)	$q_{Lkw,i}$ (Lkw/h)	$q_{Lz,i}$ (Lz/h)	$q_{Kr,i}$ (Kr/h)	$q_{Rad,i}$ (Rad/h)	$q_{Fz,i}$ (Fz/h)	$q_{PE,i}$ (Pkw-E/h) (Tab. 7-2)	$q_{Fg,i}$ (Fg/h)
		10	11	12	13	14	15	16	17
1	Z ₁	76	-	-	-	-	-	84	-
	K ₁	176	-	-	-	-	-	194	-
2	Z ₂	123	-	-	-	-	-	135	-
	K ₂	82	-	-	-	-	-	90	-
3	Z ₃	108	-	-	-	-	-	119	-
	K ₃	63	-	-	-	-	-	69	-
4	Z ₄	129	-	-	-	-	-	142	-
	K ₄	110	-	-	-	-	-	121	-
5	Z ₅	-	-	-	-	-	-	-	-
	K ₅	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Z ₆	-	-	-	-	-	-	-	-
	K ₆	-	-	-	-	-	-	-	-

Bestimmung der Kapazität

Zufahrt	Verkehrsstärken		Grundkapazität	Abminderungsfaktor für Fußgänger	Kapazität
	q_{zi} (Pkw-E/h) (Sp. 16)	q_{ki} (Pkw-E/h) (Sp. 16)	G_i (Pkw-E/h) (Gl. 7-19)	f_i (-) (Abb. 7-18a, 7-18b)	C_i (Pkw-E/h) (Gl. 7-20)
	18	19	20	21	22
1	84	194	1.069	1	1.069
2	135	90	1.160	1	1.160
3	119	69	1.179	0,99	1.167
4	142	121	1.133	0,99	1.121
5	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-

Beurteilung der Verkehrsqualität

Zufahrt	Kapazitätsreserve	mittlere Wartezeit w_i (s)	Vergleich mit der	Qualitätsstufe
	R_i (Pkw-E/h) (Gl. 7-21)	(Abb. 7-19, Tab. 7-1)	angestrebten Wartezeit w	QSV (-)
	23	24	25	26
1	985	< 8	30	A
2	1.025	< 8	30	A
3	1.048	< 8	30	A
4	979	< 8	30	A
5	-	-	-	-
6	-	-	-	-
erreichbare Qualitätsstufe QSV _{ges}				A

Nachweis der Kapazität (Kreiszufahrt)

Kapazität einstreifiger Kreisverkehre mit einstreifigen Kreiszufahrten

Zufahrt 1:

Grundkapazität der Kreiszufahrt (Pkw-E/h)	1.069 (Pkw-E/h)
q_k Verkehrsstärke in der Kreisfahrbahn (Pkw-E/h)	194 (Pkw-E/h)
n_k Anzahl der Fahrstreifen der Kreisfahrbahn	1,0
n_z Anzahl der Fahrstreifen in der Kreiszufahrt	1,0
t_g Grenzzeitlücke	4,1 (s)
t_f Folgezeitlücke	2,9 (s)
$t_{\min}$ Mindestzeitlücke zwischen den Fahrzeugen	2,1 (s)

Zufahrt 2:

Grundkapazität der Kreiszufahrt (Pkw-E/h)	1.160 (Pkw-E/h)
q_k Verkehrsstärke in der Kreisfahrbahn (Pkw-E/h)	90 (Pkw-E/h)
n_k Anzahl der Fahrstreifen der Kreisfahrbahn	1,0
n_z Anzahl der Fahrstreifen in der Kreiszufahrt	1,0
t_g Grenzzeitlücke	4,1 (s)
t_f Folgezeitlücke	2,9 (s)
$t_{\min}$ Mindestzeitlücke zwischen den Fahrzeugen	2,1 (s)

Zufahrt 3:

Grundkapazität der Kreiszufahrt (Pkw-E/h)	1.179 (Pkw-E/h)
q_k Verkehrsstärke in der Kreisfahrbahn (Pkw-E/h)	69 (Pkw-E/h)
n_k Anzahl der Fahrstreifen der Kreisfahrbahn	1,0
n_z Anzahl der Fahrstreifen in der Kreiszufahrt	1,0
t_g Grenzzeitlücke	4,1 (s)
t_f Folgezeitlücke	2,9 (s)
$t_{\min}$ Mindestzeitlücke zwischen den Fahrzeugen	2,1 (s)

Zufahrt 4:

Grundkapazität der Kreiszufahrt (Pkw-E/h)	1.133 (Pkw-E/h)
q_k Verkehrsstärke in der Kreisfahrbahn (Pkw-E/h)	121 (Pkw-E/h)
n_k Anzahl der Fahrstreifen der Kreisfahrbahn	1,0
n_z Anzahl der Fahrstreifen in der Kreiszufahrt	1,0
t_g Grenzzeitlücke	4,1 (s)
t_f Folgezeitlücke	2,9 (s)
$t_{\min}$ Mindestzeitlücke zwischen den Fahrzeugen	2,1 (s)