

Gemeinde Nordheim v. d. Rhön

Landkreis Rhön-Grabfeld

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“**

- Begründung mit Umweltbericht-

nach § 2 a Satz 1 BauGB

Entwurf, 21.09.2017

Maßnahmenträger:

Gemeinde Nordheim v. d. Rhön
VGem Fladungen
Marktplatz 1
97650 Fladungen

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro Ledermann
Am Bach 18
97638 Mellrichstadt

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen	4
1 Planungserfordernis.....	4
1.1 Naturräumliche Verhältnisse.....	6
1.2 Topographie.....	6
1.3 Derzeitige Nutzungen.....	6
1.4 Nutzungseinschränkungen: Baugrund, Altlasten.....	6
2 Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	7
2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	7
2.2 Flächennutzungsplan.....	8
Teil B: Städtebauliche Planung	9
1 Bauliche Nutzung.....	9
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
1.3 Einfriedung.....	9
2 Erschließung.....	10
2.1 Verkehr.....	10
2.2 Versorgung und Entsorgung.....	10
2.3 Stromleitung oberirdisch.....	10
3 Werbeanlagen.....	10
4 Grünflächen.....	11
4.1 Private Grünflächen.....	11
5 Immissionsschutz.....	12
Teil C: Grünordnung	13
1 Rahmenbedingungen.....	13
1.1 Lage in der Landschaft.....	13
1.2 Nutzung.....	13
1.3 Potentielle natürliche Vegetation.....	13
1.4 Biotope und Schutzgebiete.....	14
2 Natur- und Landschaftshaushalt.....	15
2.1 Geologie und Böden.....	15
2.2 Klima.....	15
2.3 Gewässer.....	15
2.4 Reale Vegetation.....	15
2.5 Tierwelt.....	16
2.6 Landschaftsbild und Erholung.....	16
3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe.....	18
4 Bilanzierung nach der Bayerischen Eingriffsregelung.....	20
5 Grünordnerische Maßnahmen.....	24
5.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	24
5.2 Minderungsmaßnahmen.....	24
5.3 Gestalterische Maßnahmen.....	25
Teil D: Umweltbericht	26
1 Einleitung.....	26
1.1 Umweltziele der planungsbedeutsamen Fachplanungen und Gesetze.....	26

1.2	Methodik.....	26
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
2.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	27
2.2	Schutzgut Boden.....	28
2.3	Schutzgut Wasser.....	29
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	29
2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	31
2.6	Schutzgut Mensch – Lärm, Immissionen.....	32
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	33
3	Status quo Prognose.....	34
4	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring.....	35
5	Zusammenfassung.....	36
Teil E: Quellen.....		37
Teil F: Anlagen.....		
I.	Abschichtungstabelle saP.....	
II.	Schalltechnische Untersuchung.....	
III.	Betriebsbeschreibung.....	

Teil A: Grundlagen

1 Planungserfordernis

In der Gemeinde Nordheim vor der Rhön bestehen insbesondere im Bereich Lebensmittel keine bzw. nur sehr geringe Einzelhandelsstrukturen. Die Gemeinde kann die Nahversorgung der eigenen Bevölkerung daher derzeit nicht leisten. Die Kaufkraft der aus Nordheim v. d. R. stammenden Bevölkerung fließt aufgrund des fehlenden Angebots bisher an die umliegenden Städte und Gemeinden ab.

Die Gemeinde Nordheim v. d. R. möchte in Zukunft die örtliche Versorgung in der Gemeinde stärken. Insbesondere das nahversorgungsrelevante Sortiment soll in der Gemeinde Nordheim v. d. R. der Nachfrage entsprechend angeboten werden.

Ein Investor beabsichtigt hierzu auf den Flurstücken Fl.Nr. 2021 und 2022 Gemarkung Nordheim v. d. R. einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200qm Verkaufsfläche sowie einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500qm zu errichten.

Alternativstandorte wurden von der Gemeinde Nordheim v. d. R. eingehend untersucht. Laut Untersuchungsbericht vom August 2017 hat sich allerdings herausgestellt, dass die geprüften 25 Grundstücke aus unterschiedlichen Gründen nicht für das Vorhaben geeignet und auch nicht besser geeignet sind.

Für die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelprojektes wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach §11 BauNVO erforderlich. Hierfür ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplans nach § 12 BauGB aufzustellen.

Auch die erforderliche Anpassung bzw. Erweiterung der Heufurter Straße sowie die Herstellung der Zufahrt zum Lebensmittelvollsortimenter auf Teilen der Fl.Nr. 1768/3, 2048 und 2046 Gemarkung Nordheim v. d. R. werden im Bebauungsplan städtebaulich geregelt.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie inkludierten Vorhaben- und Erschließungskonzept, womit sich die Gemeinde Nordheim v. d. R. die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers zu eigen macht, der Begründung mit Umweltbericht sowie dem Durchführungsvertrag.

Es wird klargestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Heufurter Straße“, Nordheim v. d. R., besteht aus folgenden Teilen:

- Zeichnerische Darstellung mit Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Vorhaben- und Erschließungskonzeption
- Begründung
- Anlagen: Abschichtung saP
Schallschutzgutachten
Betriebsbeschreibung
Bestandsplan

1.1 Naturräumliche Verhältnisse

Angaben zu Vegetation, Tierwelt, Boden, Grundwasser und Klima enthält Teil C: Grünordnung.

1.2 Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 331 m bis 333 m über NN. Das Gelände fällt sehr leicht von Westen nach Osten ab.

1.3 Derzeitige Nutzungen

Das Gebiet wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Süden befindet sich ein schmaler Streifen aus Obstgehölzen mit intensiv genutztem Grünland. Ein Teil der Heufurter Straße, B 285, wird im Geltungsbereich mit überplant. Im Westen wird das Gebiet durch einen schmalen Grünstreifen mit dahinter liegenden Bahngleisen begrenzt. Im Norden befindet sich ein Aussiedlerhof mit ehemaliger gewerblicher Nutzung als Postumladestation und heute für landwirtschaftliche Zwecke, Wohnnutzung ist ebenfalls integriert. Nordöstlich schließen sich eine kleinere Ackerparzelle mit dahinterliegendem weitläufigen Grünland und südöstlich Kleingartenparzellen an das Bearbeitungsgebiet an.

Im Süden verläuft parallel zur Geltungsbereichsgrenze ein Entwässerungsgraben. Dieser mündet weiter östlich in die Streu.

1.4 Nutzungseinschränkungen: Baugrund, Altlasten

Prinzipiell können Nutzungseinschränkungen aufgrund von schlechten Bodenverhältnissen, einem zu hohen Grundwasserstand, zu erhaltenden Vegetationsflächen oder Tierlebensräumen, vorhandenen Schutzzonen, -bereichen oder Gebieten oder aufgrund von Altlasten- oder Altlastverdachtsflächen bestehen.

Aufgrund der Topografie ist anzunehmen, dass das Planungsgebiet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Streu befindet. Da bisher kein aktuelles Überschwemmungsgebiet der Streu ermittelt wurde, kann die Überschwemmungsgrenze HW 100 nicht angegeben werden. Jedoch muss damit gerechnet werden, dass ein Teil der Planungsfläche (insb. östlich) bei außergewöhnlichen Hochwässern von Hochwässern betroffen ist.

Auffüllungen und Einfriedungen sind im Bereich von Überschwemmungsgebieten nicht zulässig.

Mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde im Vorfeld abgestimmt, dass eine Bauwerkssohle von 331,50 m ü NN ausgeführt werden kann. Jedoch ist das östliche Eck des Bebauungsgebietes bis zur Anlieferung auf einer Höhe von 330,8 m ü NN zu belassen.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Im Geltungsbereich entsteht durch die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Daher sind die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu beachten.

Gemäß Ziel BII 2.4.1 des Regionalplans Main-Rhön soll für die gesamte Region, insbesondere auch für die schwach strukturierten Teilräume des ländlichen Raumes, eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Um eine ortsnahe Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum zu gewährleisten, soll insbesondere angestrebt werden, dass in den größeren Ortsteilen aller Gemeinden stationäre Betriebe der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben.

Das geplante Vorhaben kann die Nahversorgung der Gemeinde Nordheim v. d. R. verbessern.

Für Einzelhandelsgroßprojekte (EHGP) gelten gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern folgende Ziele:

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur Flächen für Einzelhandelsgroßbetriebe bis 1.200 m² in allen Gemeinden ausgewiesen werden.

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter sowie der Getränkemarkt als selbstständige Einzelhandelsbetriebe halten mit ihren geplanten Verkaufsflächengrößen diese Forderung ein.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Dies wird durch das Vorhandensein einer ÖPNV-Anbindung sowie dem Bezug zu einem Wohngebiet definiert. Der Einzelhandelsstandort muss vom Wohngebiet aus fußläufig erreichbar sein.

Ausgehend vom geplanten Einzelhandelsstandort ist die nächste Bushaltestelle „Oberes Tor“ (Bus Richtung Ostheim v. d. Rhön) in ca. 370 m fußläufig zu erreichen. Von der Gemeinde ist geplant die bestehende Bushaltestelle „Obere Mühle“ (Bus Richtung Fladungen) auf Fl.Nr. 2015 Gmk. Nordheim v. d. R. zu verlagern und zu „Oberes Tor“ umzubenennen. Nach Verlagerung der genannten Bushaltestelle befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle zum Sondergebiet in 270 m Entfernung.

Südöstlich des Vorhabens befinden sich wesentliche Wohnanteile der Gemeinde Nordheim, welche ebenfalls per Fuß erreicht werden können. Der Gehweg entlang der B285 wird zudem bis zum Sondergebiet erweitert.

Den Anforderungen von Ziel 5.3.2 LEP 2013 wird mit dem gewählten Standort entsprochen. Es handelt sich um eine integrierte Ortsrandlage.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordheim v.d.R. ist das Planungsgebiet derzeit nicht definiert.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans widerspricht jedoch dem Vorhaben. Zur Schaffung des vorbereitenden Planungsrechtes ist der Flächennutzungsplan einer Änderung zu unterziehen. Dies geschieht im Parallelverfahren.

Teil B: Städtebauliche Planung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebietsfläche SO ausgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Höchstgrenzen für die Baukörper (GRZ, GFZ, Firsthöhe) und die Nutzung festgesetzt sowie die Erschließung geordnet werden.

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich soll nach der Art der künftigen baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Sondergebiet (SO) festgesetzt werden. Es entsteht ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Auf dem Sondergebiet entstehen ein

- Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200m²
- Einzelhandelsbetrieb mit Getränkesortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m²

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird das Maß der baulichen Nutzung nach den Vorgaben der BauNVO über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Dachneigung (DN) festgesetzt.

SO

Im Sondergebiet soll die GRZ maximal 0,8 und die GFZ maximal 0,4 betragen. Zudem wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von I festgesetzt. Die Dachneigung wird auf 0 bis 15° festgesetzt.

1.3 Einfriedung

Es sind keine Einfriedungen zulässig.

2 Erschließung

2.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über eine Abzweigung abgehend von der B285 (Heufurter Straße) im Nordwesten des Geltungsbereiches. Die Mündung und breite der Heufurter Straße wird an dieser Stelle ebenfalls angepasst bzw. den gültigen Normen entsprechend erweitert.

Es bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Sondergebietsgrundstück, insgesamt handelt es sich um 96 Stellplätze.

Eine Wendemöglichkeit wird nicht benötigt da am Ende der ausgebauten Anschlussstraße eine Verbindungsachse (Ausgebaut für landwirtschaftliche Fahrzeuge) zur Torwiesen (Straße/Weg) führt. Dies ermöglicht eine durchgehende Umfahrung.

2.2 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Energie, Strom bzw. Fernmeldeanlagen installieren die jeweiligen Versorgungsträger.

Die Baugrundstücke werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Trinkwasserleitung und Abwasserleitung umgeben das Grundstück bereits. Anschlüsse müssen hergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Trennsystem. Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der anliegenden Grünflächen sowie das versickerungsfähige Oberflächenmaterial der Stellplätze. Überschüssiges Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt.

Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt über den Schmutzwasserkanal. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

2.3 Stromleitung oberirdisch

Im Bereich der Leitungsschutzzone der vorhandenen 20 kV - Freileitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

3 Werbeanlagen

Insbesondere im Hinblick auf die im Westen verlaufende Bundesstraße sowie die dahinterliegende Bahntrasse dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Werbeanlagen und deren Beleuchtung nicht beeinträchtigt werden.

Beleuchtungen, Photovoltaik und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) sowie des Straßenverkehrs jederzeit ausgeschlossen ist.

Da die Gemeinde Nordheim v.d.R. sich am Projekt Sternenpark Rhön beteiligt sind, sollen Beleuchtungen so zu planen, dass das Licht nicht zum Himmel strahlt. Anstrahlungen dürfen nur von oben nach unten erfolgen und es dürfen keine Bodenstrahler verwendet werden.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 12m nicht überschreiten.

4 Grünflächen

4.1 Private Grünflächen

Grundsätzlich soll jeglicher Gehölzbestand erhalten werden. Für den Gehölzbestand bzw. alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum bzw. Strauch nachzupflanzen ist. Die Pflanzqualität wird innerhalb der Textlichen Festsetzungen festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass der zu erhaltende Baumbestand bei Nutzungsänderungen an anderer Stelle wieder hergestellt wird.

Einzelgehölze

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden im Sondergebiet insgesamt 15 Bäume II. Ordnung gemäß der Darstellung im Bebauungsplan gepflanzt. Dabei sind 8 Gehölze entlang der Heufurter Straße und 7 Gehölze im Bereich der Parkflächen bzw. östlich des Gebäudes zu pflanzen. Die Arten und Qualitäten sind der „Pflanzliste Einzelgehölze“ im Anhang I zu entnehmen.

Die Hochstämme sind mit etwaiger Standortbindung festgesetzt. Ein Mindestabstand zwischen den Bäumen von 12m ist dabei einzuhalten. Die Baumscheiben der Gehölze im Parkbereich sind mit Stauden zu bepflanzen oder anzusäen.

Die entstehenden Grünflächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen und zu pflegen.

5 Immissionsschutz

Ausführungen zum Immissionsschutz befinden sich in Teil D: Umweltbericht.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ in der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön im Dezember 2016 vom Dipl.-Geogr. Udo Maier, Nürnberg aufgestellt.

Teil C: Grünordnung

1 Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Landschaft

Das Gebiet liegt im Naturraum „Osthessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön“, innerhalb der Untereinheit „Östliches Rhönvorland“.

Die Landschaft besteht aus einer Reihe von Sandsteinrücken, die durch meist steilwandige Täler getrennt werden und sich im Westen mit steil zur Talsohle der Streu abfallenden Hängen, über die breite, offene Fladunger Mulde erheben, die den westlichen Rand der Landschaft bildet. Auf dem vorherrschenden Mittleren Buntsandstein entwickeln sich sandige bis schwach lehmige Böden. In den Talauen befinden sich Auenböden und Gleye. Die Gewässer gehören zum Einzugsgebiet der Fränkischen Saale. Die Buntsandsteinhöhen sind überwiegend bewaldet.

Neben den hauptsächlich auf den Hängen und Kuppen vorkommenden Wäldern, besteht die Landschaft größtenteils aus Ackerland. Nur vereinzelt befindet sich in den Talauen Grünland. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Gebietes zeigt sich unter anderem darin, dass fast zwei Drittel der Landschaft zum Biosphärenreservat "Rhön" gehören und ein Viertel als NSG, Vogelschutz- oder FFH - Gebiet ausgewiesen ist.

1.2 Nutzung

Derzeit wird das Gebiet landwirtschaftlich in Form als Acker genutzt. Zur Bestandsaufnahme am 28.11.2016 befand sich Raps auf dem Acker.

Die geplante Zufahrt wird größtenteils auf einem bestehenden Asphaltweg in Verbindung mit der bestehenden Heufurter Straße ausgeführt.

1.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist die Pflanzengesellschaft, die sich aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen im Gebiet ohne menschlichen Einfluss einstellen würde.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ ist F3b, der „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ die typische Vegetation.

Gemäß Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt dessen Hauptverbreitungsgebiet, im Hinblick auf den zu untersuchenden Geltungsbereich, innerhalb der Täler der kleineren bis mittleren Flüsse im nordbayerischen Schichtstufenland.

Es handelt sich um einen Vegetationskomplex der Talauen mit vorherrschendem Feuchtwald und flussbegleitendem (maßstabsbedingt nicht differenzierbarem) Auenwald. Standorte sind Wechselfeuchte bis feuchte (örtlich auch nasse) Gley- und Auenböden; bereichsweise mit gelegentlicher bis regelmäßiger, meist aber nur kurzzeitiger Überschwemmung. Nährstoff- und Ba-

senversorgung sind, in Abhängigkeit von den Gesteinen im Einzugsbereich, ausreichend bis sehr gut.

1.4 Biotop und Schutzgebiete

Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches liegen keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG vor.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Rhön sowie im Naturpark Bayerische Rhön.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön sowie das FFH-Gebiet „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“ an. Entlang der Streu in ca. 85m Metern östliche Richtung befindet sich zudem das weitläufige Biotop „Die Streu im Naturraum Kuppenrhön mit Eisgraben“. Diese Schutzgebiete und Biotop werden von der Planung weder eingenommen noch beeinflusst.

2 Natur- und Landschaftshaushalt

2.1 Geologie und Böden

Das dominierende Gestein im Östlichen Rhönvorland ist der Buntsandstein, wobei deutlich der Mittlere gegenüber Oberem und Unterem Buntsandstein überwiegt.

Sandig-lehmige, podsolige Braunerden sind im Buntsandsteingebiet verbreitet und meist bewaldet.

Die Böden im Untersuchungsgebiet werden größten Teils als Acker genutzt, Straßenbegleitgrün und auch asphaltierte Wegfläche schließen sich an. Auf den Acker- und auch den Straßenbegleitgrünflächen sind die Bodenfunktionen in Ihrer Gesamtheit intakt. Die Asphaltbereiche hingegen sind aufgrund ihrer Verdichtung und Versiegelung bereits stark gestört.

2.2 Klima

Zum Klima in Nordheim liegen keine gesicherten Daten vor.

Zwischen den Extremgebieten der Gäulagen der Mainfränkischen Platten (trocken-heiß) und den Hochlagen der Rhön (nass-kalt) befindet sich die Vorrhön mit klimatisch ausgeglicheneren Verhältnissen: Durchschnittstemperaturen um 7°C (14°C in der Vegetationsperiode), Niederschläge 700 – 800 mm.

Die Wärmeausgleichsfunktion von Nordheim ist gering, am Ortsrand und hierzu gehört auch die Lage des Bbauungsplanes ist die Wärmeausgleichsfunktion hoch. Eine Kaltluftbahn durchläuft das Bearbeitungsgebiet und geht mit dem Tal der Streu einher. Die Inversionsgefährdung des Untersuchungsgebietes wird im LEK Main-Rhön als hoch eingestuft.

Da umliegende ausgedehnte Frischluftproduzenten den Ort Nordheim mit Frischluft versorgen ist das geringflächige Bbauungsplangebiet selbst, nicht für die Frischluftzufuhr des Ortes relevant.

2.3 Gewässer

Östlich des Bearbeitungsgebiet verläuft die Streu von Nord nach Süd, weiter in Richtung Stockheim. Die Streu mündet bei Heustreu in die Fränkische Saale.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben, der in die Streu mündet.

Im Bearbeitungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

2.4 Reale Vegetation

In der Ausprägung der realen Vegetation rücken die Nutzungs- und Verfügungsverhältnisse gegenüber den naturbürtigen Gegebenheiten in den Vordergrund. Sie werden zur maßgeblichen

Standortbedingung, so dass mit beinahe jeder Nutzungsänderung bzw. Änderung der Verfügung eine Änderung der Vegetationsausstattung einhergeht.

Die Vegetation im Untersuchungsgebiet ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und weist keine ökologischen Besonderheiten auf.

Im Planungsgebiet sind als Ausdruck aktueller Nutzungs- und Verfügungsverhältnisse die nachfolgenden Vegetationsausprägungen vorhanden:

ACKERFLÄCHEN

Auf den Teilen des Untersuchungsgebietes, welche derzeit als Acker genutzt werden sind ausschließlich Kulturpflanzen vorhanden, welche in der Regel auf den Ackerflächen jährlich wechseln. Am Tag der Ortsbegehung im November 2016 war der Acker mit Raps bestanden.

STRASSENBEGLEITGRÜN

Entlang der Heufurter Straße (B285) um den Acker herum und im Bereich der Einmündung des Asphaltweges ist strukturarmes Straßenbegleitgrün.

ASPHALTWEG

Abzweigend von der B 285 erstreckt sich ein asphaltierter Weg der zum Teil (vorderer Bereich) im Geltungsbereich liegt. Auch Teile der B 285, Heufurter Straße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan.

2.5 Tierwelt

Angaben zur Fauna finden sich im Umweltbericht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt, um das potentiell betroffene Artenspektrum abzuklären und eventuelle Verbotstatbestände darlegen bzw. ausschließen zu können.

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass das Wiesen- und Ackergelände im geplanten Sondergebiet für die heimische Avifauna keine herausragende Rolle spielt. Lebensräume für seltene, bestandsbedrohte Arten sind nicht betroffen.

2.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsausgang der Gemeinde Nordheim vor der Rhön, direkt an der B 285. Diese Bundesstraße wird aufgrund der ländlichen Lage durchschnittlich stark frequentiert.

Das Baugebiet grenzt im Süden an eine schmale Grünfläche mit jungen schmalen Gehölzbestand, dahinter schließen sich wiederum Gewerbeflächen an. Im Westen befindet sich eine kleinere Grünfläche mit dahinter liegenden Bahngleisen, im Norden schließt sich ein Aussiedlerhof mit landwirtschaftlicher Nutzung, ehemaliger gewerbliche Nutzung als Postumladestation sowie Wohnnutzung an das Baugebiet an. Im Osten erstrecken sich Acker und weitläufiges Grünland innerhalb von LSG und FFH-Gebiet bis zur Streu. Im Südosten befindet sich Kleingartenparzellen.

Das Gebiet selbst ist nicht als Erholungsgebiet einzustufen, da es durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die direkte Anbindung an die B 285 wenig zur Erholung geeignet ist. Dennoch ist Feierabend- und Wochenenderholung insbesondere in den Kleingartenparzellen im Südosten vorhanden. Außerdem können bestehende Straßen und Wege als Zugang in die freie Landschaft im Osten genutzt werden.

3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

BODENPOTENTIAL

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes ist anlage- und baubedingt, der Abtrag von Oberboden erforderlich, dies ist mit dem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen verbunden. Durch Oberbodensicherung und –wiederandeckung nach den Regeln der DIN 18915 lassen sich die nachteiligen Folgen einschränken.

KLIMA/ LUFT/ IMMISSIONEN

Das geplante Sondergebiet ist aufgrund der direkten Nähe zur B 285 sowie bestehendem Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzung mit Lärm und Gerüchen bereits geringfügig vorbelastet.

Das lokale Klima verändert sich durch die Bebauung und die zusätzlich befestigten Flächen. Durch die Versiegelungen werden kleinräumig Erwärmungen stattfinden.

Das Gebiet befindet sich jedoch am Ortsrand der Gemeinde Nordheim v.d.R., welchem durch die geringe Bebauung und Offenheit zur umgebenden Landschaft genug Frischluft zur Verfügung steht.

Daher sind die nachteiligen Auswirkungen lediglich sehr gering und nur lokal im Geltungsbereich zu verzeichnen.

Um mögliche Geräuscheinwirkungen ausschließen zu können, wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass der herangezogene Immissionsrichtwertanteil für den Tag an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten wird.

Der Immissionsrichtwertanteil für die Nacht würde bei einer nächtlichen Anlieferung am Immissionsort IO2 an der Südfassade um 9,8 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz der Menschen vor Geräuschimmissionen wird eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr komplett ausgeschlossen. Unter dieser Einschränkung werden alle herangezogenen Immissionsrichtwertanteile für den Tag und für die Nacht an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Zur Verkehrsbelastung ist folgendes anzumerken:

Gemäß Bayerischen Straßeninformationssystem BAYSIS wird auf der B 285 im Bereich des zukünftigen Lebensmitteleinzelhandels derzeit eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 3.657 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden gezählt, der LKW-Anteil beträgt tags 8,1 % und in der Nacht 12,5 %. Daraus errechnet sich ein Emissionspegel von $L_{m,E} = 58,4$ dB(A) am Tag und $L_{m,E} = 52,2$ dB(A) in der Nacht. Für den Lebensmittelmarkt wird erwartet, dass ca. 900 Kunden am Tag mit dem PKW anfahren. Geht man davon aus, dass sich ca. die Hälfte dieser Kundenanfahrten nicht aus dem Vorbeifahrverkehr rekrutiert, so erhöht sich der PKW-Anteil der Bundesstraße um 450 PKW. Daraus ergibt sich eine unwesentliche Erhöhung des Emissionspegels um 0,5 dB(A). Das Immissionsschutzrecht geht erst ab einer Erhöhung um 3 dB(A) von einer

wesentlichen Zunahme aus. Eine Pegelzunahme durch zusätzlichen Abbiegeverkehr ergibt sich gem. den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 nicht.

Beeinträchtigungen durch Lärm sind damit insgesamt ausgeschlossen.

WASSERPOTENTIAL

Im LEK wurden die Flächen als Bereiche mit einem überwiegend geringem Grundwasserneubildungspotential eingestuft. Durch zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate insgesamt zusätzlich vermindert. Durch die Beschränkung der maximalen Bebauung auf das städtebaulich notwendige Maß sowie die soweit mögliche oberflächliche Versickerung von sauberen Niederschlagswasser über den bewachsenen Oberboden und das offenporige Pflaster, wird diese beeinträchtigt weitestgehend minimiert. Zudem ist es auszuschließen, dass verschmutztes Wasser in die Streu gelangt.

BIOTISCHES POTENTIAL

Im Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich der Flora nur eine geringe Strukturvielfalt vorhanden. Die Vegetation ist momentan vom intensiven Ackerbau geprägt. Es konnten keine besonders wertvollen Arten festgestellt werden.

Die geringe Strukturvielfalt bedingt eine geminderte Biodiversität innerhalb der Fauna. Das Bauvorhaben ist mit dem Verlust der ohnehin schon geringen Zahl an Lebensräume verbunden. Dieser Lebensraumverlust muss einer Kompensation unterzogen werden.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Die Maßnahmen im Zuge der Sondergebietsausweisung ziehen Veränderungen des Landschaftsbildes mit sich, da die vorherrschenden Ackerflächen, durch Versiegelungen und Bebauung verändert werden.

Der Gesamteindruck des Gebietes verändert sich jedoch kaum, da sich das Sondergebiet in bestehende umliegende Gewerbegebiete sowie die Bundesstraße einfügt und zu einer Lückenschließung am Ortsrand führt.

4 Bilanzierung nach der Bayerischen Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den Bayerischen Grundsätzen zur Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

ERMITTLUNG DER BENÖTIGTEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der Gesamtgeltungsbereich inklusive der Hecke, die dem internen Ausgleich dient, umfasst eine Fläche von ca. 12.633 qm. Die der weiteren Berechnung zu Grunde gelegte beeinträchtigte Fläche umfasst eine Gesamtgröße von 9.564qm.

E1	Acker zu Sondergebiet / Zufahrt	- 8.726 qm
E2	Straßenbegleitgrün zu Erweiterung Heufurter Str. / Zufahrtsstraße	- 838 qm

BEWERTUNG DES BESTANDS

Die intensiven Ackerflächen werden aufgrund ihrer geringen Artenvielfalt als Bestand mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I) mit hoher Wertigkeit eingestuft. Die vorhandenen versiegelten Wege und das Straßenbegleitgrün werden ebenfalls als Bestand mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I), jedoch mit niedriger Wertigkeit, eingestuft.

FESTLEGUNG DER EINGRIFFSSCHWERE UND DES AUSGLEICHSFAKTORS

Die Eingriffsschwere wird anhand der Matrix des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

Die Eingriffsschwere wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 insgesamt mit Typ A festgelegt.

Fläche	Bedeutung für Naturhaushalt	Eingriffsschwere A in qm	Faktor	Kompensationsbedarf in qm
E1	Bestand Kategorie I	8726	0,6	5.236
E2	Bestand Kategorie I	838	0,3	251
Summe				5.487



Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 5.487 qm.

AUSGLEICHSFLÄCHEN IM GELTUNGSBEREICH

Es können Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes vorgenommen werden.

Hierbei handelt es sich um eine Fläche von 1.904 qm

Ausgleichsfläche A1: Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan ist im Süden des Geltungsbereiches die bestehende Streuobstwiese (977 qm) zu extensivieren und um 927 qm nördliche Richtung sowie 7 Obstgehölze laut Pflanzliste zu erweitern.

Bei Pflanzung der Obstgehölze ist ein Abstand von mindestens 10m einzuhalten. Die Flächen sind unter Abräumung des Mahdgutes 2x im Jahr (Juni/August) zu mähen.

Bei Abzug dieser Kompensationsmaßnahmen bedarf es noch einen Ausgleich von 3.583 qm

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Zum Ausgleich der notwendigen 3.583 qm werden über die Flurbereinigung, Teilnehmergemeinschaft Nordheim v. d. Rhön 5, entwickelte Ausgleichsflächen herangezogen.

Es handelt sich dabei um folgende Gewanne Nr.: 1701, 1712, 1715 mit einer Gesamtfläche von 3.881 qm.

Die übrigen 298 qm der Ausgleichsflächen werden einem anderen Eingriff zugeordnet.

(Auszug aus Landschaftsplanung in der ländlichen Entwicklung, Zusammenlegung Nordheim v. d. Rhön 5)

1701 Wildacker am Waldrand (517011, Pos. 2)

Das dem Waldrand vorgelagerte Flurstück wird als Wildacker vorgesehen.

Die Ackerfläche wird mit einer Wildkrautmischung (z.B. „Lebensraum I“ / „Veitshöchheimer Bienenweide“ der Fa. Saaten Zeller) eingesät. Die Saatmischung bietet bis zu 5 Jahre blütenreiche, ganzjährige Deckung (bis 2 m) und Äsung (hohe Artenvielfalt). Sie ist besonders geeignet für Insekten, Vögel, Niederwild incl. Rehwild. Die Mischung soll aus ökologischen Gründen nicht gemulcht werden.

Flächenumgriff: 1.594 m²

1712 Gras- und Krautflur als Pufferstreifen am Stettbach (517011, Pos. 14)

Die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche südlich des Stettbachs mit hohem Grundwasserstand wird als Pufferfläche zum Gewässer entwickelt und mit einer krautreichen Wiesenmischung eingesät und extensiv bewirtschaftet. Der Pufferstreifen wird zukünftig jeweils wenigstens einmal jährlich gemäht, das Mähgut ist abzutransportieren.

Flächenumgriff: 704 m²

1715 Anlage einer Obstwiese als Trittstein (517011, Pos. 17)

Im Westen des Verfahrensgebietes an der Grenze zu Stetten und südlich des Stettbachs wird eine Obstwiese als Verbindungsstruktur zwischen den dortigen Wäldchen, Obstwiesen und Hecken angelegt.

Diese Fläche wird lückig mit einer krautreichen Wiesenmischung eingesät und extensiv bewirtschaftet. Sie wird zukünftig einmal jährlich gemäht, das Mähgut ist abzutransportieren.

Weiterhin werden 10 Obstbaumhochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt.

Flächenumfang: 1.583 m²

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

5 Grünordnerische Maßnahmen

Um den Eingriff möglichst gering zu halten und die geplante Anlage in die Landschaft einzubinden, werden Minderungsmaßnahmen festgelegt. Dies sind im Wesentlichen Festsetzungen zur Verminderung des Anteils an zusätzlich versiegelter Flächen, Gebote zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie Pflanzgebote.

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzflächen als potentielle Brutstätten für bodenbrütende Vogelarten ist der Baubeginn verbindlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzusehen. Als Alternative können Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 01.10. zugelassen werden, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet wurde, z.B. durch Bodenbearbeitung und Schwarzbrache bis zum Baubeginn. Der Baubeginn während des o.g. Schutzzeitraums ist außerdem möglich, wenn im Rahmen einer Begehung durch eine Fachkraft (z. B. Biologe) keine Brutstätten festgestellt werden.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind für das Baugebiet nicht vorgesehen.

5.2 Minderungsmaßnahmen

Zum Schutz des Bodens wird bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt.

BODEN UND WASSER

Die Grundflächenzahl und die Sondergebietsgröße werden auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der anliegenden Grünflächen sowie das versickerungsfähige Oberflächenmaterial der Stellplätze. Die Zuwegung soll überwiegend auf vorhandenen Asphaltwegen hergestellt werden.

KLIMA

Um die negativen mikroklimatischen Effekte zu begrenzen, wird die Versiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt. Gebote zur Anpflanzung werden die Effekte minimieren.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird das Maß der baulichen Nutzung sowie die absoluten Höhen der baulichen Anlagen auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt.

Hinzu kommen die Festsetzungen zur Begrünung und Einschränkungen innerhalb der Lieferzeiträume.

MENSCH

Zum Schutz der Menschen vor Geräuschimmissionen wird eine Nachtanlieferung von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ausgeschlossen.

TIER- UND PFLANZENWELT

Bei Neuanpflanzungen finden heimische und standortgerechte Gehölzarten Verwendung.

5.3 Gestalterische Maßnahmen

Einzelgehölze

Zur Verbesserung des Kleinklimas und des Landschaftsbildes werden im Sondergebiet insgesamt 15 Bäume II. Ordnung gemäß der Darstellung im Bebauungsplan gepflanzt. Dabei sind 7 Gehölze entlang der Heufurter Straße und 8 Gehölze im Bereich der Parkflächen zu pflanzen. Die Arten und Qualitäten sind der „Pflanzliste Einzelgehölze“ im Anhang I zu entnehmen.

Die Hochstämme sind mit etwaiger Standortbindung festgesetzt. Ein Mindestabstand zwischen den Bäumen von 12m ist dabei einzuhalten. Die Baumscheiben der Gehölze im Parkbereich sind mit Stauden zu bepflanzen oder anzusäen.

Die entstehenden Grünflächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen und zu pflegen.

Teil D: Umweltbericht

1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans werden die Umweltauswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter unter Einbeziehung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen eingeschätzt.

1.1 Umweltziele der planungsbedeutsamen Fachplanungen und Gesetze

Allgemeine gesetzliche Grundlagen zum Umweltbericht sind im Baugesetzbuch (BauGB) formuliert. Für den vorliegenden Umweltbericht wurden der Regionalplan Main-Rhön, das Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordheim vor der Rhön sowie verschiedene Viewer herangezogen.

1.2 Methodik

Die Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes im Untersuchungsraum sowie der Umweltauswirkungen erfolgt bezogen auf jedes einzelne Schutzgut. Dabei wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ, es wird unterschieden zwischen: geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit¹. Es wird vorausgesetzt, dass die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. In die Bewertung geht auch die zeitliche Dimension der Umweltwirkung ein; so sind Beeinträchtigungen während der Bauphase in der Regel zeitlich begrenzt bzw. vorübergehend, während anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen überwiegend dauernd auftreten und damit oft nachhaltigere bzw. stärkere Beeinträchtigungen verursachen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind, unabhängig von ihrer Beeinträchtigungsintensität, auszugleichen.

¹ Die Unterscheidung in Erheblichkeitsstufen erfolgt in Anlehnung an den bayerischen Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern / Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, o.J.).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Baugebiet „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang von Nordheim vor der Rhön auf einer Höhe von ca. 330 m bis 333 m über NN. Das Baugebiet selbst, besteht derzeit aus Ackerflächen, Straßenbegleitgrün sowie Asphaltweg und ist von der B 285, einen Aussiedlerhof (Gewerbe, Landwirtschaft Wohnen), Asphaltweg mit dahinterliegendem Acker und weitläufigem Grünland umgeben.

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

BESCHREIBUNG

Zum Klima in Nordheim liegen keine gesicherten Daten vor.

Zwischen den Extremgebieten der Gäulagen der Mainfränkischen Platten (trocken-heiß) und den Hochlagen der Rhön (nass-kalt) befindet sich die Vorrhön und damit der Bearbeitungsraum mit klimatisch ausgeglicheneren Verhältnissen: Durchschnittstemperaturen um 7°C (14°C in der Vegetationsperiode), Niederschläge 700 – 800 mm.

Die Wärmeausgleichsfunktion von Nordheim ist gering, am Ortsrand und hierzu gehört auch die Lage des Bebauungsplanes ist die Wärmeausgleichsfunktion hoch. Eine Kaltluftbahn durchläuft das Bearbeitungsgebiet und geht mit dem Tal der Streu einher. Die Inversionsgefährdung des Untersuchungsgebietes wird im LEK Main-Rhön als hoch eingestuft.

Da umliegende ausgedehnte Frischluftproduzenten den Ort Nordheim mit Frischluft versorgen ist das geringflächige Bebauungsplangebiet selbst, nicht für die Frischluftzufuhr des Ortes relevant.

AUSWIRKUNGEN

Es ist baubedingt mit Luftverunreinigungen in Form von Staub und Abgasen durch Baumaschinen und dergleichen zu rechnen. Da die Baumaßnahmen auf einer relativ weiträumigen, offenen Fläche und über einen begrenzten Zeitraum durchgeführt werden, sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

Durch die künftige bauliche Entwicklung des Sondergebiets kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Diese ziehen kleinräumig eine gesteigerte Erwärmung der Oberflächen nach sich. Insgesamt wird durch die Inanspruchnahme von derzeit überwiegend ackerbaulich genutzten und versiegelten Flächen sowohl die Kaltluftentstehung als auch die Luftfilterfunktion verringert. Mithilfe der festgesetzten Grundflächenzahl werden die bebaubaren Flächen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt. Außerdem sind Pflanzgebote einzuhalten, die die Auswirkungen reduzieren. Lufthygienisch sind durch die Ausweisung des Sondergebietes für Lebensmittel/ Getränke keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind an dieser Stelle als gering einzustufen.

MASSNAHMEN

Die maximale GRZ beschränkt die maximal mögliche Versiegelung. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Art. 7 (1) BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Es sind insgesamt 15 Bäume II. Ordnung im Sondergebiet zu pflanzen. Durch das Anpflanzen von Gehölzen wird das Kleinklima im Gebiet positiv beeinflusst.

2.2 Schutzgut Boden

BESCHREIBUNG

Das dominierende Gestein im Östlichen Rhönvorland (Nordheim v. d. R.) ist der Buntsandstein, wobei deutlich der Mittlere gegenüber Oberem und Unterem Buntsandstein überwiegt.

Sandig-lehmige, podsolige Braunerden sind im Buntsandsteingebiet verbreitet und meist bewaldet.

Die Böden im Untersuchungsgebiet werden größten Teils als Acker genutzt, Straßenbegleitgrün und auch asphaltierte Wegfläche schließen sich an. Auf den Acker- und auch den Straßenbegleitgrünflächen sind die Bodenfunktionen in Ihrer Gesamtheit intakt. Die Asphaltbereiche hingegen sind aufgrund ihrer Verdichtung und Versiegelung bereits stark gestört.

AUSWIRKUNGEN

Im Zuge der geplanten Bauflächenentwicklung wird es baubedingt zu Oberbodenabtrag und damit zur Störung der gewachsenen Bodenprofile kommen. Da durch die gesetzlich vorgeschriebenen Bodenschutzmaßnahmen die Beeinträchtigungen minimiert werden können, wird die Beeinträchtigung als gering eingeschätzt.

Flächenversiegelungen verbunden mit dem Verlust der Bodenfunktionen erfolgen anlagebedingt in allen Teilen des Bebauungsgebietes.

Die Grundflächenzahl und die Sondergebietsgröße werden auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Zusätzlich werden bereits vorhandene Straßen in die infrastrukturelle Erschließung eingebunden. Nicht bebaute Flächen sind laut Festsetzungen zu begrünen oder offenporig herzustellen. Parkplätze werden mit versickerungsfähigem Material ausgestattet. Diese Maßnahmen bewirken eine Verringerung der maximal versiegelten Fläche.

Somit sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

MASSNAHMEN

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser nach Abtrag getrennt zu lagern und soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Ist ein Einbau vor Ort nicht möglich so ist der Boden, mit mittlerer Ertragsfähigkeit, vorrangig in der näheren Umgebung aufzufüllen und soll zu einer Verbesserung der aufnehmenden Fläche führen. Sollte eine Auffüllung in der näheren Umgebung ebenfalls nicht möglich sein so ist der Boden an anderer Stelle zu verwerten.

2.3 Schutzgut Wasser

BESCHREIBUNG

Die Grundwasserverhältnisse sind von den herrschenden geologischen Verhältnissen, den für den Naturraum typischen Niederschlagsmengen und der Verdunstung abhängig.

Die Böden besitzen an dieser Stelle eine überwiegend geringe Grundwasserneubildungsrate.

Niederschlagswasser versickert weitestgehend über den gewachsenen Oberboden des betroffenen Ackers, der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Wiesen des Schutzgebietes. Überschüssiges Niederschlagswasser läuft über den südlich verlaufenden Entwässerungsgraben (Fl.Nr. 2021/2) in die Streu im Osten ab.

Im Bearbeitungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

AUSWIRKUNGEN

Im Zuge der geplanten Bauflächenentwicklung kann es baubedingt zum Eintrag von verschmutzten Wassern in das Grund- und Oberflächenwasser kommen. Bei Einhaltung aller einschlägigen Schutzvorschriften, sind baubedingte Beeinträchtigungen jedoch nicht erheblich.

Durch die Entwicklung von Bebauung kommt es anlagebedingt zu Flächenversiegelungen. Die Bodenversiegelungen bedingen eine Minderung der Infiltrationsrate für Oberflächenwasser, dies hat eine Verringerung der bereits geringen Grundwasserneubildung zur Folge. Durch die Versiegelungen wird gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Sauberes Niederschlagswasser wird soweit möglich über den begrünten Oberboden sowie das versickerungsfähige Pflastermaterial versickert. Überschüssiges Regenwasser kann über den Regenwasserkanal, Schmutzwasser über den Schmutzwasserkanal ablaufen. Das Trennsystem ist bereits in der Heufurter Straße vorhanden, die Flächen werden diesem angeschlossen.

Da die maximal mögliche Flächenversiegelung durch eine Grundflächenzahl begrenzt wird und keine wassergefährdenden Stoffe behandelt werden, kann die Erheblichkeit der anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigung als gering eingestuft werden.

MASSNAHMEN

Die maximale GRZ beschränkt die maximal mögliche Versiegelung. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Art. 7 (1) BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

BESCHREIBUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ ist F3b, der „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ die typische Vegetation.

Aktuell werden die Grundstücke des Planungsgebiets größtenteils landwirtschaftlich als Acker, bzw. zum Teil als asphaltierter Weg und Straßenbegleitgrün genutzt.

Durch die langjährige ackerbauliche Nutzung der Fläche, sind ausschließlich temporär wechselnde Kulturpflanzen vorhanden. Besonders störungsempfindliche Arten oder solche mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum sind im Bereich des Baugebiets nicht zu finden.

Die Flächen haben, aufgrund ihrer eher geringen ökologischen Wertigkeit, zwar keine besondere Bedeutung für die Pflanzenwelt, könnten jedoch trotzdem Lebensräume für Arten der halboffenen und offenen Kulturlandschaft bieten.

Um den Einfluss des Sondergebiets auf die nach FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten zu untersuchen, wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt.

Durch die Abschichtung konnte die Betroffenheit folgender Artengruppen ausgeschlossen werden: Fledermäuse, Säugetiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Falter, Schnecken und Muscheln.

Momentan wird der Planungsbereich intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Arten der Gilde der Feldbrüter (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze) ist aufgrund der Kleinteiligkeit des Areals und der umgebenden Kulissenwirkung der vorhandenen Gebäude und Verkehrswege sehr gering, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

AUSWIRKUNGEN

Es ist mit Störungen der Tier- und Pflanzenwelt im Allgemeinen während der Bauzeit aufgrund des Baulärms zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und es gibt angrenzend ausreichend große Ausweichflächen.

Die baubedingte Beeinträchtigung inkl. möglicher zeitweiser Störungen der Arten wird als nicht erheblich eingestuft.

Es kommt in dem Gebiet durch den geplanten Eingriff zum Wegfall von Ackerflächen. Unter Berücksichtigung der vorsorglich festgesetzten Zeiteinschränkung in der das Baufenster frei zu machen und frei zu halten ist (Schwarzbrache), bzw. wenn ein Biologe ein Vorhandensein von Nestern auf Flächen vor Baubeginn ausschließt, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Versiegelung von Böden geht allgemein der Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora einher. Dies ist aufgrund des Entwicklungsziels unvermeidbar und wird aufgrund der Arten- und Strukturarmut der ackerbaulich genutzten Fläche als gering eingestuft. Die Flächenverluste wurden gemäß bayerischen Vorgaben bilanziert. Ein Naturschutzfachlicher Ausgleich wird auf GewanneNr. 1701, 1712, 1715 geleistet.

Es ist somit weitgehend ausgeschlossen, dass durch das Sondergebiet Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG ausgelöst werden.

Von weiterführenden Untersuchungen wurde abgesehen.

Es liegen keine Biotop gemäß § 30 BNatSchG in dem Gebiet vor.

Die betriebs- und anlagebedingten Beeinträchtigungen können damit als gering eingestuft werden.

MASSNAHMEN

Aufgrund der Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzflächen als potentielle Brutstätten für bodenbrütende Vogelarten ist der Baubeginn verbindlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzusehen. Als Alternative können Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 01.10. zugelassen werden, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet wurde, z.B. durch Bodenbearbeitung und Schwarzbrache bis zum Baubeginn. Der Baubeginn während des o.g. Schutzzeitraums ist möglich, wenn im Rahmen einer Begehung durch eine Fachkraft (z. B. Biologe) keine Brutstätten festgestellt werden.

Weitere Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes sind nicht erforderlich.

Ein Naturschutzfachlicher Ausgleich wird im Gebiet selbst durch die Extensivierung und Erweiterung einer Streuobstwiese sowie über die, während des Flurbereinigungsverfahrens, Teilnehmergemeinschaft Nordheim v. d. Rhön 5, entwickelten Ausgleichsflächen Gewanne 1701, 1712 und 1715 kompensiert.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

BESCHREIBUNG

Die betroffene Baufläche liegt am nördlichen Rand des Ortes Nordheim v. d. Rhön. Im Nordosten, angrenzenden an das Baugebiet erstreckt sich das FFH-Gebiet „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“. Das geplante Sondergebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur B 285 (der Geltungsbereich umfasst diese zum Teil selbst), zu Grünflächen, Kleingärten, Gewerbe, einem Aussiedlerhof mit landwirtschaftlicher und Wohnnutzung sowie Grünland.

Erholungsfunktion besteht im geplanten Sondergebiet selbst nicht. Jedoch befinden sich Kleingartenparzellen in südöstliche Richtung. Bestehende Wege und Straßen können als Zugang zur freien Landschaft dienen.

AUSWIRKUNGEN

Es kommt durch das geplante Sondergebiet zur Umgestaltung der Landschaft. Die baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt und können damit als gering eingestuft werden

Die Ausweisung des Sondergebietes wird sich nur im geringen Maß negativ auf die Güter Landschaftsbild und Erholung auswirken, da es sich um die Erweiterung bestehenden Gewerbestrukturen bzw. um Lückenschließung innerhalb der Bebauung handelt.

Zur weiteren Minderung dieser Auswirkungen wird das Maß der baulichen Nutzung sowie die absoluten Höhen der baulichen Anlagen auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Außerdem wird der Streuobststreifen auf Fl.Nr. 2021 um eine zusätzliche Reihe Obstgehölze und Ansaat von artenreichem Grünland erweitert. Dies dient der Abgrenzung von Einzelhandelsmarkt zur Kleingartenanlage.

Die Erheblichkeit der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

MASSNAHMEN

Im Süden des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 2021 ist die bestehende Streuobstwiese zu extensivieren und um 927 qm nördliche Richtung sowie 7 Obstgehölze laut Pflanzliste zu erweitern.

Bei Pflanzung der Obstgehölze ist ein Abstand von mindestens 10m einzuhalten. Die Flächen sind unter Abräumung des Mahdgutes 2x im Jahr (Juni/August) zu mähen.

Zudem sind 15 Bäume II. Ordnung innerhalb des Sondergebietes zu pflanzen. Die entstehenden Grünflächen sind anzusäen.

2.6 Schutzgut Mensch – Lärm, Immissionen

BESCHREIBUNG

Durch die derzeit bestehenden Gewerbe sowie die direkt angrenzende B285 kommt es bereits zu einer Anreicherung der Luft mit Staub, Gasen und Dämpfen. Dies führt zur Luftverunreinigung.

Die bestehende Vegetation, der Boden und das Wasser übernehmen die Luftregeneration, in dem sie die Schadstoffe filtern und binden sowie teilweise abbauen oder verdünnen.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung kommt es phasenweise und durch den Straßenverkehr auf der B285 dauerhaft zu Geräuscheinwirkungen.

Insgesamt sind die Flächen bezüglich Lärm und Immissionen bereits geringfügig vorbelastet.

AUSWIRKUNGEN

Durch die Errichtung der Einzelhandelsgebäude kommt es baubedingt zu einer zusätzlichen aber nur zeitweisen Geräusch- und Geruchsentwicklung sowie zur erhöhten lufthygienischen Belastung. Die Beeinträchtigungen werden durch die Baumaschinen, Bauarbeiter und Baufahrzeuge verursacht. Diese Auswirkungen sind aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung von geringer Erheblichkeit.

Das geplante Sondergebiet zieht voraussichtlich eine Erhöhung des Geräuschpegels aufgrund der Kundenfrequenz mit sich. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine unzulässige Erhöhung der bereits bestehenden Immissionsbelastungen. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro Umwelt, in Nürnberg (Dezember 2016) angefertigt:

Gemäß Bayerischen Straßeninformationssystem BAYSIS wird auf der B 285 im Bereich des zukünftigen Lebensmitteleinzelhandels derzeit eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung

von 3.657 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden gezählt, der LKW-Anteil beträgt tags 8,1 % und in der Nacht 12,5 %. Daraus errechnet sich ein Emissionspegel von $L_{m,E} = 58,4$ dB(A) am Tag und $L_{m,E} = 52,2$ dB(A) in der Nacht. Für den Lebensmittelmarkt wird erwartet, dass ca. 900 Kunden am Tag mit dem PKW anfahren. Geht man davon aus, dass sich ca. die Hälfte dieser Kundenanfahrten nicht aus dem Vorbeifahrverkehr rekrutiert, so erhöht sich der PKW-Anteil der Bundesstraße um 450 PKW. Daraus ergibt sich eine unwesentliche Erhöhung des Emissionspegels um 0,5 dB(A). Das Immissionsschutzrecht geht erst ab einer Erhöhung um 3 dB(A) von einer wesentlichen Zunahme aus. Eine Pegelzunahme durch zusätzlichen Abbiegeverkehr ergibt sich gem. den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 nicht.

Das Schallschutzgutachten kam zu dem Ergebnis, dass der herangezogene Immissionsrichtwertanteil für den Tag an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten wird. Der Immissionsrichtwertanteil für die Nacht würde bei einer nächtlichen Anlieferung am Immissionsort IO2 an der Südfassade um 9,8 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz der Menschen vor Geräuschimmissionen wird daher eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr komplett ausgeschlossen. Unter dieser Einschränkung werden alle herangezogenen Immissionsrichtwertanteile für den Tag und für die Nacht an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind somit *nicht erheblich*.

MASSNAHMEN

Zum Schutz der Menschen vor Geräuschimmissionen wird eine Nachtanlieferung von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ausgeschlossen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

BESCHREIBUNG

Eine 20 kV Freileitung überquert das Baugebiet im nördlichen Teil. Boden-, Einzeldenkmäler oder Ensemble sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Ein Steinkreuz und ein Heiligenhäuschen befinden sich südlich des Geltungsbereiches an der B285.

AUSWIRKUNGEN

Die Schutzräume von 7m beidseitig der 20 kV Freileitung sind von Bebauung und Bepflanzung frei zuhalten.

Die genannten Denkmäler an der B 285 werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Sollten Bodenfunde während der Bauarbeiten zu Tage treten, so sind diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

Damit sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen *nicht erheblich*.

MASSNAHMEN

Die Schutzräume von 7m beidseitig der 20 kV Freileitung sind von Bebauung und Bepflanzung frei zuhalten.

Bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf sowie der Unteren Denkmal-schutzbehörde im Landratsamt Rhön-Grabfeld, Bad Neustadt a.d.S. anzuzeigen.

3 Status quo Prognose

Die Status quo Prognose umreißt die denkbare Entwicklung des Planungsgebietes ohne die geplante Neuordnung bzw. Umnutzung der derzeit bestehenden Ackerflächen. In diesem Fall würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung in den Parzellen wäre nicht möglich. Damit könnte die Gemeinde Nordheim v. d. Rhön ihre städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung nicht realisieren.

Alle hier dargestellten im Zuge der geplanten Maßnahmen entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt würden ohne Ausweisung des Sondergebietes nicht auftreten.

4 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Das Überwachungskonzept eines Bebauungsplanes ist nicht allumfassend auf jede mögliche Umweltauswirkung auszurichten. Vielmehr ist vorrangig auf die Erfassung unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen infolge der Durchführung des Bebauungsplans einzugehen. Das Monitoring zielt nicht auf eine generelle Vollzugskontrolle des Bebauungsplanes ab – diese Vollzugskontrolle bleibt weiterhin Aufgabe des Bauvollzugs. Für die Festsetzung, für welche Umweltauswirkungen eine Überwachungsmaßnahme vorzusehen ist, sind folgende Erwägungen maßgebend:

- Grundsätzlich sind nur solche Umweltauswirkungen relevant, die auch Gegenstand der Umweltprüfung waren. Soweit es um die Erfassung solcher Umweltbelange geht, die während des Planaufstellungsverfahrens nicht bekannt waren und sein mussten, können sich die Gemeinden auf die Informationspflicht der Behörden verlassen und müssen nicht aus bloßen Vorsorgegründen Überwachungsmaßnahmen durchführen.
- In einem nächsten Schritt ist zu fragen, inwieweit Abweichungen von der im Umweltbericht prognostizierten Entwicklung des jeweiligen Umweltbelangs zu unvorhergesehenen erheblichen negativen Umweltauswirkungen führen können. Dabei richtet sich die Betrachtung auf negative Umweltauswirkungen, deren Entwicklung nur mit Unsicherheiten prognostiziert werden konnten. Solche Unsicherheiten können in der Variabilität der Rahmenbedingungen oder der Grundannahmen liegen.

In diesem Bebauungsplan sind keine Monitoring Maßnahmen erforderlich, da keine Maßnahmen festgesetzt wurden, die Unsicherheiten bezüglich der Wirksamkeit auf den Schutz von Umwelt und Natur enthalten.

5 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden zusammenfassend die Umweltauswirkungen in ihrer Erheblichkeit auf die jeweiligen Schutzgüter eingestuft.

Schutzgut	Auswirkungen			Erheblichkeit unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Klima und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	nicht erheblich	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	nicht erheblich	gering	gering	gering
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Tabelle 1: Umweltwirkanalyse

Die Eingriffe im Zuge der Ausweisung des Sondergebietes in Nordheim v. d. Rhön, werden Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt mit sich ziehen. Es sind negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen Landschaftsbild und Erholung sowie Menschen, bei Änderung der derzeitigen Nutzung, zu erwarten. Eventuell entstehende negative Auswirkungen, können unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben verringert werden, so dass sie als mittel oder gering bzw. nicht erheblich eingestuft werden können.

Teil E: Quellen

Bayrisches Geologisches Landesamt (Hrsg.): Geologische Karte von Bayern, München 1981.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, München 2003.

Seibert, Paul: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1 : 500 000 mit Erläuterungen, hrsg. von Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege: Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 3, Bad Godesberg 1968.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 13.10.2016

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 13.12.2016

Teil F: Anlagen

I. Abschichtungstabelle saP

Tabelle zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums (Abschichtung) im Zuge der saP.

II. Schalltechnische Untersuchung

III. Betriebsbeschreibung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes zum Handel mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs. Der Standort soll neben dem Einzelhandel SB-Laden noch einen Backshop mit Sitzgelegenheiten, einen Fleisch-, Wurst- und Käseverkauf sowie einen Getränkemarkt beinhalten. Freischankflächen sind nicht geplant.

Das Betriebsgebäude befindet sich im südlichen Teil des Betriebsgrundstücks. Die Kundenparkplätze befinden sich in der nördlichen Grundstückshälfte. Die Zufahrt für Kunden und Lieferverkehr erfolgt über die Heufurter Straße (Bundesstraße B 285) mit Ein- und Ausfahrt im Norden des Grundstücks (gegenüber Bahnüberführung eines Feldwegs).

Der Kundenzugang befindet sich zentral an der nördlichen Gebäudeseite.

Die Warenanlieferung erfolgt von der Kundenzufahrt durch die Parkgassen zum westlich gelegenen Anlieferungsbereich. Hier rangieren die LKWs rückwärts in die abschüssige Anlieferungsgasse zur Entladung von Waren hinein. Die Ausfahrt erfolgt auf dem gleichen Weg zurück. Der Rampentisch ist umbaut.

Die Anlieferung von Getränken sowie die Leergutabholung erfolgt östlich des Getränkemarktes.

Die Öffnungszeit für Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben von derzeit 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

Zum Fahrverkehr mit LKW und zur Dauer der Be- und Entladungstätigkeit werden in der vorliegenden Betriebsbeschreibung /5/ folgende Angaben gemacht:

Anzahl der An- und Abfahrten mit LKW:

7 x am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)

Ladetätigkeiten:

Getränke	90 Min. (Anlieferungsbereich Getränkemarkt)
O + G / FF	20 Min. (Rampe)
Brot	30 Min. (Frühanlieferung an der Nordfassade)
TK-Kolo	90 Min. (Rampe)
Zeitung	10 Min. (Frühanlieferung an der Nordfassade, Sprinter)
Molkereiprodukte	20 Min. (Rampe)

Die Verkaufsfläche von Lebensmittelmarkt beträgt 1.168,8 m², von Getränkemarkt 411,4 m² und vom Backshop 44,4 m².