

---

# MARKTGEMEINDE MARKT BEROLZHEIM



Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „Lebensmittelmarkt“

### D) BEGRÜNDUNG MIT E) UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Fassung vom 11.11.2025

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 25073

Bearbeitung: JL

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>C)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>                                                                                             | <b>3</b>  |
| 1.        | Ziele und Zwecke der Planung .....                                                                            | 3         |
| 2.        | Beschreibung des Planbereichs .....                                                                           | 3         |
| 3.        | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                                                                    | 6         |
| 4.        | Übergeordnete Planungen .....                                                                                 | 8         |
| 5.        | Einzelhandelsverträglichkeit .....                                                                            | 11        |
| 6.        | Städtebauliches Konzept .....                                                                                 | 14        |
| 7.        | Begründung der Festsetzungen.....                                                                             | 15        |
| <b>D)</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>                                                                                          | <b>17</b> |
| 1.        | Grundlagen .....                                                                                              | 17        |
| 2.        | Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....                                                         | 18        |
| 3.        | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br>Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) ..... | 26        |
| 4.        | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>der nachteiligen Auswirkungen.....       | 26        |
| 5.        | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                       | 28        |
| 6.        | Monitoring.....                                                                                               | 29        |
| 7.        | Beschreibung der Methodik .....                                                                               | 29        |
| 8.        | Zusammenfassung .....                                                                                         | 30        |

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt“ ist die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Marktgemeinde Markt Berolzheim. Dieser soll die langfristige Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung der Marktgemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Der geplante Standort ist gut geeignet, eine fußläufige Versorgung für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete Markt Berolzheim bereitzustellen. Zudem ermöglicht er auch eine im ländlichen Raum weiterhin wichtige Versorgung mittels motorisierten Individualverkehrs (MIV). Durch die gute verkehrliche Erschließung ist der Standort aus allen Ortsteilen sowie auch aus den Gemeinden des Nahbereichs gut zu erreichen.

Ziel und Zweck der Planung ist durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>) die Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben zu schaffen.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein nicht privilegiertes Vorhaben im unbeplanten Außenbereich handelt, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zugleich wird, da für das Planungsgebiet bislang anderweitige Darstellungen im Flächennutzungsplan gegeben sind, auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von 7.222 m<sup>2</sup> innerhalb der Teilflächen der Flurnummern 992 und 993.

Die für das Vorhaben benötigten Flächen werden aus den oben genannten Flurstücken herausgeteilt. Die restlichen Teilflächen dienen der Marktgemeinde als Grünflächen zur Entsorgung von Niederschlagswasser. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Markt Berolzheim.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden-Westen durch das Gewerbegebiet „Markt Berolzheim Süd“
- Im Nord-Osten durch die Staatsstraße St 2230
- Im Süd-Westen durch die Wettelsheimer Straße und angrenzender Fläche für die Landwirtschaft

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

### 2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Gelände des Plangebiets zeigt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland). Das südlich gelegene Feldgehölz befindet sich außerhalb des Vorhabenbereichs und wird vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt. Es befinden sich keine Gehölze und keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Süd-Westen nach Nord-Osten auf und befindet sich auf einem Höhenniveau zwischen 418,74 m NHN und 421,28 m NHN. Nordöstlich verläuft die St 2230 mit einem dazwischen liegenden Entwässerungsgraben zum Plangebiet.

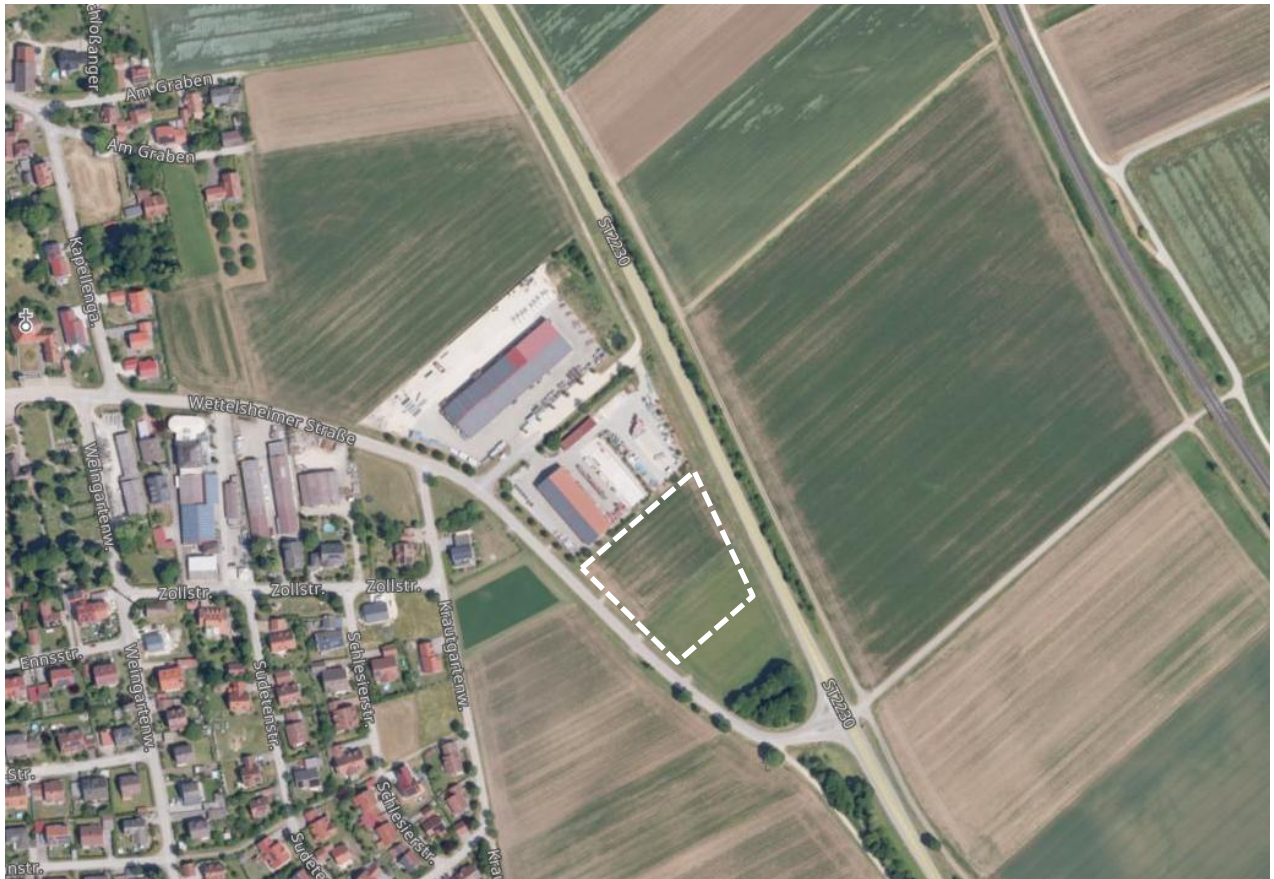


Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 2.3.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet wird von keinen naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen tangiert.

In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet gemäß den Kartengrundlagen des Bayerischen Landesamt für Umwelt außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) und außerhalb der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutungsgefährdeten Flächen.

### 2.3.3 Denkmalschutz

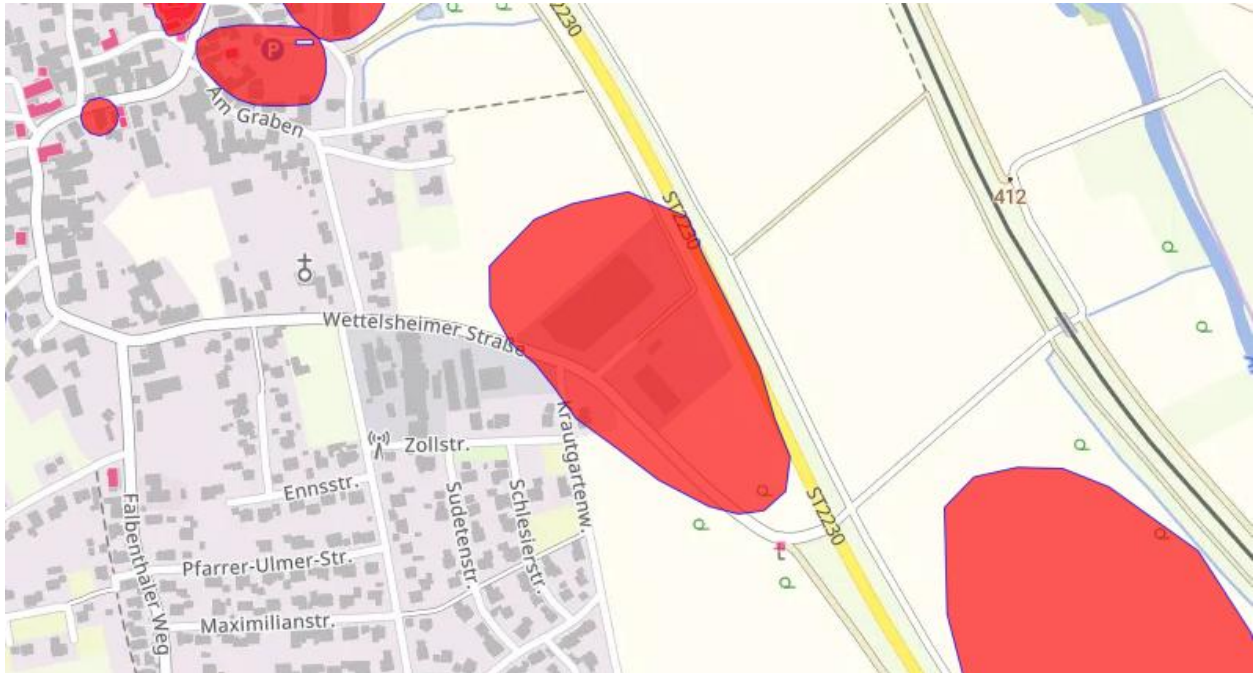


Abbildung 3: Topographische Karte mit Bodendenkmälern, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

In der näheren Umgebung des Vorhabens befinden sich vereinzelt Bodendenkmäler. Innerhalb des Plangebiets ist gemäß des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-5-6931-0496 verzeichnet. Dieses wurde im Rahmen von archäologischen Sondierungsarbeiten im Sinne des Art. 7 BayDSchG (Erlaubnis wurde erteilt) näher untersucht, dabei konnten jedoch keine bedeutsamen Befunde festgestellt werden.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Beteiligungsverfahren

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Markt Berolzheim vom 28.02.1986 sind die Flächen des geplanten Lebensmittelmarktes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Flurnummern 993 und 992 in Gewerbefläche verändert.

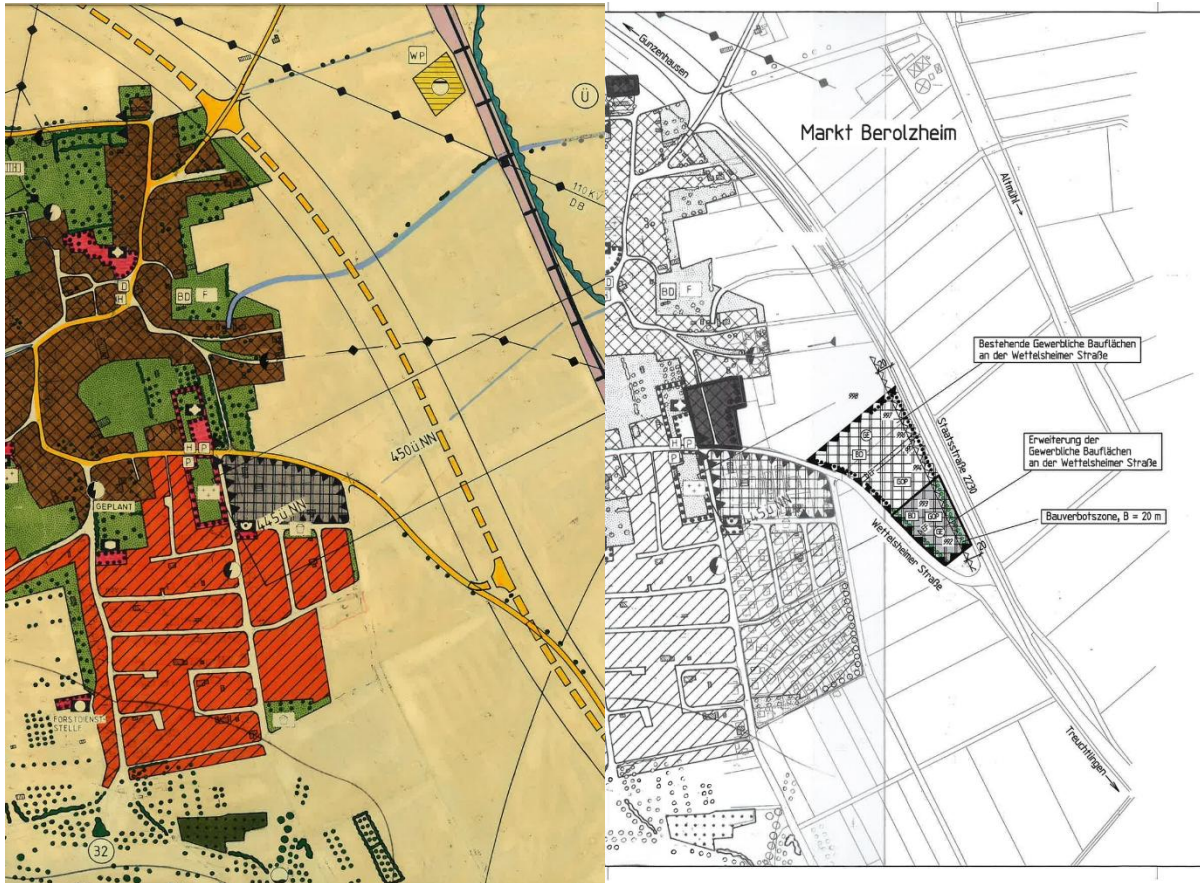


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets kann nicht aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Markt Berolzheim entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Es wird eine Änderung zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erfolgen. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet im Norden besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Markt Berolzheim Süd“ in der Fassung vom 01.06.2010 und bekannt gegeben am 02.06.2010. Im näheren Umfeld des Gebietes gibt es keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne, und es sind auch keine in Aufstellung.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Lebensmittelmarkt“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) einschlägig.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 befindet sich Markt Berolzheim im allgemeinen ländlichen Raum. Die nächst entfernten Mittelzentren in der Umgebung sind Treuchtlingen (ca. 8 km) und Weißenburg in Bayern (ca. 13 km). Das nächste Oberzentrum ist Ansbach in ca. 45 km Entfernung.

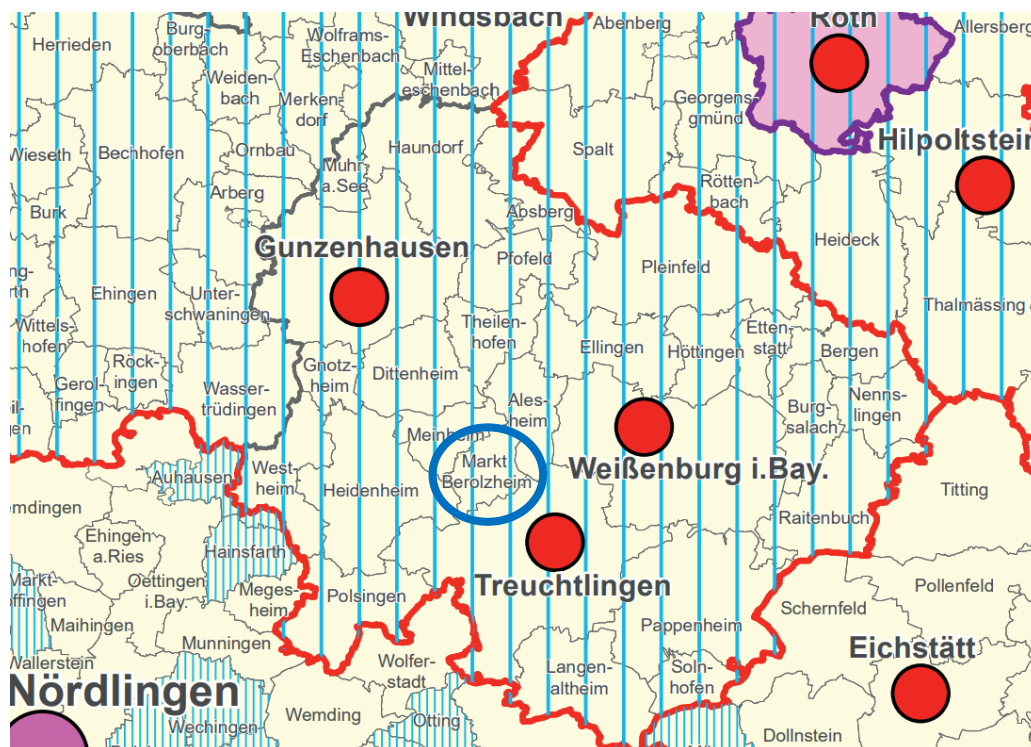


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2023

#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

#### Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP Bayern (Juni 2023) werden von der Marktgemeinde Markt Berolzheim bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besonders beachtet und umgesetzt:

- „2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. [...]
- 2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- 2.1.5 (Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. [...]
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...]
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (Zentralitätsgebot)
- 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (Integrationsgebot)
- 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
  - für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2

- ## 4.2 Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8)

**Zentrale Orte**

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

**Entwicklungssachsen**

- Entwicklungssache von überregionaler Bedeutung

**Gebietskategorien**

- Grenze der Region
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich Ansbach
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

Zum Einzelhandel sind im Regionalplan folgende für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze aufgeführt:

- 2.1.2.1 (G) Die Einzelhandelszentralität ist in den Kleinzentren möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln.
- 2.1.2.1 (G) Die Versorgungszentralität ist in den Kleinzentren durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln.
- 5.3.1.1 Auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft soll in der Region Westmittelfranken hingewirkt werden.
- 5.3.1.4 In den übrigen Gemeinden der Region, insbesondere in den Unter- und Kleinzentren, soll auf den weiteren Ausbau der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs aus einem hinreichend breiten und tiefen Sortiment hingewirkt werden.
- 5.3.2 In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, 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.

## 5. EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT

Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs sowie des Regionalplans Mittelwestfranken in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP ist nicht erkennbar.

Im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt durch die Landesplanung in Bayern werden die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) relevant. Dies bedeutet die Klärung folgender Kerninhalte:

- Lage im Raum: zentralörtliche Eignung der Gemeinde
- Lage in der Kommune: städtebauliche Integration des Standortes in Markt Berolzheim
- zulässige Verkaufsfläche

## 5.1 Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß dem LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

- Nachdem die Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb festgesetzt wird, entspricht das Vorhaben in diesem Punkt den landesplanerischen Zielen.

## 5.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß dem LEP an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Um im Sinne des LEP als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Projektstandort:

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend liegen,
- über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

### Anbindung an den Siedlungszusammenhang

Der Projektstandort für den Lebensmittelmarkt liegt im Südöstlichen Bereich von Markt Berolzheim. Die unmittelbare Umgebung wird durch ein Gewerbegebiet, Wohnbebauung, Mischbebauung und landwirtschaftliche Flächen geprägt.

### Fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen - teils gestützt auf immer wieder übernommenen planerischen Erfahrungswerten, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen - unterschiedliche Auffassungen. Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung.

Basierend auf diesen Untersuchungen wird im vorliegenden Fall der fußläufige Einzugsbereich bis zu einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angenommen. Als Teil eines Siedlungszusammenhangs, der im westlichen Teil durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, verfügt der Projektstandort über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kann demnach gewährleistet werden.

#### Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Projektstandort ist angemessen an das lokale Nahverkehrsnetz angebunden. Es besteht eine funktionierende und angemessene ÖPNV-Anbindung, die den örtlichen Gegebenheiten des Vorhabenstandortes entspricht. Diese Anbindung wird durch die Angebote des Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH sichergestellt.

Die Haltestelle Friedhof befindet sich etwa 400 Meter Luftlinie entfernt in der Wettelsheimer Straße.

- Insgesamt erfüllt der Projektstandort die im Sinne des LEP (Landesentwicklungsprogramm) geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration.

### **5.3 Zulässige Verkaufsfläche**

Gemäß dem LEP sind Nahversorgungsbetriebe bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Eine sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten hat demnach für das vorliegende Vorhaben nicht zu erfolgen. Durch die Beschränkung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Somit ist auf diese Weise in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

### **5.4 Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann der geplante Lebensmittelmarkt in der beabsichtigten Größenordnung von maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten sowohl aus städtebaulicher als auch aus landesplanerischer Sicht als verträglich bewertet werden.

## 6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

---

Die unmittelbare Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie den notwendigen Stellplätzen und Außenanlagen auf dem Grundstück vor. Die Verkaufsraumfläche beträgt nach derzeitiger Planung ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Die für das Hauptgebäude mit Anlieferung, Lager, Sanitär und Verkauf erforderliche überbaute Fläche beläuft sich auf etwa 2.300 m<sup>2</sup>.

Verkehrlich ist das Plangebiet über bereits bestehende Verkehrswege erschlossen. Im Nord-Osten des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2230. Über diese erfolgt jedoch keine direkte Zufahrt zum Plangebiet. Die Anbindung des Besucher- und des Anlieferverkehrs erfolgt vollständig im Westen durch die Wettelsheimer Straße, welche im Süd-Osten in die Staatsstraße St 2230 mündet. Der Standort entlang der Staatsstraße am südlichen Ortsrand sorgt dafür, dass der hauptsächliche Fahrverkehr nicht über den Ort abgewickelt wird und die Belastung durch zusätzlich aufkommenden Verkehr keine wesentlichen Auswirkungen auf die bewohnte Umgebung hat.

Entlang der östlich gelegenen Staatsstraße St 2230 gilt die Anbauverbotszone von 20 Metern, gemessen vom Fahrbahnrand. In diesem Bereich ist eine Bebauung unzulässig und Bepflanzungen, Einfriedungen etc. sind mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen. Die östliche Gebäudekante des Lebensmittelmarkts rückt aufgrund der gesetzlichen Vorschriften ca. 20 Meter von der Staatsstraße ab.

Für den Fuß- und Radverkehr wird eine Zuwegung im Westen des Planbereichs entlang der Wettelsheimer Straße errichtet. Dieser Fuß- und Radweg wird an den bestehenden Gehweg Nordwestlich des Plangebiets angebunden.

Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu errichteten Kanal entlang der Wettelsheimer Straße, während das Niederschlagswasser über Rigolen gedrosselt im Osten zum nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken abgeleitet wird.

Die innere Erschließung wird durch festgesetzte Baumstandorte aufgelockert und die Gestaltung des Gebäudes mit den im VEP definierten Materialien städtebaulich integriert.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Marktgemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Aufgrund der Größe, durch die der Markt nicht mehr über die Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO abgedeckt werden kann, ist es notwendig ein Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>EH</sub>) mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ im Sinne des § 11 BauNVO festzusetzen.

In dem Sondergebiet ist außerdem die Errichtung von Packstationen vorgesehen. Die flexible Paketannahme und -abholmöglichkeit kann die Attraktivität des Gebiets stärken und dazu beitragen, den Lieferverkehr in Wohngebieten zu reduzieren.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der GRZ von 0,6 ermöglicht die Errichtung des Einzelhandels mit der erforderlichen Nebenanlagen. Die maximal zulässige GRZ dürfte gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 %, max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit die befestigten Außenanlagen des Vorhabens umgesetzt werden können, wird die zulässige GRZ auf 0,85 erhöht. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sowie Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge der Stellplätze wird sichergestellt, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten bleibt.

Die festgesetzte Gebäudehöhen orientieren sich an den Erfordernissen der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Wirkung auf das Landschaftsbild. Hiernach ist die Errichtung einer Gebäudehöhe von bis zu 7,50 m möglich. Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses und einem Spielraum von +/- 0,3 festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

### 7.3 Bauweise und Grenzabstände

Aufgrund der Größenordnung des zulässigen Einzelhandelsbetriebes ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO so festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen Gebäude mit einer Länge von bis zu 72 m errichtet werden dürfen. Die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) sichern eine ortsbildverträgliche Einbindung und dienen der Ordnung des Plangebiets.

Die für die Nutzung des Gebietes erforderlichen Anlagen wie z. B. Mülltonnenhäuser usw. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da sich im Wandel der Zeit die Anforderungen an die Betriebe ändern können (z.B. Packstationen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge aller Art).

Die Zulassung von E-Ladestationen im Sondergebiet unterstützt die nachhaltige Mobilität und trägt damit Belangen des Klimaschutzes Rechnung.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen von 3 m Abstand zu den Nachbargrundstücken kommt der Bebauungsplan der Abstandsflächenregelung der BayBO nach.

Aufgrund der Lage an der Staatsstraße St 2230 im Osten ist zudem die Bauverbotszone von 20 m einzuhalten.

#### **7.4 Grünordnung**

Für einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind, um z.B. barrierefreie Stellplätze errichten zu können. Dies dient der Minderung des Oberflächenwasserabflusses.

Insbesondere in den Randbereichen der Stellplätze wurde zwar nicht explizit festgesetzt, dass Bäume gepflanzt werden müssen, um das Gebiet zu begrünen, jedoch ist die Absicht vorhanden, diese Bereiche als Grünflächen zu gestalten. Hierbei sollen Maßnahmen ergriffen werden, um eine ansprechende Bepflanzung mit Bäumen und anderen Grünstrukturen zu fördern. Diese Grünbereiche tragen nicht nur zur visuellen Attraktivität des Gebiets bei, sondern dienen auch ökologischen Zwecken.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Integration in die Umgebung, ist die Anpflanzung von heimischen und klimaresilienten Arten sinnvoll.

#### **7.5 Gestaltungsfestsetzungen**

Um eine städtebaulich dem angrenzenden Gebietscharakter angemessene Wirkung auf die umgebende Nutzung zu erreichen, wurden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen und im Vorhabenplan dargestellt.

Die festgesetzten Dachformen Pultdach und Flachdach orientieren sich an dem geplanten Vorhaben. Zudem sind Satteldächer zulässig, da sie sich in die vorhandene Bebauungsstruktur integrieren.

#### **7.6 Werbeanlagen**

Die für die Betreiber üblichen Werbeanlagen sind zulässig und werden zusätzlich über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag geregelt. Bewegte Werbebilder wie z.B. Video oder dergleichen werden nicht zugelassen, um den Verkehr auf der angrenzenden St 2230 nicht zu beeinträchtigen.

#### **7.7 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.2. Die Ausgleichsflächen werden extern hergestellt und vertraglich gesichert.

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, beabsichtigt die Gemeinde die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu ermöglichen, um der Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein nicht privilegiertes Vorhaben im unbeplanten Außenbereich handelt, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es handelt sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und ein verträgliches Einfügen der baulichen Anlage in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden. Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

Zugleich wird, da für das Planungsgebiet bislang anderweitige Darstellungen im Flächennutzungsplan gegeben sind, auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Westmittelfranken (i. d. F. v. 01.02.2011), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets in Form eines Lebensmittelmarktes kann somit derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet wird von keinen naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen tangiert.

In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet gemäß den Kartengrundlagen des Bayerischen Landesamts für Umwelt außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) und außerhalb der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutungsgefährdeten Flächen.

### 1.3.4 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Vorhabens befinden sich vereinzelt Bodendenkmäler. Innerhalb des Plangebiets ist gemäß des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-5-6931-0496 verzeichnet. Dieses wurde im Rahmen von archäologischen Sondierungsarbeiten näher untersucht, dabei konnten jedoch keine bedeutsamen Befunde festgestellt werden.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Die Vorhabenfläche befindet sich durch das angrenzende Gewerbegebiet sowie den beiden Straßen in einem deutlich vorbelasteten Gebiet. In einer Übersichtsbegehung vom 04. August 2025 durch eine wissenschaftliche Mitarbeiterin der Baader Konzept GmbH, wurde nach Hinweisen zu einer Besiedlung mit artenschutzrechtlich relevanten Arten (insbesondere Brutvögel) untersucht.

Bzgl. der **Artgruppe der Vögel** wäre grundsätzlich ein Vorkommen von typischen Feldvögeln, wie der Feldlerche, auf den jetzigen Ackerflächen nicht gänzlich auszuschließen. Jedoch erscheint ein Brutgeschehen eher unwahrscheinlich, da es nahezu rings um die Vorhabenfläche herum Kulissenwirkungen gibt, welche sich nachteilig auf die Feldlerche auswirken. Im Nord-Osten verläuft die viel befahrene St 2230 mit einer ebenfalls anschließenden Gehölzreihe. Im Südosten befindet sich ein Feldgehölz. Im Westen liegen die Wettelsheimer Straße sowie ein paar wenige Einzelgehölze. Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet an die Vorhabenfläche. Im Plangebiet selbst gibt es keinen Gehölzbestand. Es sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans, noch im näheren Umfeld Biotope kartiert.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor.

#### Auswirkungen:

Mit der Realisierung des Vorhabens kann potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung dauerhaft verloren gehen.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Sollten wider Erwarten Bodenbrüter, wie die Feldlerche oder auch z.B. das Rebhuhn, trotz geringem Habitatpotenzial die Vorhabenfläche nutzen, ist anzunehmen, dass in der umliegenden Feldflur genügend Ausweichhabitat vorhanden ist, sodass die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die potenziellen, vereinzelt Brutpaare gewährleistet wäre. Andere Vogelarten, wie Gehölzbrüter, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das im Südosten liegende Feldgehölz befindet sich in ausreichendem Abstand zum Vorhaben.

#### Bewertung:

Es ist folglich davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist daher insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

## **2.2 Schutzgut Boden**

#### Bestandsaufnahme:

Die digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 weist laut der Baugrunduntersuchung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH i.d.F.v. 03.04.2025) für den Bereich der geplanten Baumaßnahme das Anstehen von quartären Terrassensanden der Altmühl im Osten sowie von Tonen bzw. Tonsteinen im westlichen bzw. nördlichen Bereich aus.

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Hierbei ist von möglichen Einträgen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in den Oberboden auszugehen, wodurch die natürliche Bodenfunktion teilweise eingeschränkt sein kann.

Das Plangebiet hat nach vorliegenden Daten zur Bodenschätzung eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

| Angaben Bodenschätzung                                     |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Kulturart                                                  | Ackerland (A)    |
| Bodenart                                                   | Ton              |
| Zustands- / Bodenstufe                                     | Zustandsstufe(3) |
| Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse         | Verwitterung(V)  |
| Boden- / Grünlandgrundzahl                                 | 67               |
| Acker- / Grünlandzahl                                      | 63               |
| Sickerwasserrate [mm/a] = SR                               | 225              |
| Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = $FK_{We}$ | 299              |

| Bewertbare Bodenteilfunktionen                       | Bewertungsklasse |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Standortpotential für natürliche Vegetation          | 5                |
| Retentionsvermögen                                   | 3                |
| Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1 | 3                |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2         | 4                |
| Ertragsfähigkeit                                     | 4                |
| <b>MITTELWERT</b>                                    | <b>3,8</b>       |
| <b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>                            | <b>4</b>         |

#### Auswirkungen:

##### Baubedingt:

Baubedingt können aufgrund des erhöhten Verkehrs im gesamten Plangebiet Prozesse der Bodenverdichtung auftreten. Während der Bautätigkeit kann es stellenweise auch außerhalb der baulichen Anlagen notwendig werden, die oberste Bodenschicht zu beseitigen, verdichten oder abzutragen.

##### Anlagebedingt:

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber der jetzigen Nutzung. Die Versiegelung von Fläche geht mit einem Verlust von natürlichem Oberboden und dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) einher. Durch Festsetzungen werden im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen von Versiegelung minimiert (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Reduzierung der zulässigen Grundfläche, etc.).

Düngeeinträge durch die Landwirtschaft bleiben zukünftig aufgrund der Nutzungsänderung aus.

#### Bewertung:

Insgesamt ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von einer **geringen** Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Der Eingriff kann durch die Aufwertungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

### 2.3 Schutzgut Fläche

#### Bestandsaufnahme:

Die insgesamt 7.222 m<sup>2</sup> große Plangebietsfläche stellt sich als unversiegelte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Fläche hat aufgrund der Lage am Rand des Siedlungskörpers und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine **geringe** Bedeutung als Freifläche und eine **geringe** ökologische Bedeutung.

#### Auswirkungen:

Baubedingt:

Es liegen keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche vor.

Anlagebedingt:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu einer Inanspruchnahme einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche am Ortsrand durch ein Sondergebiet mit einem Lebensmittelmarkt. Die Erschließung erfolgt durch Nutzung der bestehenden Infrastruktur der Wettelsheimer Straße und stellt damit eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung dar.

Die entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche können durch Aufwertungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

#### Bewertung:

Es sind hierdurch insgesamt Auswirkungen mit **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

### 2.4 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebiets oder im direkten Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als unversiegelte Bodenfläche und somit als natürliche Versickerungsfläche dar. Mit Grundwasser ist oberhalb von 410 m NHN (mind. 10 m unter bestehendem Gelände) nicht zu rechnen, jedoch kann es jederzeit zu einem Aufstau von Niederschlagswasser oder dem Zufluss von Schichtwasser in allen Höhen kommen.

In der Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken), wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten

können. Für das Plangebiet liegen gemäß der Hinweiskarte keine Hinweise auf eine potenziell mäßige/erhöhte/starke (gelb/orange/rot) Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse vor. Zudem liegen auch keine Geländesenken und potentiellen Aufstaubereiche im Plangebiet.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Vertragsgebiet über Rigolen im Osten gedrosselt und zum nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken abgeleitet. Durch das Bauvorhaben wird keine Veränderung der Fließrichtung erwartet. Es ist ebenfalls nicht zu erwarten, dass das Abflussverhalten durch das Bauvorhaben wesentlich verändert wird.

#### Auswirkungen:

##### Baubedingt:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit temporär die Grundwasserneubildung.

##### Anlagebedingt:

Durch die Bodenversiegelung der geplanten Maßnahmen gehen offener Boden als Versickerungsfläche verloren. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ wird eine hohe Versiegelung vermieden und eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Mit der Festsetzung, dass die Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind, wird die Versickerung zudem gefördert. Durch den angrenzenden Entwässerungsgraben kann das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet werden.

#### Bewertung:

Eine grundwasserabsenkende Wasserhaltung ist aufgrund des ca. 10 m tieferliegenden Grundwasserspiegels nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die landwirtschaftliche Fläche dient infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen. Die Fläche hat eine nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

#### Auswirkungen:

##### Baubedingt:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

##### Anlagebedingt:

Anlagebedingt kann der Lebensmittelmarkt insbesondere im Hinblick auf die Verschattung und Bodenversiegelung zu mikroklimatischen Veränderungen führen. Auf den versiegelten Flächen ist mit einer Verringerung der Ein- und Ausstrahlung sowie der Verdunstung zu rechnen, sodass die nächtliche Kaltluftproduktionsleistung im Plangebiet abnimmt. Tagsüber kann es im Vergleich zur bisherigen Ackernutzung zu einer stärkeren Lufterwärmung im Bereich der versiegelten Flächen kommen. Darüber hinaus kann der Baukörper Barrieren für den Luftabfluss bzw. den Luftaustausch darstellen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der niedrigen Bebauungsdichte in der direkten Umgebung sind keine relevanten Verwirbelungen bodennaher Winde zu erwarten, die das Siedlungsklima spürbar beeinflussen würden.

Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, werden mögliche nachteilige Auswirkungen auf das lokale Klima, insbesondere im Hinblick auf die Überwärmung versiegelter Flächen, gemindert.

#### Bewertung:

Es ist insgesamt mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Bestandsaufnahme:

Emissionen gehen derzeit vor allem von der angrenzenden Staatsstraße St 2230, aber auch der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes aus.

Als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche weist das Plangebiet keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung auf.

### Auswirkungen:

#### Baubedingt:

Während der Bauphase kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen, die kurzzeitig die Wohn- und Erholungsfunktionen in den angrenzenden Gebieten beeinträchtigen können. Diese sind jedoch nur temporär.

#### Anlagebedingt:

Durch die Ausweisung des neuen Lebensmitteleinzelhandelbetriebs wird die zukünftige Versorgung der Bevölkerung von Markt Berolzheim nachhaltig gesichert.

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt ist mit einer leichten Zunahme des Individualverkehrs im Umfeld des Plangebiets zu rechnen. Die Anbindung an die angrenzende Staatsstraße gewährleistet eine geordnete Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs über diese Verbindung.

### Bewertung:

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und stofflichen Immissionen ist von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen, sondern durch die Sicherung einer zukünftigen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmittel und Alltagsbedarfsgegenständen sogar eher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Das Gebiet liegt am Siedlungsrand, eingegrenzt von der Staatsstraße St 2230 sowie der Wetzelsheimer Straße. Aufgrund der umgebenden Verkehrsflächen sowie dem Gewerbegebiet im Norden besteht bereits eine anthropogene Vorprägung des Landschaftsbildes.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gehölze oder kartierten Biotopie vorhanden.

Das Plangebiet weist ein leichtes topografisches Gefälle von Süd-Westen nach Nord-Osten auf.

### Auswirkungen:

#### Baubedingt:

Während der Bauphase kommt es vor allem durch Baufahrzeuge und Materiallagerungen zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese sind jedoch nur temporär von Bedeutung und deshalb als gering einzustufen.

#### Anlagebedingt:

Durch die Errichtung des max. 7,50 m hohen Gebäudes wird das Gelände überformt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Die konkreten Festlegungen zu Werbeanlagen sowie zur Fassadengestaltung im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans vermeiden Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes sowie des Landschafts- und Siedlungsbildes. Darüber hinaus erfolgt ein Ausgleich des Eingriffs durch Aufwertung des Landschaftsbildes auf einer externen Fläche.

Aufgrund der Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

### Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft als **gering** einzustufen.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

In der näheren Umgebung des Vorhabens befinden sich vereinzelt Bodendenkmäler. Innerhalb des Plangebiets ist gemäß des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-5-6931-0496 verzeichnet.

### Auswirkungen und Bewertung:

Die Bodendenkmäler wurden durch archäologische Sondierungsarbeiten untersucht, dabei konnten keine bedeutsamen Befunde festgestellt werden. Demnach sind keine weiteren Maßnahmen im Umgang mit dem Bodendenkmal erforderlich. Die Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist daher als **gering** einzustufen.

## **2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei

der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen können, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird.

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) in Folge der Versiegelung nicht eintreten.

Weiterhin würde sich die Fläche als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche darstellen.

Ein Verzicht auf die Bauleitplanung würde bedeuten, dass die Errichtung von einem Lebensmittelmarkts unterbleiben. Die Sicherung der Nahversorgung wäre nicht möglich oder würde möglicherweise an anderer Stelle außerorts entstehen. Je nach Standortwahl wären die Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere das Landschaftsbild, vermutlich höher.

Die Flächen hätten außerdem folglich hinsichtlich des Landschaftsbilds weiterhin eine geringe Bedeutung.

### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

#### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
- Neupflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen

Schutzgut Boden und Fläche

- Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche (GRZ)
- Wasserdurchlässigkeit der Stellplatzflächen

Schutzgut Wasser

- Wasserdurchlässigkeit der Stellplatzflächen

Schutzgut Klima und Luft

- Neupflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen

### Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der maximalen Gesamthöhe
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Werbeanlagen

### Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume                                        |                                               |          |    |  |                                    |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------|----|--|------------------------------------|------------------------|
| Bezeichnung BNT                                                                          | Bewertung                                     | Fläche   | WP |  | Beeinträchtigungs-<br>faktor (GRZ) | WP<br>Ausgleichsbedarf |
| A11 Intensiv bewirtschaftete<br>Äcker ohne oder mit stark<br>verarmter Segetalvegetation | gering                                        | 7.222,00 | 2  |  | 0,6                                | 8.666,40               |
| Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten                                               |                                               |          |    |  |                                    | 8.666,40               |
|                                                                                          |                                               |          |    |  |                                    |                        |
| Planungsfaktor                                                                           | Begründung                                    |          |    |  | Sicherung                          | % (max. 20%)           |
| Sickerfähige Beläge                                                                      | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens |          |    |  | Festsetzung §4 Abs. 1              | 5                      |
| Summe                                                                                    |                                               |          |    |  |                                    | 5                      |
|                                                                                          |                                               |          |    |  |                                    |                        |
| Summe Ausgleichsbedarf (WP)                                                              |                                               |          |    |  |                                    | 8.233,08               |

Tabelle 1: Berechnung Eingriff

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Marktgemeinde hat im November 2015 das Grundstück Flur-Nr. 848, Gemarkung Markt Berolzheim aufgewertet und im Ökokonto hinterlegt (ÖFK-Lfd-Nr. 169136). Die Maßnahmen wurden 2015 fertiggestellt (B-Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur) und der Gemeinde entsprechend 27.817 Wertpunkte (WP) gutgeschrieben. Gem. der Verzinsung von Ausgleichsflächen (max. 3% pro Jahr seit Fertigstellung bis zu max. 30%) werden der Marktgemeinde hier inzwischen seit Fertigstellung 30 Prozent Verzinsung angerechnet. Die Fläche umfasst entsprechend 36.162 WP. Umgerechnet ergibt sich somit ein Wertsaldo von 8,9 WP pro Quadratmeter der Flurnummer 848 der Gemarkung Markt Berolzheim.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 8.234 WP erfolgt entsprechend auf einer Teilfläche mit 925 m<sup>2</sup> der Flurnummer 848 gem. Planzeichnung aus dem Ökokonto der Marktgemeinde Berolzheim. Die übrigen 27.928 WP stehen der Marktgemeinde Markt Berolzheim weiterhin für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der geplante Standort ist gut geeignet, eine fußläufige Versorgung für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete Markt Berolzheims bereitzustellen. Zudem ermöglicht er auch eine im ländlichen Raum weiterhin wichtige Versorgung mittels motorisierten Individualverkehrs

(MIV). Durch die gute verkehrliche Erschließung ist der Standort aus allen Ortsteilen sowie auch aus den Gemeinden des Nahbereichs gut zu erreichen.

Eine Standortalternative in der Form des geplanten Lebensmittelmarktes kommt aufgrund der Nutzungsbedingungen der Betriebe mit Stellplatzbedarf und Anforderungen an die Verkehrserschließung nicht in Frage. An einer anderen Stelle würde aufgrund des Raumbedarfs der betriebliche Ablauf nicht funktionieren. Darüber hinaus verfügt der Markt über keine Fläche im Innenbereich, auf der sich das Vorhaben umsetzen lassen würde.

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

## **6. MONITORING**

---

Die Marktgemeinde Markt Berolzheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

## **7. BESCHREIBUNG DER METHODIK**

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Lebensmittelmarkt“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern

- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Markt Berolzheim i. d. F. v. 28.02.1986
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken: Regionalplan Region Westmittelfranken (RP 8) in der Fassung vom 07.06.2000
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

---

Westlich der Staatsstraße St 2230 soll ein Lebensmittelmarkt mit Gütern des täglichen Bedarfs und zugehöriger Stellplatzanlage mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> in der Marktgemeinde Markt Berolzheim errichtet werden. Dafür werden bisher als landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Hierdurch wird eine zukünftige und nachhaltige Nahversorgung der Marktgemeinde und der Umgebung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert.

Im Plangebiet befinden sich weder Biotope, Flora und Fauna Habitate, noch bedeutsame Bodendenkmäler. Artenschutzrechtliche Belange wurden durch die Baader Konzept GmbH im Zuge einer Ortsbegehung geprüft und sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Zudem erfolgten archäologische Sondierungsarbeiten, die jedoch keine weiteren Bedenken bezüglich bedeutsamer Befunde des Bodendenkmals D-5-6931-0496 äußerten. Demnach sind keine weiteren Maßnahmen in diesem Zusammenhang erforderlich.

Es besteht mit der östlich angrenzenden Staatsstraße eine Vorbelastung des Naturraumes. Der nördliche Bereich des Plangebiets zeigt sich als teilweise bebaut. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in Form der Darstellung einer Gewerbefläche an Stelle einer Landwirtschaftsfläche stellt hier eine Anpassung der Bestandssituation dar. Erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Flächennutzungsplanänderung sind in diesem Bereich daher auszuschließen.

Um den zu erwartenden Eingriff durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes mit Stellplatzanlage beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben ergibt, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

| Schutzgut                                | Erheblichkeit der Auswirkung |
|------------------------------------------|------------------------------|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Geringe Erheblichkeit        |
| Boden                                    | Geringe Erheblichkeit        |
| Fläche                                   | Geringe Erheblichkeit        |
| Wasser                                   | Geringe Erheblichkeit        |
| Klima und Luft                           | Geringe Erheblichkeit        |
| Mensch                                   | Geringe Erheblichkeit        |
| Landschaftsbild                          | Geringe Erheblichkeit        |
| Kultur- und Sachgüter                    | Geringe Erheblichkeit        |