



Stadt Rothenburg ob der Tauber

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXXIX

### Bau- und Gartenmarkt Laiblestraße

Begründung zum Bebauungsplan

vom 30.03.2023

---

Bearbeitung:

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Hallostr. 30  
45141 Essen

Tel: 0201/560513-90  
[mail@ash-planung.de](mailto:mail@ash-planung.de)  
[www.ash-planung.de](http://www.ash-planung.de)

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass / Ziele der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>7</b>
3.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2108 (LEP) .....	7
3.2.	Regionalplan Westmittelfranken .....	7
3.3.	Flächennutzungsplanung.....	8
3.4.	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
3.5.	Naturschutzrecht .....	8
3.6.	Wasserhaushalt.....	8
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse .....</b>	<b>8</b>
4.1.	Städtebauliche Strukturen .....	8
4.2.	Verkehrliche Situation.....	9
4.3.	Denkmalschutz .....	9
<b>5.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>11</b>
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung / Sondergebiet .....	12
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	13
6.3.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze .....	13
6.4.	Immissionsschutz .....	14
6.5.	Grünordnung .....	15
6.6.	Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....</b>	<b>16</b>
7.1.	Versorgung des Plangebietes .....	16
7.2.	Entwässerung des Plangebietes.....	16
<b>8.</b>	<b>Umweltrelevante Auswirkungen .....</b>	<b>16</b>
8.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	17
8.1.1.	Schutzgut Mensch .....	17
8.1.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	17
8.1.3.	Schutzgut Boden.....	18
8.1.4.	Schutzgut Wasser.....	18
8.1.5.	Schutzgut Klima / Luft.....	18
8.1.6.	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	19
8.1.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19

8.1.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	19
8.1.9.	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	19
8.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	19
8.3.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen.....	19
<b>9.</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte .....</b>	<b>20</b>
10.1.	Flächenbilanz .....	20
10.2.	Bodenordnende Maßnahmen .....	21
10.3.	Kosten .....	21

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXXIX - Bau- und Gartenmarkt Laiblestraße umfasst die in der Verfügungsberechtigung der BayWa Bau- & Gartenmärkte GmbH & Co. KG stehenden Grundstücke nördlich der Schweinsdorfer Straße mit den Flurstücksnummern 2714/1 und 2715.

Er wird begrenzt durch:

- die Verkehrsfläche der Laiblestraße im Westen und im Osten,
- die Grundstücke der Wohnbebauung Laiblestraße 12 – 18 im Norden
- die Verkehrsflächen der Schweinsdorfer Straße bzw. das gewerblich genutzte Grundstück Schweinsdorfer Straße 25a/25b im Süden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst in diesen Abgrenzungen ca. 1,41 ha.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 2. Anlass / Ziele der Planung

Die BayWa Bau & Gartenmarkt GmbH & Co.KG betreibt seit 1992 in Rothenburg o. d. Tauber in der Wolffstr. 14, einen Bau- & Gartenmarkt mit einer nach Verkaufsfläche von 1.965 m<sup>2</sup>. Auf dem gemeinsamen Betriebsgelände befinden sich zudem mehrere leerstehende Betriebsgebäude der Sparte Agrar und Technik, sowie eine in Betrieb befindliche Tankstelle der Sparte Energie der BayWa AG.

Seit mehreren Jahren laufen Bestrebungen die obige Betriebsstätte an die aktuellen Anforderungen an einen neuen zukunftsfähigen Bau- & Gartenmarkt anzupassen. Durch die Geschäftsauf-

gabe und den damit verbundenen Leerstand der o.g. BayWa AG Sparten Agrar und Technik auf dem Betriebsgelände, ergab sich die Möglichkeit eine Standortentwicklung auf dem vorhandenen Grundstück zu prüfen und einen Neubau eines Bau- und Gartenmarktes anzustreben. Aus diversen Gründen (u.a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen) wurden jedoch diese Planüberlegungen verworfen, so dass eine Verlagerung des bestehenden BayWa Bau- und Gartenmarktes auf eine Alternativfläche als wirtschaftlich zielführender betrachtet wurde.

Ziel ist es nun, eine Verlagerung des BayWa Bau- und Gartenmarktes auf das Firmengelände des ebenfalls ortsansässigen I&M Marktes an der Schweinsdorfer Straße sowie die Übernahme und Integration des Betriebs zu vollziehen. Aufgrund der Zusammenführung der beiden vor Ort befindlichen Bau- und Gartenmärkte wird eine neue Anpassung und Ausrichtung der Sortimentschwerpunkte erforderlich.

Am neuen Standort des BayWa Bau- und Gartenmarktes sollen die Bestandsgebäude des vorhandenen Baumarktes übernommen und weiterbetrieben werden. Allerdings ist es aufgrund ihres Alters erforderlich, die Immobilie in einigen Bereichen der Gebäudesubstanz zu modernisieren.

Des Weiteren verfügt der vorhandene I&M Bestandsmarkt über einen Baustofffachhandel, der im Rahmen der Übernahme eingestellt wird. Die dadurch freiwerdenden Flächen sollen zu den Verkaufsflächen des neu geplanten BayWa Bau- und Gartenmarktes zugeschlagen und in Logistik- und Kundenstellplatzflächen umgewidmet werden. Ein entsprechendes Plankonzept ist Grundlage des Bebauungsplanverfahrens.

Gegenüber der heutigen Situation mit 2 Baumärkten wird sich die Gesamtsumme durch den neu geplanten BayWa Bau- und Gartenmarktes um ca. 720 m<sup>2</sup> verringern. Während die derzeitigen Verkaufsflächen der Bestandsmärkte I&M Pehl und des „alten“ BayWa Bau- und Gartenmarktes in der Wolffstraße zusammen rund 6.623 m<sup>2</sup> umfassen, wird der Neubau eine Gesamtverkaufsfläche von gerundet 5.900 m<sup>2</sup> aufweisen. Von der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche entfällt auf den Baumarkt eine Verkaufsfläche im Gebäude von 3.530 m<sup>2</sup> und auf den Gartenmarkt von rund 950 m<sup>2</sup>. Für die überdachten und nicht überdachten Freiverkaufsflächen ist zudem eine Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Der derzeit am Standort vorhabende Baumarkt hat eine Verkaufsflächengröße von ca. 3.770 m<sup>2</sup>. Nach Umsetzung des Vorhabens soll die Verkaufsfläche zukünftig ca. 5.900 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsflächenerweiterung ist erforderlich, da durch geänderte Kundenansprüche (z. B. breitere Wege, größere Einkaufswagen etc.) in den vergangenen Jahren eine erhebliche Vergrößerung der Baumarktflächen zu verzeichnen gewesen ist, ohne dass sich die eigentlichen Warenverkaufsflächen entsprechend vergrößert haben. Auch ist die Angebotspalette innerhalb der baumarkttypischen Kernsortimente (z.B. Fliesen, Werkzeuge etc.) erheblich vergrößert worden, so dass üblicherweise vom Kunden heutzutage eine große Auswahl im Bereich des nachgefragten Produktes erwartet wird.

Die Sicherung eines Baumarktstandortes ist langfristig nur möglich, wenn die heutzutage von Kunden gestellten Anforderungen an einen zeitgemäßen Baumarkt erfüllt werden. Dazu gehören neben großzügigen inneren Erschließungsflächen, einer zeitgemäßen und umfangreichen Sortimentsauswahl auch ein Gartenmarkt sowie entsprechende Freiverkaufsflächen für Pflanzen-, Garten- und Baumaterialien.

Üblicherweise sind durch die Verkaufsflächen eines Bau- und Gartenmarktes keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel verbunden, da sich in den Kernsortimenten in der Regel keine Sortimente finden, deren Verkauf mit negativen zentrenrelevanten Auswirkungen verbunden wäre. Zudem wird in Zusammenhang mit der Aufgabe des Altstandortes der BayWa eine Verringerung der Gesamtverkaufsfläche im Baumarktbereich einhergehen.

Auf der Grundlage der bereits im Vorfeld vorgenommenen Abstimmungen mit der Regierung von Westmittelfranken sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente auf eine Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (entspricht 590 m<sup>2</sup>) beschränkt werden. Damit werden enge Grenzen hinsichtlich der Zulässigkeit von Randsortimenten getroffen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass raumordnerische oder städtebauliche Beeinträchtigungen durch den erweiterten BayWa-Baumarkt auf zentrale Versorgungseinrichtungen der Stadt Rothenburg ob der Tauber oder der Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind. Dies liegt im Wesentlichen darin begründet, dass das Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes in der Regel keine zentrenrelevanten Sortimente aufweist und die möglicherweise zentrenschädigenden (Rand-)Sortimente flächenmäßig eng begrenzt werden. Das prognostizierte Einzugsgebiet für den Baumarkt umfasst einen Radius von rund 20 km, in dem ca. 63.000 Einwohner leben.

Das Bestandsgrundstück der BayWa AG in der Wolffstraße wird zukünftig keine Handelsflächen mehr ausweisen. Vielmehr ist geplant, an dieser markanten innerstädtischen Lage Wohnungsbau zu etablieren. Die Sicherung, dass am Altstandort kein weiterer Baumarkt betrieben wird, erfolgt über den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rothenburg ob der Tauber und dem Grundstückseigentümer.

Ein Bebauungsplan besteht für den Planbereich nicht. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe wie der umzugestaltende Bau- und Gartenmarkt außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig sind, ist eine Genehmigungsfähigkeit nach § 30 oder §§ 33 bis 35 BauGB nicht gegeben. Somit ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 30 BauGB als planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung erforderlich.

#### Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine bauliche Nachverdichtung innerhalb eines vorhandenen Gewerbegebietes vorsieht. Die vorhandene Nutzung und auch der Gebäudebestand sollen grundsätzlich beibehalten werden.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Insofern erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan zukünftig eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt, bedarf es demnach keiner förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Um-

weltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der beschränkten Auswirkungen der Planung wird von dieser Möglichkeit der Planbeschleunigung Gebrauch gemacht.

### **3. Übergeordnete Vorgaben**

#### **3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2108 (LEP)**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2108 ist die Stadt Rothenburg ob der Tauber als Mittelzentrum dargestellt.

Für den in Rede stehenden Bebauungsplan sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des LEP maßgeblich:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Ziel 1.1.1)
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (Grundsatz 1.1.1)
- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. (Grundsatz 2.1.1)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (Grundsatz 3.1)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (Grundsatz 3.1)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz 3.3)

Das Vorhaben trägt zu einer Sicherung der Versorgung mit baumarktspezifischen Gütern bei. Mit der Nutzung vorhandener Gebäude wird dem Gedanken der Nachhaltigkeit in besonderer Weise Rechnung getragen; dadurch kann zudem die Ausweisung von Bauflächen an anderer Stelle vermieden werden.

#### **3.2. Regionalplan Westmittelfranken**

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber ist im Regionalplan Westmittelfranken aus dem Jahr 1987 als Mittelzentrum dargestellt. Das Vorhaben entspricht dem Ziel des Regionalplanes, wonach die zentralen Orte so gesichert und entwickelt werden sollen, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen.

Weiterhin wird ausgeführt, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden sollen, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.

Die Zielsetzung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht somit im Einklang mit den Zielen des Regionalplans Westmittelfranken.

### 3.3. Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg o.d. Tauber aus dem Jahr 1998 ist das Plangebiet bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### 3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für den betreffenden Geltungsbereich bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### 3.5. Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. §§ 23-26 und §§ 28-30 BNatSchG und außerhalb von den nach europäischem Recht geschützten Gebieten (Ramsar und FFH- und SPA- Gebiete).

### 3.6. Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

### 4.1. Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Bestandteil eines gemischt genutzten Bereiches, welcher sich östlich des Zentrums von Rothenburg ob der Tauber entlang der Schweinsdorfer Straße erstreckt.

Der Planbereich selbst wird bereits heute durch einen Baumarkt genutzt. Dem in Nord-Süd-Richtung liegendem Hauptgebäude sind im Südwesten zur Schweinsdorfer Straße ausgerichtet der Eingangsbereich und Kundenstellplätze vorgelagert. Des Weiteren verfügt der vorhandene I&M Bestandsmarkt über einen Baustofffachhandel, der im nordöstlichen Grundstücksteil angesiedelt ist. Dieser Baustofffachhandel wird im Rahmen der Übernahme eingestellt; die dadurch freiwerdenden Flächen werden den Verkaufsflächen des neu geplanten BayWa Bau- und Gartenmarktes zugeschlagen und in Logistik- und Kundenstellplatzflächen umgewidmet.

Im Plangebiet befindet sich nur ein sehr geringer Anteil an Grün- und Freiflächen. Diese liegen im wesentlichen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie als Abschirmung der Baustoff-



handelsflächen gegenüber der Laiblestraße im Osten. Diese Flächen sollen mit ihrer vorhandenen Grünausstattung soweit wie möglich erhalten bleiben.

#### 4.2. Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzung erfolgt bereits heute von der Laiblestraße sowie von der Schweinsdorfer Straße aus. Von dort ist ein Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben, so dass eine gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Die vorhandenen verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen weisen insgesamt ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des aus dem Planvorhaben resultierenden Verkehrsaufkommens auf.

#### 4.3. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen.

### 5. Vorhaben- und Erschließungsplan

#### Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept des Vorhabens ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, niedergelegt worden. Der Bezugsbereich des VEP umfasst ausschließlich die Flächen des vorhandenen BayWa Bau- und Gartenmarktes mit den zugehörigen Stellplatzflächen und ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

Grundlegendes Ziel des ist es, die heutige Situation, bestehend aus dem Baumarkt auf dem westlichen Teil des Areals sowie dem Baustoffhandel im östlichen Teil, durch die Ansiedlung eines BayWa Bau- und Gartenmarktes neu zu strukturieren und gestalterisch aufzuwerten. Der Hauptbaukörper des Bau- und Gartenmarktes bleibt in seinen Grundzügen bestehen; allerdings soll der Haupteingang in Richtung Osten zukünftig zur Laiblestraße verlegt werden. Hier ist er zu der neuen Stellplatzanlage ausgerichtet, die die bisherigen Lagerflächen des Baustoffhandels überstellt. Das dort befindliche Gebäude soll im Zuge der Stellplatzanlagengestaltung beseitigt werden. Der Randbereich soll zur gestalterischen Einbindung begrünt werden.

Der bauliche Bestand soll im Zuge der Umsetzung des Vorhabens durch Anbauten im Bereich des Gartenmarktes und eine neu gestaltete Warenannahme ergänzt werden.

Insgesamt werden die Verkaufsflächen des neuen Baumarktes geringer sein als die Verkaufsflächen der beiden vorhandenen Altstandorte (Pehl und BayWa).

Im Gegensatz zur heutigen Situation wird sich der Versiegelungsgrad mit der Neuplanung nicht verändern. Derzeit und zukünftig werden voraussichtlich ca. 95 % der Grundstücksfläche durch die Gebäude und die versiegelten Zufahrtsbereiche in Anspruch genommen.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baukörpers soll sowohl für Kunden als auch für die Anlieferverkehre zukünftig von der Laiblestraße aus im östlichen Grundstücksteil erfolgen. Von dort sind auf kurzem Wege die Schweinsdorfer Straße mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und das übrige Stadtgebiet zu erreichen, so dass eine gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Der Anlieferungsverkehr für den Bau- und Gartenmarkt soll weitgehend über eine eigenständige Zufahrt im Nordosten des Plangebietes, ebenfalls mit Anbindung an die Laiblestraße, abgewickelt werden. Kleinere LKW fahren entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu einem Ladehof; von dort ist eine Ausfahrt zum westlichen Ast der Laiblestraße möglich. Größere Sattelzüge werden dagegen den Markt über die Parkplatzzufahrt anfahren und über die LKW-Ausfahrt im Nordosten wieder verlassen.

Auf dem Gelände des Bau- und Gartenmarktes sind insgesamt 116 PKW-Stellplätze vor dem neuen Eingangsbereich angeordnet, so dass ausreichende Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden können. Zwischen dem Gebäude und der Schweinsdorfer Straße verbleibt ein Teil der heutigen Stellplatzanlage auf dem Betriebsgelände. Hier könnten weitere Stellplätze (insbesondere für Mitarbeiter) vorgehalten werden. Die Stellplätze und die Randbereiche des Grundstücks sollen durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

### Begrünung

Da es sich im wesentlichen um die Umnutzung eines bestehenden Standortes handelt, sind die Möglichkeiten zur Entwicklung von Grün- und Freiraumstrukturen begrenzt. Jedoch sollen auf 5 % der Gesamtfläche unversiegelte Freiflächen gesichert werden, die teilweise durch Gehölze aufgewertet werden sollen.

### Energiekonzept / Nachhaltigkeit

Die für den bestehenden Baumarkt und den Baustoffhandel benötigte Wärme wird auch weiterhin durch Gas erzeugt.

Auf Teilen der Dachflächen ist bereits eine Photovoltaikanlage vorhanden. Eine Ergänzung der Anlage auf weiteren Dach- oder Stellplatzflächen wird seitens des Vorhabenträgers geprüft.

Zur Förderung der Elektromobilität werden auf dem Kundenparkplatz über 2 Ladesäulen insgesamt 4 Stellplätze als Ladepunkte für Elektroautos vorgesehen.

## **6. Planinhalte der Bebauungsplanänderung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und die BauNVO. Da der Baunutzungsverordnung Leitlinien- und Orientierungsfunktion zukommt, bietet es sich dennoch an, auch hier auf ihren Festsetzungskatalog zurückzugreifen. Dies geschieht im vorliegenden Plan.

### **6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Zuge der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben wurde mit dem § 12 Abs. 3a BauGB eine zusätzliche Möglichkeit bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach kann nunmehr in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf-grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festgesetzt werden. Die konkrete Bestimmung des zulässigen Vorhabens ergibt sich aus dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dementsprechend hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 3a BauGB, wenn sie von der genannten Möglichkeit einer allgemeinen Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung Gebrauch macht, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die festgesetzten Nutzungen sind in Bezug auf ihre Zulässigkeit auf-schiebend bedingt, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Eine Änderung des oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind grundsätzlich möglich.

Von der Möglichkeit, das Verfahren auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB durchzuführen, wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

#### 6.1.1. Art der baulichen Nutzung / Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 11 BauNVO)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe wie der Baumarkt sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Daher setzt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzung für die Grundstücksfläche ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO fest. Durch Text wird konkretisiert, dass in dem festgesetzten Sondergebiet ein Baumarkt mit Gartenabteilung zulässig ist; die maximale Verkaufsfläche wird auf 5.900 m<sup>2</sup> begrenzt.

##### Randsortiment

Vor dem Hintergrund der potenziellen Zentrenrelevanz des angebotenen Warensortimentes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zudem nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente, die gegebenenfalls zentrenschränkende Auswirkungen haben können und die im Baumarkt z.T. als Randsortimente verkauft werden, auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Somit ist sichergestellt, dass die Verkaufsflächen dieser Sortimente in Summe 590 qm nicht überschreiten dürfen.

##### Konzessionäre (Dienstleister)

Neben der Hauptnutzung sind innerhalb des Sondergebietes kleinflächige Dienstleistungsbetriebe verschiedener Branchen (Werkzeugverleih, Schuh- und Schlüsseldienst, Handwerkervermittlung, Imbiss) als Konzessionäre innerhalb des Baumarktes zulässig. Diese Betriebe besitzen keine zentrenschränkende Wirkung und runden als Dienstleistungsunternehmen das Angebot des Baumarktes ab. Aus Gründen der Klarheit werden diese Betriebe explizit als zulässig festgesetzt.

Es handelt sich um folgende Konzessionäre (Dienstleister):

- Verleih von Werkzeugen und Baumaschinen
- Schuh- und Schlüsseldienst
- Handwerkervermittlung
- Bistro mit Verkauf von Teigwaren und nicht alkoholischen Getränken sowie Heißgetränke (Cafe, Kakao, Tee, etc.).

Insgesamt gewährleisten die vorgenannten Beschränkungen die Sicherung der Einzelhandelsstruktur von Rothenburg ob der Tauber und der Nachbarstädte, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes nicht zu erwarten sind.

#### 6.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird allerdings eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,95 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht.

Da sich im Umfeld des Plangebietes umfangreiche Grün- und Freiflächen anschließen, ist eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen gerechtfertigt, um die für den Baumarkt zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Zudem ist die Zulässigkeit der

Überschreitung gerade in Sondergebieten sinnvoll, da großflächige Einzelhandelsbetriebe häufig größere Gebäude sowie versiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen benötigen, um ihre Betriebe und Anlagen rationell aufbauen und die Kundenverkehre bewältigen zu können. Durch eine hohe zulässige GRZ wird in der Regel eine noch großflächigere Ausdehnung dieser Sondergebiete vermieden.

Im vorliegenden Fall sind trotz der Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden, da es sich ausschließlich um bereits heute versiegelte Flächen handelt.

Daher ist insgesamt die Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,95 an diesem Standort innerhalb eines gewerblich genutzten Bereiches nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden und insofern vertretbar.

Mit den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf den Grundstücken umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von 5 %, der zudem durch die Stellplatzbegrünung ergänzt wird, so dass eine Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet wird.

Die zukünftige maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan wird auf 12,0 m, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) begrenzt. Die FFB-Höhe wird auf maximal 436,0 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt und nimmt damit die vorhandenen Geländehöhen im Umfeld auf. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf zur Ermöglichung von erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. haustechnische Anlagen) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Mit den getroffenen Festsetzungen wird zum einen der bauliche Bestand, der Höhen von rund 9,5 m über FFB aufweist, planungsrechtlich bestätigt. Zum anderen wird ein verträglicher Rahmen definiert, innerhalb dessen die vorgesehenen baulichen Ergänzungen umgesetzt werden können.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit kann verzichtet werden, da das Gebäude durch die getroffene Höhenfestsetzung bereits ausreichend definiert und beschränkt ist.

## 6.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Hochbauplanung des Bau- und Gartenmarktes einschließlich eines kleinen Gestaltungsspielraums berücksichtigen.

Um eine Mindesteingrünung in den Randbereich sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Anlieferungen sowie Freiverkaufs- und Freilagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.

Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäude mit Längen bzw. Breiten über 50,00 m unter Einhaltung des bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Grenzabstandes zu errichten.

## 6.3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Da dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Nutzungskonzept zugrunde liegt, können auch die vorgesehenen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

räumlich verortet und auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden. Hierzu gehören insbesondere die Flächen für den ruhenden Verkehr, die vorgesehenen Freiverkaufsflächen sowie die für die Anlieferung vorgesehenen Bereiche.

Die für die Stellplatzanlage benötigten Flächen sind entweder in den überbaubaren Grundstücksflächen möglich oder werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Größe der Festsetzung berücksichtigt die ca. 134 vorgesehenen Stellplätze. Sollten die Flächen für Stellplätze vollständig bebaut werden, ergibt sich zusammen mit der überbaubaren Fläche, der Anlieferung und den Zufahrten eine maximal versiegelte Grundstücksfläche von 95 %.

Zwischen dem Gebäude und der Laiblestraße im Westen des Plangebietes liegt der ca. 825 qm umfassende Bereich, in dem nicht überdachte Freiverkaufsflächen entstehen sollen. Um sicherzustellen, dass nicht weitere Freiverkaufsflächen z.B. im Bereich der Stellplatzanlagen entstehen, wird gem. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.

Auf der Grundlage des konkreten Konzeptes werden auch die Flächen für die Anlieferung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze definiert und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

#### 6.4. Immissionsschutz

Aufgrund der im Nahbereich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauungen wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld im Zuge eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt und bewertet (Schalltechnischer Bericht Nr. S2302014, Erweiterung BayWa Bau- und Gartenmarkt Rothenburg "Pehl", Schweinsdorfer Str. 3 GeoPlan GmbH, Osterhofen 13.03.2023).

Für die Untersuchung wurden Immissionsorte im Umfeld der Baumarktnutzung festgelegt. Hierzu gehört die als allgemeine Wohngebiete einzustufende Bebauung an der Schweinsdorfer Straße sowie der Laiblestraße und weitere Nutzungen im Umfeld, die als Misch-/Dorfgebiet oder als Gewerbegebiet eingestuft wurden.

Als Emissionsquellen wurden der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz, die Sammelbox für Einkaufswagen, die LKW-Anlieferung, Müllcontainer, Treibstoffanlieferung, Außenaggregate (Kälteanlagen) sowie die Freiverkaufsfläche ermittelt.

Unter den zugrunde gelegten Emissionsansätzen konnte festgestellt werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zum Tageszeitraum im Bereich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung an der Laiblestraße nicht eingehalten werden kann. In der Nacht kommt es dagegen zu keinen Überschreitungen der reduzierten Immissionsrichtwerte.

Um auch an diesen Immissionsorten eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleisten zu können, wurde eine Schallschutzwand mit einer Höhe 3,30 m (über GOK) mit einem Mindest-Schalldämm-Maß von 20 dB in die Berechnungen miteinbezogen. Für diesen Fall werden die zulässigen Immissionsrichtwerte auch an dieser Bebauung um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche eine fugen- und flächendichte Lärmschutzwand mit einem Mindest-Schalldämmmaß von 20 dB zu errichten ist. Sie muss bezogen auf die vorhandene Zufahrt eine Mindesthöhe von 3,3 m aufweisen.

Somit werden alle Immissionsrichtwerte zur Tag- als auch zur Nachtzeit im Umfeld eingehalten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind insgesamt auch weiterhin gewährleistet.

Die Lärmschutzwand verläuft entlang der heutigen bereits als Baustofflager genutzten und versiegelten Flächen. Damit werden allerdings gegenüber dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 2721/13 die gemäß bayrischer Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen von 3 Metern um ca. 1 Meter unterschritten. Im vorliegenden Fall wird diese Überschreitung als hinnehmbar bewertet, da die Lärmschutzwand durch vorhandene oder neu zu pflanzende Gehölze gut abgeschirmt wird. Zudem befinden sich an dieser Stelle bereits heute Lagerregale, so dass sich der optische Eindruck nicht wesentlich verändert.

## 6.5. Grünordnung

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes liegt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes insgesamt nicht vor. Zum einen handelt es sich um eine Fläche, die bereits in der Vergangenheit als Baumarkt genutzt wurde und großflächig versiegelt ist. Zum anderen gelten bei dem gewählten Planverfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Um eine Mindestbegrünung der Grundstücke im Planbereich zu sichern, werden im Bebauungsplan Pflanzfestsetzungen aufgenommen. So wird festgesetzt, dass die Stellplätze mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen sind. Für jeweils 8 Stellplätze ist im Durchschnitt auf dem Gelände ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Um für die Bäume geeignete Lebensbedingungen zu schaffen, wird zusätzlich festgesetzt, dass pro Baum im Traufbereich eine offene Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> erforderlich ist. Da gegebenenfalls nicht alle nach vorgenannter Festsetzung zu pflanzenden Bäume auf den Stellplatzflächen untergebracht werden können, wird festgesetzt, dass nicht im direkten Parkplatzbereich unterzubringende Bäume auch in anderen Grundstücksteilen gepflanzt werden können. Vorhandene und zu erhaltende Bäume können auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Um eine wirksame und attraktive Abgrenzung zwischen dem Baumarktgelände und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet dauerhaft sicherzustellen, wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche in einer Größe von rund 400m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB als Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen einzugrünen. Je 20 Meter ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Bäume, die bereits bestehen und erhalten werden, können auf die Summe der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die verbleibenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 6.6. Gestaltung baulicher Anlagen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Nr. § 91 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) werden für die Änderung des Bebauungsplanes gestalterische Regelungen getroffen, die eine dem heutigen Erscheinungsbild des Gewerbegebietes angepasste Bebauung sicherstellen.

So soll als sichtbarer Hinweis auf den Baumarkt ein Werbeturm mit einer Maximalhöhe von 12,0 Metern (Bezugspunkt ist die angrenzende Verkehrsfläche) errichtet werden können. Der genaue Standort des Werbeturms soll unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Belange im Zuge der Umsetzung des Vorhabens festgelegt werden.

Weiterhin werden Festsetzungen zur maximalen Größe von Werbeanlagen an Gebäuden aufgenommen. Danach dürfen Werbeanlagen in der Breite höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Um das von dem Baumarktbetreiber als gestaltendes Element bei jedem Baumarkt eingesetzte, umlaufende Attikaband zu ermöglichen, sind diese von der vorstehenden Festsetzung ausgenommen.

Darüber hinaus werden, um die Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild nicht zu dominant werden zu lassen, bewegliche (laufende) Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren wird zur Begrenzung der Höhe von freistehenden Werbeanlagen Höchstmaße für diese Einrichtungen festgesetzt.

## **7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **7.1. Versorgung des Plangebietes**

Die Versorgung des geplanten Bau- und Gartenmarktes mit Strom, Gas und Wasser kann wie bisher auch über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.

### **7.2. Entwässerung des Plangebietes**

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber entwässert das Gebiet an der Schweinsdorfer Straße durch ein Mischsystem, an dem auch das Gelände des heutigen Baumarkts angeschlossen ist. Da die Planung mit keiner erheblichen Zunahme an versiegelten Flächen verbunden ist, kann das Kanalnetz auch nach Umsetzung der Planung die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer aufnehmen. Somit ist insgesamt eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gewährleistet.

## **8. Umweltrelevante Auswirkungen**

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 14.150 m<sup>2</sup>. Mit Umsetzung der Planung können bei der getroffenen Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,95 davon maximal 13.442 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche können davon bis zu ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf das eigentliche Gebäude. Die übrigen zu versiegelnden Flächen können von den Freiverkaufsflächen, den Nebenanlagen, der Anlieferung und den Stellplatzflächen des Baumarktes in Anspruch genommen werden.

Im Vergleich mit der bestehenden Situation ist mit der nun anstehenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Veränderung der umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten, da auch bisher ein hoher Versiegelungsgrad von mehr als 95 % vorhanden ist. Somit ist mit der verfolgten Planung im Gegensatz zur aktuellen Situation kein erhöhter Bedarf an Grund und Boden verbunden.



Für den Planbereich bestehen aufgrund der jahrelangen Nutzung als Baumarkt keine Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen.

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.

### 8.1. Bestandsaufnahme und Bewertung sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Das Plangebiet stellt sich derzeit als weitgehend bebaute und versiegelte Gewerbefläche dar. Mehr als 95 % der Grundfläche wird von vorhandenen Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten und weiteren Nebenanlagen in Anspruch genommen. Lediglich im nördlichen Randbereich sind Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden; dazu finden sich einzelne Baumstandorte innerhalb der Stellplatzanlagen.

Das Gelände wird über die Laiblestraße und die Schweinsdorfer Straße erschlossen und ist weitgehend eben.

#### 8.1.1. Schutzgut Mensch

Vom Baumarkt gehen das Umfeld betreffende Lärmemissionen (insbesondere durch die Parkplatznutzung und die Anlieferverkehre) aus. Die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung wurden im Zuge einer gutachterlichen Untersuchung überprüft. Unter Berücksichtigung einer entlang der nördlichen Grenze zu errichtenden Lärmschutzwand können die zulässigen Immissionsrichtwerte im Umfeld sicher eingehalten werden.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Als Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird die Errichtung einer Lärmschutzwand planungsrechtlich festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme verbleiben keine weiteren erheblichen Auswirkungen des Verfahrens auf das Schutzgut Mensch.

#### 8.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist zu ca. 95 % versiegelt; lediglich im Randbereich ist zum Teil Baum- und Strauchbestand vorhanden. Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen ist davon auszugehen, dass Insekten und Vögel den größten Teil der vorkommenden Artengruppen ausmachen. Die Lage des Plangebietes innerhalb eines gewerblich genutzten Bereiches und entlang von Verkehrsstraßen stellen Einschränkungen dar, die das Lebensraumareal anspruchsvoller Arten zu stark einschränken. Besondere ökologischen Qualitäten, Biotope oder Lebensräume sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Da bereits heute der überwiegende Teil der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen genutzt und mit dem Vorhaben der Eingriff in Natur und Landschaft nicht erhöht wird, sind insgesamt keine oder nur unerhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Ansbach kann im vorliegenden Fall von der Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung abgesehen werden, da der maßgebliche Gehölzbestand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der dort vorhandenen Böschung erhalten wird und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurde.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen. Allerdings haben die im Wesentlichen aus gestalterischen Gründen vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

#### 8.1.3. Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ist im Gegensatz zur heutigen Situation mit der Planung keine Zunahme der Versiegelung verbunden. Da der Planbereich auch bisher schon gewerblich genutzt wird und weitgehend versiegelt ist, ist der Verlust der Leistungsfähigkeit der natürlichen Funktionen des Bodens und somit die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ an diesem Standort als unerheblich zu bewerten.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen.

#### 8.1.4. Schutzgut Wasser

Aufgrund der heute schon bestehenden weitgehenden Versiegelung des Plangebietes ist mit dem Vorhaben keine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrads verbunden. Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Grundwasser“ sind insgesamt nicht gegeben.

Weitere Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Freilegung Grundwasserhorizont, Gefährdung von Quellstandorten durch Versiegelung im Einzugsbereich, Grundwassermessstellen) liegen nicht vor.

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen.

#### 8.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Da das Plangebiet bereits heute weitgehend versiegelt ist, ist mit der Planung keine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika zu erwarten. Nennenswerte Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten.

Für das Schutzgut Luft sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden, da innerhalb des Planbereiches keine schadstoffemittierenden Betriebe angesiedelt werden.

Zudem werden positive Auswirkungen durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen erwartet.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen. Allerdings haben die im Wesentlichen aus gestalterischen Gründen vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

#### 8.1.6. Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Rothenburg ob der Tauber. Bereits heute ist es durch einen Gewerbebetrieb baulich genutzt.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild gehen mit der Planung somit insgesamt nicht einher, da die betroffenen Flächen vollständig innerhalb eines gewerblich genutzten Bereiches liegen.

##### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen.

#### 8.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Denkmäler vorhanden, weitere Kultur- oder sonstigen Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

##### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen.

#### 8.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine relevanten Wechselwirkungen erkennbar.

#### 8.1.9. Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Das Stadtgebiet Rothenburg ob der Tauber gehört zu keiner Erdbebenzone, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

### 8.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung eines Baumarktes (mit im Vergleich zur Planung geringeren Verkaufsfläche aber ähnlichem Versiegelungsgrad) fortbestehen. Besondere ökologische Qualitäten wird das Verfahrensgebiet daher auch bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund des bestehenden Baurechtes nicht erreichen.

### 8.3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Im Vorfeld wurde für die Ansiedlung des Baumarktes ein Alternativstandort geprüft (Erweiterung auf dem Gelände des heutigen BayWa- Bau- und Gartenmarktes). Dieser Standort war aus verschiedenen Gründen für die Ansiedlung nicht sinnvoll. Daher wurde der diesem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegende Geltungsbereich für die Baumarktnutzung gewählt.

Da der bauliche Bestand im wesentlichen bestehen bleiben soll und lediglich modernisiert wird, ergaben sich im Hinblick auf die Ausgestaltung der Bebauung im Plangebiet selbst keine sinnvollen Planungsalternativen.

## 9. Hinweise

Zur Information werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB folgende Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

### Bodendenkmale

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.

Beim Auftreten von Bodendenkmälern besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Beleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme Verwendung finden.

### Baumschutz

Die DIN 18920 und die Ras-LP4 sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten.

### Vogelschutz

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Schutzzeiten (01.03. - 30.09.) durchgeführt werden.

### Verwendete Unterlagen

Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Rothenburg ob der Tauber, Marktplatz 1, 91541 Rothenburg o.d. Tauber während der allgemeinen Dienstzeiten einsehbar.

## 10. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

### 10.1. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>ca. 14.150 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet	ca. 14.150 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 7.000 m <sup>2</sup>
- davon Flächen für Stellplätze, Anlieferung und Freiverkauf	ca. 6.340 m <sup>2</sup>
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 400 m <sup>2</sup>

## 10.2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich sämtliche Flächen innerhalb des Plangebietes in der Verfügungsberechtigung eines Einzeleigentümers befinden.

## 10.3. Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Rothenburg ob der Tauber keine Kosten verbunden. Sämtliche gegebenenfalls entstehenden Kosten werden vom Investor Vorhabensträger übernommen.

atelier stadt & haus, Essen

Bearbeitung: Mario del Vecchio