

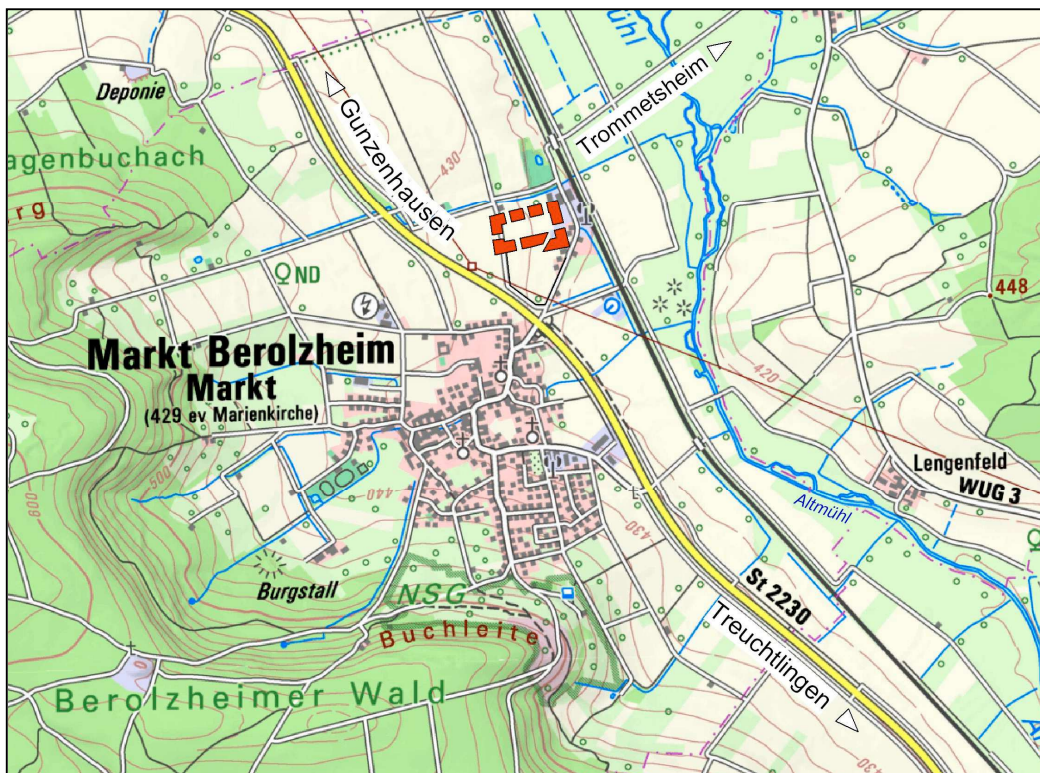


Gemeinde Markt Berolzheim

Außenbereichssatzung

Markt Berolzheim,
Bahnhofstraße

- 3. 2. 2026 -



Bearbeitung: Planungsbüro Dunz, Weißenburg

**Außenbereichssatzung
Markt Berolzheim,
Bahnhofstraße**

nach § 35 BauGB

Stand: 3. 2. 2026

Die Gemeinde Markt Berolzheim erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und gemäß § 35 BauGB, die folgende Außenbereichssatzung.

1 – Geltungsbereich

Die Grenzen für die Außenbereichssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 1 000) enthaltenen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 1 : 1 000 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1129 und 1127/2, Gemarkung Markt Berolzheim.

2 – Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Innerhalb der festgelegten Grenzen sind alle Vorhaben (§ 29 BauGB) weiterhin nach § 35 BauGB Abs. 2 als Einzelfall zu prüfen (Bauen im Außenbereich).

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann für den gegenständlichen Außenbereich, Vorhaben die gewerblichen oder Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im FNP über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Diese Satzung erstreckt sich ausdrücklich auch auf Handwerks- oder Gewerbebetriebe.

3 – Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Die Errichtung neuer oder zusätzlicher Erschließungswege ist nicht vorgesehen. Sofern neue Erschließungsanlagen erforderlich werden, sind diese durch den jeweiligen Bauträger herzustellen.

4 – Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgelegt (§ 1 BauNVO).

5 – Weitere Festsetzungen

- a) Maß der baulichen Nutzung
Es wird keine zulässige Grundflächenzahl festgelegt (§ 16 BauNVO).
- b) Baugestaltung
Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich sind so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung und den Ortsrand einfügen.
- c) Grünordnung
Im Rahmen des Bauantrages ist auch die Freiflächengestaltung darzustellen.

6 – Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bauliche Vorhaben sind der Eingriffs-/Ausgleichsregelung unterworfen.
Die Anwendung der Regelung und der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, entsprechend den geplanten Eingriffen.
Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Geltungsbereich nicht möglich.

7 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Gemeinde Markt Berolzheim, den

.....
Hörner, Erster Bürgermeister

Begründung

zur Außenbereichssatzung Markt Berolzheim, Bahnhofstraße, nach § 35 BauGB

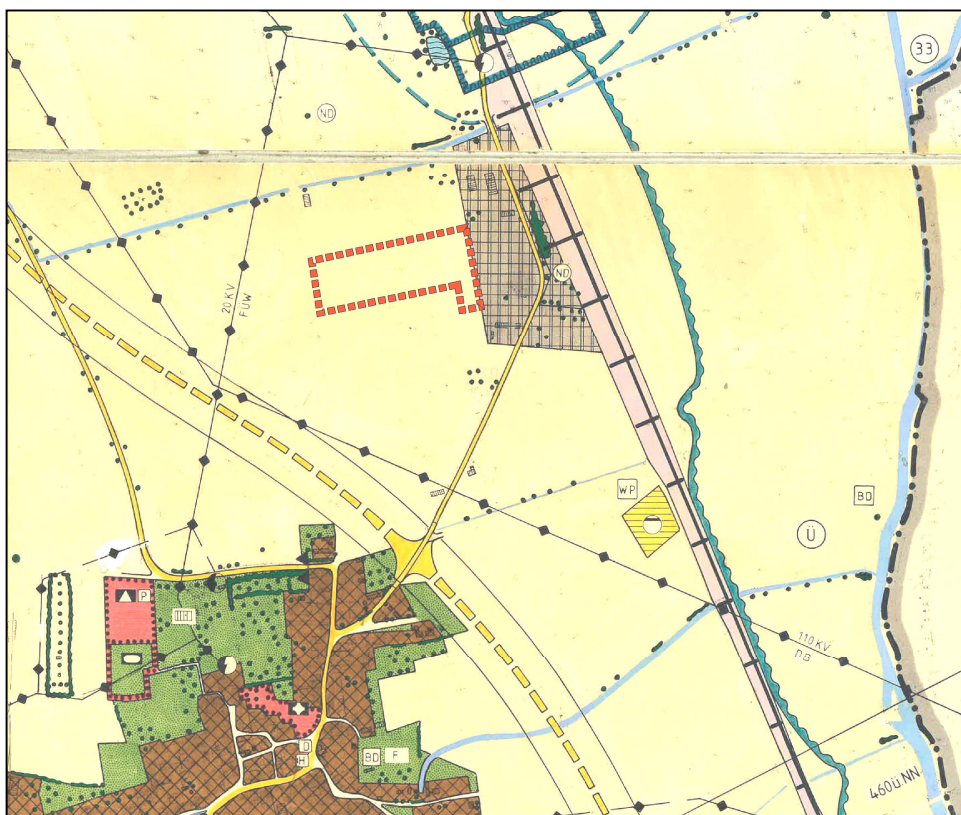
1. Anlass und Zweck der Aufstellung der Außenbereichssatzung

Die Gemeinde Markt Berolzheim erlässt für den dargestellten Geltungsbereich eine Außenbereichssatzung, um eine Bebauung auf diesen Grundstücken zu ermöglichen. Die Außenbereichsfläche ist bereits durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt.

Die Gemeinde möchte durch den Erlass der Satzung die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit einer maßvollen und verträglichen, gewerblichen Nutzung schaffen und die Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet steuern.

Die Außenbereichssatzung ist mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar. UVP-pflichtige Vorhaben dürfen im Geltungsbereich nicht zugelassen werden. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB oder § 50 BImSchG genannten Schutzgüter gegeben.

2. Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Berolzheim ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (rote Umrandung).

Die Fläche des Geltungsbereichs der Satzung grenzt im Osten an die gewerbliche Baufläche. Hier prägen bereits großflächige gewerbliche Nutzungen die Ortslage. An der Bahnhofstraße schließen auch kleinteilige (Wohn-)Nutzungen an, die zum Teil durch das Gewerbe überprägt werden. Nach Westen hin begrenzen derzeit die Ackerflächen die gewerblichen Bauflächen.



Luftbild mit Lage
des Geltungsbereichs

3. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan abgegrenzt. Er weist eine Größe von 2,23 ha auf.

4. **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße und über bereits gewerblich genutzte Betriebsflächen. Die Erschließung ist daher gesichert. Strom, Wasser und Kanal sind in der Nähe vorhanden.

5. **Umweltbelange**

5.1 **Naturraum**

Markt Berolzheim liegt im Vorland der südlichen Frankenalb, an den sanft auslaufenden Hängen des Hahnenkammzuges. Hinsichtlich der geologischen Verhältnisse sind im Ortsbereich Doggerschichten (Opalinuston) vorherrschend. Im Bereich der Bahnhofstraße und im Planungsgebiet bilden quartäre Sande und Schotter der Hauptterrasse sowie Hangschutt

die Ausgangsbasis. Hier herrscht toniges Material vor, in das dicht gepackt flache Kalksteinscherben, Toneisensteingerölle und plattige Schwartenreste eingelagert sind. Sandige Komponenten, sowie Fremdgerölle treten weitgehend zurück. Der Geltungsbereich hat eine Höhenlage von 418 – 423 m über NN und ist mit ca. 2 % in östlicher Richtung geneigt. Die Altmühl verläuft ca. 700 m östlich in der breiten Talsenke, 410 m über NN.

5.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich ist überwiegend als Ackerland, intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daneben ist eine kleine Lagerfläche mit Erdaushub enthalten. Die Flächen sind hinsichtlich der Flora und Fauna von geringer Bedeutung. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten sind nicht betroffen. Eine Bebauung der Flächen führt daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Arten und Lebensräume‘.

Markt Berolzheim liegt im Naturpark Altmühltal. Der geplante Bereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes/ der Schutzzone des Naturparks. Natura 2000 Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

5.3 Schutzgut Boden

Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung wird in das Schutzgut Boden eingegriffen, das mit den anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Es handelt sich dabei um unbebaute Flächen mit landschaftstypischen Bodenverhältnissen, die bisher nur in geringem Umfang anthropogen überprägt sind.

5.4 Schutzgut Wasser

Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und Grundwasser sind nicht betroffen. Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zu sehen. Durch begrünte Flächen, Versickerungsmulden, Rückhaltebecken und wasserdurchlässige Beläge, soll dem Schutz des Wassers Rechnung getragen werden. Abstell- und Lagerflächen können zum Teil als Grünflächen oder mit Schotterrasen angelegt werden.

5.5 Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Bebauung bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das lokale Klima und die Luftaustauschprozesse.

5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Um Störungen zu vermeiden sind bei der Bebauung und Nutzung, die Übergangsbereiche zu berücksichtigen, besonders im Südosten, aber auch zur Landschaft hin. Wichtig sind daneben gliedernde Grünflächen und eine Eingrünung. Im Zuge der Bauplanung sollen Landschaftspflegerische Begleitpläne erstellt werden.



Fotos: Das Umfeld des Planungsbereichs ist durch das Gewerbegebiet und weitere gewerbliche Nutzungen geprägt. Es sind aber auch Wohngebäude vorhanden.



Foto: Blick aus nordwestlicher Richtung zum Planungsgebiet. Die Lage des geplanten Geltungsbereichs ist mit einer roten Linie markiert.