



Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 qm bis 70.000 qm Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Mit der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien, wird beurteilt, ob durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Edelgraben I+II" voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

| Bebauungsplan – Nr. und Bezeichnung | |
|---|--|
| Bebauungsplan Nr. 19 „Edelgraben I+II“ | |
| Allgemeine Angaben zum Bebauungsplan | |
| Größe des Geltungsbereiches | 91.412 m ² |
| Geplante zulässige Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) | ca. 45.055 m ² |
| Art der baulichen Nutzung | GE, SO |
| Maß der baulichen Nutzung | Baugrenzen, GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse |
| Anlass, Erforderlichkeit, Ziel | |
| <p><i>Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die inzwischen fortgeschrittene Planung zur Umsetzung des großflächigen Einzelhandels im Bereich Edelgraben II. Hierbei haben sich die Anforderungen an die Bauflächen geändert, wodurch eine Anpassung des Bebauungsplanes nötig ist.</i></p> <p><i>Die Änderungen betreffen folgende Festsetzungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einteilung des Sondergebiets in SO1 und SO2 anstatt SO1- SO3 mit Änderung der Zweckbestimmungen • Verschiebung der Grenze zwischen nördlichem SO (SO1, zuvor SO1+2) und südlichem SO (SO2, zuvor SO3) • Ergänzen einer 11,00 m breiten Zufahrt zu SO2 (bisher SO3) über den Aischgraben • Verschiebung der Baugrenze an der südlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets von 5,00 auf 3,00 • Änderung der GRZ im Bereich SO1 und 2 von 0,6 auf 0,8 • Änderung der Geschossigkeit im Bereich GEe2 und GEe3 von III auf IV • Im Zuge der Umplanung wurde die bestehende Hochwassersimulation auf Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanung aktualisiert. Die hiermit in Zusammenhang stehenden Festsetzungen wurden darauf abgestimmt | |

| Wesentliche zu erwartende Wirkfaktoren des Bebauungsplans | ja | nein |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber Ist-Zustand | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zusätzliche Versiegelung gegenüber Ist-Zustand | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Entsiegelung / Rückbau | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Bodenabtrag | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Altlasten / Altlastverdachtsflächen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen (jedoch nicht erheblich) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Erhöhung Schadstoffemissionen (jedoch nicht erheblich) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |



| | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Verringerung Verkehrsaufkommen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Lärmschutzmaßnahmen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veränderung / Querung von Gewässern | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Lage im Überschwemmungsgebiet | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zusätzliche Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zusätzliche Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Grundwasserentnahmen / -absenkungen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| 1. Merkmale des Bebauungsplans insbesondere in Bezug auf | | | Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen | |
|--|---|---|---|-------------------------------------|
| | | | ja | nein |
| 1.1 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; | <p><i>Der Geltungsbereich weist eine Fläche von insgesamt ca. 91.412 m² auf. Durch Festsetzungen ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 45.055 m². Ausgewiesen werden überwiegend Gewerbegebietsflächen und Sonstige Sondergebiete (großflächiger Einzelhandel).</i></p> <p><i>Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan kommt es im Bereich des Sondergebietes zu mehr Versiegelung (GRZ 0,8 statt 0,6).</i></p> <p><i>Im Bereich der Hochwasserschutzmaßnahme (Gewässerbegleitgrün) wird eine neue Zufahrt errichtet, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigt. Es werden jedoch Maßnahmen festgelegt, um dies zu kompensieren.</i></p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.2 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst; | <p><i>Der geänderte Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, sowie dem Regionalplan der Region Nürnberg. Anhaltspunkt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen, bestehen nicht.</i></p> <p><i>Das Planungsziel entspricht dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Lonnerstadt.</i></p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.3 | die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung; | <p><i>Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, bei dessen Aufstellung bereits umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen berücksichtigt wurden.</i></p> <p><i>Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang erforderlich. Vorhandene Grünzüge werden weitestgehend erhalten. Mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen wurden im Rahmen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens bereits in einem Schallschutzgutachten geprüft und dessen Ergebnisse bei den Planungen berücksichtigt.</i></p> <p><i>Ziel der Änderungen ist eine effektive Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen, insbesondere im Sondergebiet (geplanter großflächiger Einzelhandel).</i></p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |



| | | | | |
|---|---|---|--------------------------|-------------------------------------|
| 1.4 | die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme; | <i>Durch den neuen Bebauungsplan ist nicht mit umwelt- oder gesundheitsbezogenen Problemen zu rechnen. Verkehrs- oder Immissionsbelastungen werden durch die neue Überplanung nicht verstärkt.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.5 | die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften; | <i>Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet). Auch artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete | | | | |
| 2.1 | die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; | <i>Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (a) | Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit | <i>Durch die Änderungen sind keine projektbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (b) | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | <i>Die projektspezifischen Wirkungen sind voraussichtlich so gering, dass keine Auswirkungen auf den lokalen Bestand bzw. die lokale Population betroffener Arten zu erwarten sind.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (c) | Boden | <i>Durch verschiedene Festsetzungen zur Versiegelung wird weiterhin einer großflächigen Versiegelung entgegengewirkt. Dennoch werden die verfügbaren Bauflächen effektiv ausgenutzt.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (d) | Wasser – Oberflächenwasser | <i>Durch die geplante Bebauung ergeben sich Auswirkungen auf den Überschwemmungsbereich der nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Kleinen Weisach. Durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen wird sichergestellt, dass Oberflächenwasser auch bei Starkregen die Bauflächen nicht beeinträchtigen.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (e) | Wasser – Grundwasser | <i>Durch die geringfügige Mehrversiegelung wird die Grundwasserneubildung im Gebiet voraussichtlich zurückgehen, da der Oberflächenabfluss zulasten Niederschlagswasserrückhalt und Versickerung in der Fläche zurückgeht. Dem wirken die allgemeinen Vorschriften, die der Versickerung den Vorrang vor Ableitung geben, entgegen.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (f) | Wasser – Hochwasser | <i>Durch die geplante Bebauung ergeben sich Auswirkungen auf den Überschwemmungsbereich der nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Kleinen Weisach. Durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen wird einer Überschwemmung des Plangebietes jedoch entgegengewirkt.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (g) | Luft | <i>Die projektspezifischen Auswirkungen, z.B. erhöhte Emissionen von Heizanlagen oder zunehmender Verkehr, sind so gering, dass auch lokal keine Auswirkungen zu erwarten sind.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |



| | | | | |
|-----|---|---|--------------------------|-------------------------------------|
| (h) | Klima | <i>Das Plangebiet ist bereits stark eingegrünt. Zusätzlich werden Pflanzgebote festgesetzt, um die Gewerbeflächen zu durchgrünen. Auch klimafreundliche Festsetzungen werden aufgenommen.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (i) | Landschaft(sbild) | <i>Das Erscheinungsbild bleibt nahezu unverändert, die Bauflächen sind durch dichte Hecken von den angrenzenden Verkehrsflächen deutlich abgegrenzt. Die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit führt nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (k) | Kultur- und sonstige Sachgüter | <i>Bau- oder Bodendenkmäler bestehen im Gebiet nicht. Grundsätzlich trägt die Nutzung bzw. erweiterte Nutzung bestehender Infrastruktur zu deren wirtschaftlichen Auslastung bei. Hierdurch ergeben sich projektspezifisch positive Auswirkungen auf das Schutzgut sonstige Sachgüter</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (l) | Wechselwirkungen | <i>Es ergeben sich keine Wechselwirkungen.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.2 | den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; | <i>Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet, Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus. Für das Schutzgut Wasser – Hochwasser – sind Auswirkungen außerhalb des Gebietes des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Da diese jedoch beherrschbar sind, sind diese im Ausmaß nicht erheblich.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.3 | die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen); | <i>Das Risikopotenzial des Standorts ist durch die bestehende Nutzung gut einschätzbar. Es ist kein erhöhtes Standortrisiko gegeben. Altlasten sind nicht vorhanden.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.4 | den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; | <i>Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus, sind jedoch unerheblich.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.5 | die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; | <i>Bei dem Gebiet handelt es sich um zukünftige Gewerbeflächen ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |



| | | | | |
|--|--|---|--------------------------|-------------------------------------|
| 2.6 Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.6.1 | Natura 2000-Gebiete (nach §7 (1) Nr. 8 BNatSchG) | <i>Nicht betroffen</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG) | <i>Nicht betroffen</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.6.3 | Nationalparke (gem. § 24 BNatSchG) | <i>Nicht betroffen</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG) | <i>Nicht betroffen</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.6.5 | Geschützte Biotop (gem. § 30 BNatSchG) | <i>Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotop enthalten.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungsgebiete (gem. § 76 WHG) | <i>Nicht betroffen</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | <i>Nicht betroffen</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes | <i>Lonnerstadt ist nicht als zentraler Ort definiert und weist keine hohe Bevölkerungsdichte auf.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.6.9 | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind | <i>Nicht betroffen</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Überschlägige Einschätzung

Der Bebauungsplan führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.