

**Stadt Herrieden**  
**Landkreis Ansbach**

**3.Änderung Bebauungsplan Nr. 7**

**„Burgerfeld“**

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

**Bauvorhaben:** Errichtung eines Einzelhandelszentrums

**Bauort:** Am Burgerfeld, Flurstk.624, 625,627  
91567 Herrieden

**Vorhabenträger:** KIST Projekt GmbH Co.KG  
Stadtgraben 32  
94315 Straubing

# **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Burgerfeld“ – Stadt Herrieden für die Errichtung eines Einkaufszentrums**

## **1. Planungsgrundlagen**

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

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

## **2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

### **2.1 Merkmale des Vorhabens**

1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten.	<p>Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“ erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie“.</p> <p>Im Sondergebietsteil 1 (SO 1) ist ein Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Backshop und Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.450 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Im Sondergebietsteil 2 (SO 2) ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>, sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens, Physiotherapie und Rehabilitation, sowie zusätzlich Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig, soweit diese gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnet sind.</p> <p>Im Sondergebietsteil 3 (SO 3) ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Das überplante Gebiet liegt zwischen den Straßen "Am „Burgerfeld“ im Westen, „Am</p>
-----	--	---

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Burgerfeld“ – Stadt Herrieden für die Errichtung eines Einkaufszentrums**

		<p>Wasserturm“ im Norden und der Staatsstr. 2248 „Ansbacher Straße“, ca. 1.000m nordwestlich der Innenstadt von Herrieden. Es handelt sich derzeit um eine teilweise bebaute Fläche. Ein Gewerbegebäude mit Stellplätzen befindet sich noch auf dem Gelände. Die Abrissarbeiten werden unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien nach Vorlage der Abrissgenehmigung durchgeführt.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten.	<p>Bisher befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten überwiegend im südlichen Bereich von Herrieden, entlang der „Münchner Straße“ bzw. „Industriestraße“ oder in der Altstadt bis ca. 1,5 km vom geplanten Standort entfernt.</p> <p>Für die Wohngebiete im nördlichen Bereich soll mit dem Vorhaben zur besseren Nahversorgung eine neue Einkaufsmöglichkeit geschaffen werden. Das geplante Vorhaben dient der wohnortnahen Versorgung der angrenzenden Wohngebiete.</p> <p>So kann auch ein Teil des Binnen Verkehrs vermeiden werden.</p>
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.	<p>Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,9 ha.</p> <p>Derzeit sind ca. 0,32 ha der vorhandenen Fläche versiegelt. Die neue Bebauung weist eine versiegelte Fläche von rund 1,15 ha auf. Es ist auf eine geringst mögliche Befestigung zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoff anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.</p> <p>Zur Eingrünung des Vorhabens werden einheimische Gehölze sowie die Begrünung der Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Für Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist das Gebiet aufgrund seiner Lage im rechtskräftigen Bebauungsplan und der Umgrenzung von öffentlichen Straßen von geringerer Bedeutung. (siehe saP)</p>

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Bürgerfeld“ – Stadt Herrieden für die Errichtung eines Einkaufszentrums**

1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.	Die entstehenden Abfälle und Abwässer können ordnungsgemäß entsorgt werden. Abfälle werden von der Müllabfuhr des Landkreises Ansbach entsorgt. Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Bei der zulässigen Nutzung fallen keine Sonderabfälle an.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen.	<p>Vorgesehene Nutzung mit Umweltrelevanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großflächiger Einzelhandel</li> <li>• Stellplatzflächen</li> <li>• LKW-Anlieferung</li> <li>• Kundenverkehr</li> </ul> <p>Gefahr der Umweltverschmutzung durch Lärm und Luftverunreinigung: Die LKW-Anlieferung erfolgt im Westen des Gebiets. Angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe, die durch den Anlieferverkehr nicht negativ beeinträchtigt werden. Südlich des Gebietes grenzt Wohnbebauung, die durch eine Garagenbebauung und einer anschließenden Lärmschutzwand durch die einwirkenden Geräusche geschützt ist. Durch die Stellplätze mit dem Kundenverkehr ist aufgrund der Gebäudestellung keine störende Geräuscentwicklung zu erwarten. Während der Bauphase werden nachteilige Umweltauswirkungen wie Geräuscentwicklung und Luftverunreinigung auftreten. Diese unvermeidbaren, nachteiligen Umweltauswirkungen werden jedoch durch organisatorische bzw. technische Maßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt.</p>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf	Auf Grund der beschränkten Nutzung (Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie) liegt erkennbar kein vorhabenbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen vor.
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	Es werden keine besonderen Stoffe oder Technologien eingesetzt, von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen könnten.

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Bürgerfeld“ – Stadt Herrieden für die Errichtung eines Einkaufszentrums**

1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	Im Umfeld des Vorhabens wiederum sind keine Störfallbetriebe bekannt, von denen entsprechende Risiken auf das geplante Vorhaben ausgehen könnten.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Bei ordnungsgemäßigem Betrieb und Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen und technischen Normen gehen von dem Vorhaben keine Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, aus.

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Burgerfeld“ – Stadt Herrieden für die Errichtung eines Einkaufszentrums**

**2.2 Standort des Vorhabens**

2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	<p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gewerbefläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Burgerfeld“. Im Bau Feld steht ein gewerblich genutztes Gebäude mit Stellplätzen. Gebäude und Stellplätze sollen abgebrochen werden. Die Restfläche ist eine brachgefallene Grünfläche mit verfilztem Unterwuchs und Gehölzsukzession (siehe saP) Es handelt sich um eine innerstädtische private Brachfläche auf einer Baulücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Erholungsnutzung sowie land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen bzw. sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p>
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	<p>Das Plangebiet ist teilweise bebaut und versiegelt die Restfläche ist brachgefallene Grünfläche mit Gehölzsukzession. Durch die Lage im Gewerbegebiet und die Eingrenzung durch öffentliche Straßen fehlt der ursprüngliche Charakter der Landschaft. Oberflächengewässer oder Quellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich zum Großteil um Bereiche mit für Tiere und Pflanzen eher geringer Bedeutung. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Dem Plangebiet kommt aufgrund der Lage aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Bedeutung zu.</p>
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	Das Plangebiet befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht vorhanden.

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Bürgerfeld“ – Stadt Herrieden für die Errichtung eines Einkaufszentrums**

2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht vorhanden.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht vorhanden.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht vorhanden.

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Bürgerfeld“ – Stadt Herrieden für die Errichtung eines Einkaufszentrums**

**2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	
	Schutzgut Mensch	<p>Bisher befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten überwiegend im südlichen Bereich von Herrieden, entlang der „Münchner Straße“ bzw. „Industriestraße“ oder in der Altstadt bis ca. 1,5 km vom geplanten Standort entfernt.</p> <p>Für die Einwohner im nördlichen Bereich soll mit dem Vorhaben zur besseren Nahversorgung eine neue Einkaufsmöglichkeit geschaffen werden.</p> <p>So kann auch ein Teil des Binnen Verkehrs vermeiden werden.</p> <p>Der Geltungsbereich ist bisher teilweise bebaut.</p> <p>Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die Lage innerhalb eines Bebauungsplanes als Gewerbefläche Lärmemissionen zulässig sind, auch wenn die Fläche derzeit z. Teil ungenutzt sind.</p> <p>Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu keinen hörbaren Mehrbelastungen für die Anlieger der Straßen „Am Bürgerfeld“, „Am Wasserturm“ und ST 2248 „Ansbacher Straße“.</p> <p>Sonstige relevante Immissionen (Gerüche, Staub, etc.) können durch die Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.</p>
	Schutzgut Tiere	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine saP als Potentialabschätzung erstellt: Für die Haselmaus ist das Untersuchungsgebiet ungeeignet. Das Vorkommen von Fledermausquartieren wird auf Grundlage von Ortsbegehungen ausgeschlossen. Eine Störung von Fledermausquartieren kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor.</p>



**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zur Änderung des Bebauungsplan  
Nr. 7 „Burgerfeld“ – Stadt Herrieden für die Errichtung eines Einkaufszentrums**

		<p>Potenzielle Quartiere für Höhlenbrüter sind in den Bäumen um den Gebäudekomplex nicht vorhanden, da die Bäume einen zu geringen Durchmesser aufweisen. Dieser liegt maximal bei etwa 10 cm. Die Nutzung der Gehölze durch „Allerweltsarten“ ist dagegen nicht auszuschließen.</p> <p>Bei der Strukturbegehung wurden außen an den Gebäuden Spuren vorgefunden, die auf Lebensstätten von Gebäudebrütern hindeuten.</p> <p>Um bei Gehölzentfernungen und Gebäudeabrissen Verletzungen und Verluste von „Allerweltsarten“ zu vermeiden, müssen die Maßnahmen eingehalten werden.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahme wird die Rodung der Gehölze und die Entfernung der Gebäude in vorgegebenen Zeiträumen (1. Oktober bis 1. März) vorgeschrieben.</p> <p>Bei großen Glasfronten oder über-Eck-Fenstern ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).</p> <p>(siehe saP)</p> <p>Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich.</p>
	Schutzgut Pflanzen	Es sind keine Auswirkungen auf geschützt Pflanzenarten zu erwarten. (siehe saP)
	Schutzgut Boden	<p>Der Eingriff in den Boden wird auf das nötige Mindestmaß reduziert.</p> <p>Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begründen</p>
	Schutzgut Wasser	Oberflächengewässer oder Quellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
	Schutzgut Luft	Kurzfristig kann während der Abrissarbeiten eine erhöhte Staubbelastung auftreten.
	Schutzgut Klima	Keine
	Schutzgut Landschaft	Keine

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Bürgerfeld“ – Stadt Herrieden für die Errichtung eines Einkaufszentrums**

	Schutzgut Kulturgüter	Keine
	Sonstige Sachgüter	Keine
	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Nicht bekannt
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Von dem geplanten Vorhaben gehen keine grenzüberschreitenden Auswirkungen aus.
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Es ergeben sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes keine schweren Auswirkungen oder besonders zu berücksichtigende Komplexitäten.
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Es ergeben sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes keine schweren Auswirkungen oder besonders zu berücksichtigende Komplexitäten.
3.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Auswirkungen des Vorhabens treten zeitnah nach Rechtskraft des geänderten Bebauungsplans ein. Die Auswirkungen treten mit dem Beginn der Abrissarbeiten auf. Sie sind grundsätzlich dauerhaft. Die Reversibilität der Auswirkungen ist grundsätzlich im Sinne eines Rückbaus möglich.
3.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Es ist kein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben erkennbar.
3.7	Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern	Es werden nur im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgerfeld“ liegende Gewerbeflächen Flächen in Anspruch genommen. Auswirkungen auf den Artenschutz werden im Bebauungsplan durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

### 3. Fazit

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