

Markt
Markt Erlbach

**Markt Markt Erlbach
Kreis Neustadt an der Aisch-Bad
Windsheim in Mittelfranken**

**VI. Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 29
"Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße"**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser: Mayr Bau Ingolstadt GmbH
Schleifmühlweg 25a
86633 Neuburg a.d. Donau

.....
(Entwurfsverfasser)

1. Bürgermeisterin des Marktes Markt Erlbach

.....
(Dr. Birgit Kreß)

1. Grund für die Aufstellung

Der Markt Markt Erlbach möchte zur nachhaltigen Sicherung der Versorgungsfunktion geeignete Flächen im Südosten des Hauptortes zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums erschließen.

Als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde das Einzelhandelskonzept der Marktgemeinde im Dezember 2019 aktualisiert bzw. fortgeschrieben. (Heider - Büro für Standort- Markt- und Regionalanalyse, Dezember 2019).

Der Markt Markt Erlbach weist laut Einzelhandelsgutachten ein für seine Größe, Lage und Versorgungsfunktion alles in allem recht gute Bindung des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraft-potenzials auf. Dies sei insbesondere auf den Lebensmittelbereich, aber auch auf einzelne weitere, gut besetzte und entsprechend anziehungsstarke Sortimentsbereiche zurückzuführen. Allerdings wird im Gutachten auch ein gewisser Modernisierungstau festgestellt, namentlich die im Ort bestehenden größeren Märkte entsprächen teils nur mehr bedingt den aktuellen Markt- und Kundenanforderungen. Zudem bestehe in Teilen des Hauptorts, aber nochmals verstärkt in den Außenorten außerhalb des Kernorts eine nur sehr eingeschränkte wohnortsnahe Versorgung. So z.B. im östlich gelegenen Eschenbach, dem zweit größten Ortsteil, an dessen Westrand kürzlich ein 6 ha großes Wohngebiet entwickelt wurde. Mit der Bebauung der insgesamt 74 neuen Bauplätze wird der diesbezügliche Bedarf künftig noch erhöht.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet neben dem Versorgungsbereich in der Ortsmitte, welcher vorrangig zu erhalten und zu entwickeln ist, den Ausbau von Einzelhandelsstandorten mit Nahversorgungsfunktion an den Rändern des Hauptortes. In diesem Zusammenhang sind die Erweiterung eines im Nordwesten des Kernorts bestehenden Lebensmittelmarktes und die gegenständliche Entwicklung eines weiteren Standorts im Südosten des Hauptortes zu sehen. Dort soll ein im Ort bereits ansässiger Anbieter, der an seinem bisherigen Standort nicht die benötigten Erweiterungsmöglichkeiten vorfindet, den nötigen Raum für einen zukunftsfähigen Einkaufsmarkt erhalten.

Um der Versorgungsfunktion gerecht zu werden, ist es zweckmäßig, für die verkehrsgünstigen und nahe an bestehender bzw. neuer Wohnbebauung gelegenen Bauflächen im Geltungsbereich künftig den Schwerpunkt auf die Nahversorgung zu legen. Dabei soll die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte nicht ersetzt, sondern adäquat ergänzt werden. Die Ortsmitte soll dabei als multifunktionaler Einzel-, Dienstleistungs- und Gastronomieschwerpunkt erhalten bleiben.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat des Marktes Erlbach in der Sitzung vom 06.12.2019 beschlossen, am künftigen Südostrand des Hauptortes ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln und hierzu einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet gem. §§ 11 BauNVO aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird von der Mayr Bau Ingolstadt GmbH erstellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und der VI. Vorhaben- und Erschließungsplan werden in einer Planzeichnung zusammengefasst.

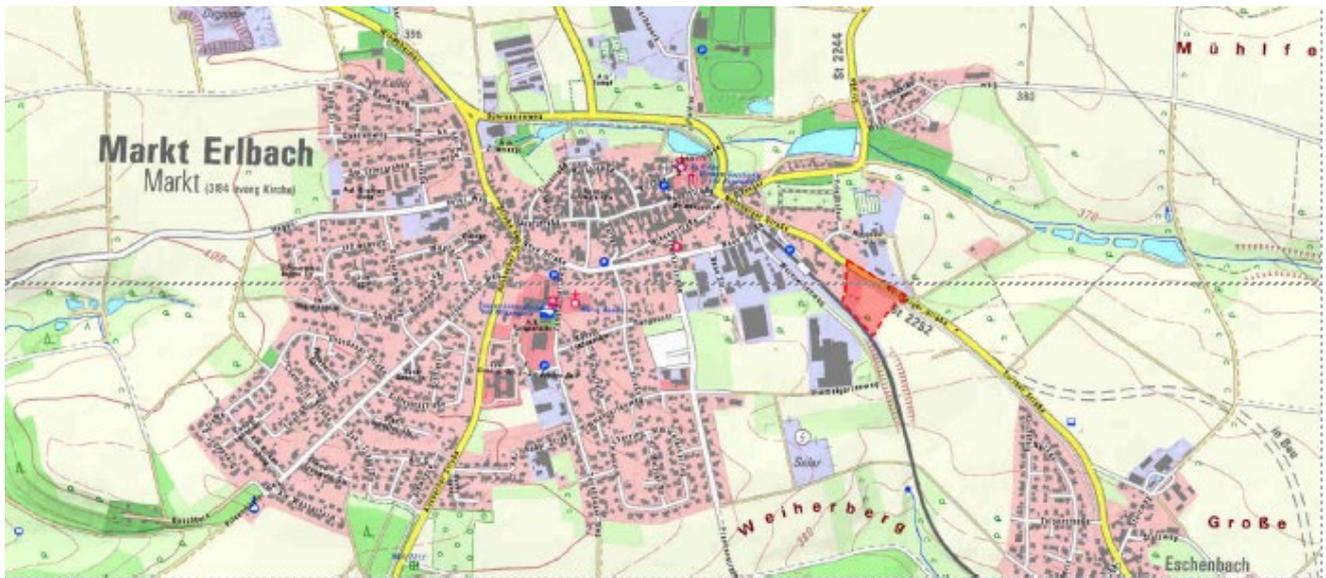
Integriert ist weiterhin der vom Planungsbüro Ecker aus Schrobenhausen erstellte Grünordnungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

Zur Realisierbarkeit einer zeitgemäßen Nahversorgung sollen die Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als Mischgebietsflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) ausgewiesen sind, hierfür nutzbar gemacht werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Abb. 1: Übersichtslageplan (Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)



Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- TF 605 Verkehrsfläche, Grün mit 136m²
- 251 Mischgebiet mit 3939m²
- 259/5 Mischgebiet mit 2803m²
- 259/4 Mischgebiet mit 3479m²
- TF 253 Acker bzw. Wiese mit 2876m²
- TF 959 Verkehrsfläche, Grün mit 2181m²
- TF 253/3 Fläche für Versorgung, hier Elektrizität mit 47m²
- TF 252 Ökoflächenkataster ÖKF ID 138645 mit 922m²
- TF 951 Verkehrsfläche, Landw. Weg mit 16m²

Gesamtfläche: ca. **16.399 m²**

Das Gebiet soll als „Sondergebiet“ ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Markt Erlbach:

im Norden durch die Fl.Nr.: 602, 602/1, 604, 951

im Osten durch Fl.Nr. TF 959 (Verkehrsfläche), TF 252 (Ökoflächenkataster ÖKF ID 138645), TF 253 Acker bzw. Wiese, 259/3 Acker bzw. Wiese.

im Süden durch Fl.Nr. 244/2 (Flächen für Bahnanlagen)

im Westen durch Fl.Nr. 244/7 (Verkehrsfläche), TF 605 Verkehrsfläche, TF 608 Verkehrsfläche, TF 252 (Grün)

Das zukünftige Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,23 ha.

Abb. 2: Luftbild (Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)



3. Angrenzende Bebauungspläne:

Im Süden grenzt südlich der Bahnlinie der Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet am Bahnhof“ mit der Ausweisung eines GI an.

Im Osten, in ca. 300m Entfernung grenzt der Bebauungsplan Nr. 30 „Baugebiet Kirchsteigweg“ mit Festsetzung eines WA an.

4. Bauplanungsrechtliche Situation und Verfahrensart

4.1 Das geplante Baugebiet liegt derzeit nach § 35 BauGB im Außenbereich.

4.2 Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich. Das vorliegende Vorhaben überschreitet den Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche.

Daher ist für das gegenständliche Vorhaben im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Schutzkriterien überschlägig festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und deshalb die Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die „Umweltverträglichkeitsstudie zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG“ kommt zu dem Schluss, dass für das vorliegende Planungskonzept keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die so erheblich sind, dass eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG erforderlich ist. (Planungsbüro Ecker vom 9.7.2021)

Der „Umweltbericht zur Bauleitplanung Markt Markt Erlbach zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 29 Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße“ Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen vom 9.7.2021 ist Bestandteil dieser Begründung.

5. Andere Planungen

5.1 Das geplante Baugebiet ist in dem zuletzt in der Fassung vom 26.07 1996 genehmigten Flächennutzungsplan Markt Erlbach als „Mischgebiet und Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)“ enthalten und wird somit aus diesem entwickelt. Für die Bereiche des Sondergebietes ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren notwendig.

An das Plangebiet schließt im Westen eine Wohnbebauung an.

Dadurch wird dem Ziel des LEP vom 1.9.2013, der geordneten Entwicklung vom Ort her Rechnung getragen. Es wird sichergestellt, dass keine Splittersiedlungen entstehen. Den Zielen der Raumordnung wird ebenso Rechnung getragen und es wird eine integrierte Lage erreicht.

Der Markt Markt Erlbach ist gemäß dem Regionalplan Region Westmittelfranken als Kleinzentrum eingestuft, unmittelbar südlich des Mittelzentrums Neustadt a. d. Aisch.

Die vom Markt Markt Erlbach beauftragte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zur Untersuchung der Versorgungssituation kam zu dem Schluss dass das geplante Gebiet an der Nürnberger Str. als Nahversorgungsstandort für einen nachhaltigen Nahversorgungsstandort geeignet sei.

Der Standort liegt unmittelbar an der Staatsstraße St 2252 und damit an der zentralen Zufahrts- und Umgehungsstraße des Kernortes der Marktgemeinde. Die Lage am gut einsehbaren Ortseingang auf der Seite des Kernorts, welche der benachbarten Metropolregion (für Auspendler relevant) zugewandt ist, kommt nicht nur den Anforderungen seitens der Betreiber entgegen, sondern minimiert auch mögliche verkehrliche Belastungen für mögliche Anlieger. In der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens wurde der vorliegende Standort gemeinsam mit drei anderen grundsätzlich in Frage kommenden Standorten auf seine Eignung für die Ansiedlung eines Nah-

versorgungsstandorts hin überprüft. Zwei ebenfalls an der St 2252 liegende Alternativstandorte im Norden des Kernorts wurden vom Gutachter wie auch von der Landesplanungsbehörde wegen fehlender versorgungsstruktureller Eignung bzw. unzureichender städtebaulicher Integration als ungeeignet bewertet bzw. abgelehnt.

Als grundsätzlich geeignet wurden vom Gutachter zwei Standorte im Süden des Kernorts bewertet; neben dem hier betrachteten Standort an der Nürnberger Straße ein Standort an der Ansbacher Straße. Letzterer wird vom Gutachter aufgrund seiner möglichen Bedeutung für direkt angrenzende Wohngebiete favorisiert und auch von der Landesplanungsbehörde als geeignet bewertet. Die ausgeprägte Nähe zur Wohnbebauung birgt freilich auch die Möglichkeit von Immissionskonflikten. Wesentlich für die tatsächliche Eignung bzw. Nicht-Eignung dieses südwestlichen Alternativstandorts ist dessen Lage an der Ansbacher Straße, die von ihrer Auslastung her für einen potenziellen Investor/ Betreiber nicht ausreichend frequentiert wird. Dieser vom Gutachter vermutete Nachteil wurde durch die Bewertung der Verantwortlichen für den Edeka-Standort im Markt Erlbach bestätigt. Das Ergebnis der Beteiligung der Verantwortlichen wird im Gutachten wie folgt erläutert:

„Edeka sieht u.a. aus betriebswirtschaftlichen Gründen keine Möglichkeiten, den [in der Ortsmitte, A.d.V.] bestehenden Standort noch längere Zeit fortzuführen. Ein Verbleib in Markt Erlbach wird gewünscht, allerdings wird hierfür kurz-/ mittelfristig zwingend eine Standortverlagerung als zwingend notwendig erachtet. Bei der betriebsinternen Bewertung der beiden aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen grundsätzlich denkbaren Potenzialstandorte werden einer Realisierung am aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen präferierten Potenzialstandort an der Ansbacher Straße keine Chancen eingeräumt. Die Standortanforderungen für Edeka sind an diesem Standort nach Aussagen der Fa. Edeka nicht ausreichend gegeben (u.a. zu geringe Frequentierung für einen wirtschaftlichen Betrieb). Für eine Standortverlagerung wird einzig der Potenzialstandort an der Nürnberger Straße als marktfähig erachtet und kommt einzig für den Betreiber in Betracht“ (Heider, S. 93).

Angesichts dessen empfiehlt das Gutachten, zusätzlich zum an der Windsheimer Straße bestehenden Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' an der Nürnberger Straße einen 'potenziellen Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' auszuweisen. „Dieser soll dazu dienen, einen angemessenen Standort für einen modernen und zeitgemäßen Edeka-Markt zu schaffen, um diesen langfristig am Ort halten zu können. Wie beim bestehenden 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' an der Windsheimer Straße [vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Am Zimmerplatz“, A.d.V.] sollte die zusätzliche Ansiedlung ortsmittenrelevanter Sortimente, welche über die Nahversorgungsrelevanz hinausgehen, auch hier zugunsten des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' und dessen Zentralitäts-/Versorgungsfunktion vermieden werden. (Heider, S. 105).

Bei der Einzelbewertung wird zum hier betrachteten Standort festgestellt, dass dieser aus städtebaulicher Sicht als Randstandort einzustufen, „der an einen sich baulich zunehmend verdichten Siedlungszusammenhang anschließt und somit durchaus städtebaulich in den bestehenden Siedlungsbereich eingebunden werden kann (HEIDER 2019, S. 84). Die vom Gutachter befürchteten Einschränkungen durch einen ungünstigen Grundstückszuschnitt sind bei dem nun gewählten Planungsumgriff nicht mehr relevant. Auch ist der vom Gutachter in einer Fußnote auf S. 90 versteckte Hinweis darauf, dass der betrachtete Standort bei Berücksichtigung des neu zu erschließenden Wohnbaugebiets am Westrand von Eschenbach „durchaus Nahversorgungsaufgaben übernehmen“ könne, keineswegs unwesentlich. In Abb. 4 (...des Gutachtens..., A.V.) ist das neue Baugebiet mit seinen über 70 Bauplätzen dargestellt. Die Zufahrt des Baugebiets „Kirchsteigfeld“ liegt rund 500 m vom geplanten Standort

des Nahversorgungszentrums entfernt.“ Über den direkten Zugang des Baugebiets Kirchsteigfeld zum Fuß- und Radweg ist der Markt in ca. 350m erreichbar. Der Ortsteil Eschenbach wird durch das Baugebiet Eschenbach von aktuell ca. 450 Einwohnern aus voraussichtlich 700 Einwohner anwachsen. „Im 1 km-Radius um den gegenständlichen Standort an der Nürnberger Straße liegen nicht nur etwa die Hälfte der Wohnbauflächen im Kernort, sondern auch die Hälfte von Eschenbach. Die Einwohnerzahl dieses zweitgrößten Ortsteils, der bislang keinen eigenen Lebensmittelmarkt aufweist, wird durch das frisch erschlossene Wohngebiet Kirchsteigfeld weiter anwachsen. Mit dem an der Nürnberger Straße geplanten Nahversorgungszentrum wird auf Eschenbach bezogen ein akutes Defizit in der wohnortnahen Versorgung behoben und zudem die Versorgungsstruktur im Kernort wie in der gesamten Marktgemeinde langfristig gesichert. Damit wird - wie im Regionalplan gefordert - auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft in der Region Westmittelfranken hingewirkt [5.3.1.1, Z].

Durch grünordnerische Maßnahmen, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind, ist die Einbindung der geplanten baulichen Anlagen zu gewährleisten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der vorhabenbezogenen Planung sind geeignete Regelungen zu treffen, die sicherstellen, dass das Versorgungsangebot, das im Änderungsbereich realisiert werden soll, in qualitativer wie quantitativer Hinsicht den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung (u.a. Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortsmitte) entspricht.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass der gegenständliche Bebauungsplan den Zielen der Übergeordneten Planung nicht entgegensteht.

- 3.2 In der „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Verlagerung des Edeka-Marktes an die Nürnberger Straße“ (Heider – Büro der Standort- Markt- und Regionalanalyse, Mai 2021) wird u.a. überprüft, ob sich aus der geplanten Verlagerung eines EDEKA-Marktes, die mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden soll, erhebliche nachteilige Veränderungen für die Versorgungsstruktur im Marktgebiet ergeben können:

„Der Markt Markt Erlbach plant zum Erhalt seiner Einzelhandelsattraktivität und der Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation die Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes. Die Verlagerung des bisher in der Ortsmitte situierten Betriebes soll an einen gemäß Einzelhandelskonzept des Marktes Markt Erlbach potenziell geeigneten Nahversorgungsstandort erfolgen. Nach der Verlagerung sollen die beiden Bestandsbetriebe nicht mehr im Lebensmitteleinzelhandel nachgenutzt werden.

Das geplante Vorhaben sieht einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m², einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 630 m² sowie einem Backshop mit Gastronomie/Ausschank von max. 170 m² vor. Beim geplanten Backshop mit Café wird der Gastronomiebereich die dominierende Nutzung darstellen.

Das Vorhaben ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, welcher den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Die vorliegende Sondergebietspflicht i.S.d § 11 Abs. 3 BauNVO dient dazu zu gewährleisten, dass das Vorhaben keinen planungsrechtlichen Belangen entgegensteht. Diese Belange sind insbes. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4

BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll der einzelhandelsbezogenen Einordnung des Vorhabens in diese raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belange dienen. Hierzu ermittelte eine auf Basis der durchgeführten Struktur-, Wettbewerbs- und Markterhebungen erfolgte Modellrechnung die prognostizierbaren Umsatzumverteilungen des Vorhabens, um die möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen zu identifizieren und zu bewerten.

Der Markt Markt Erlbach ist als überwiegend lokal bedeutender Wirtschaftsstandort einzustufen. Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre ist in der Summe leicht positiv und auch für die Zukunft werden weitere Einwohnerzuwächse prognostiziert. Aus Einzelhandels-/Versorgungssicht nimmt die Marktgemeinde durch die ansässigen Einzelhandelbetriebe eine auch überörtliche (Grund-) Versorgungsbedeutung ein. Markt Erlbach bedarf aus regional- und landesplanerischer Sicht einer funktionalen Stärkung.

Das Edeka-Vorhaben strebt die Modernisierung und Sicherung eines langjährig bestehenden Anbieters durch Verlagerung aus der Ortsmitte an einen Standort mit Nahversorgungsbedeutung in städtebaulich integrierter, ortsrändlicher Lage an. Am Ist-Standort sind keine nachfolgenden Nutzungen im Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen. Die Bestandssituation und Entwicklungsmöglichkeiten des Edeka-Marktes am Ist-Standort sind unzureichend und weisen mittelfristig erhebliche Risiken für den dortigen Betriebserhalt auf. Während der bestehende Edeka-Markt einerseits eine bedeutende städtebaulich-funktionale Bedeutung für die Ortsmitte aufweist, sind mit dem Ist-Standort des Edeka-Marktes auch deutliche städtebauliche Defizite verbunden, resultierend u.a. aus Gebäuden mit baulich-gestalterischen Defiziten und ungünstiger Lage/Ausrichtung, Erschließungs- und Verkehrsproblemen. Die Standort-situation am Zielstandort ist für das Vorhaben als relativ attraktiv zu werten, die Erreichbarkeit ist fußläufig, im Individualverkehr sowie im ÖPNV gewährleistet. Mit der angestrebten Verlagerung kann ein eingeführter, inhabergeführter mittelständischer Betrieb in Markt Erlbach langfristig gesichert werden, der eine wesentliche Rolle für die gesamtörtliche Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes Markt Erlbach und das Versorgungsangebot vor Ort einnimmt.

Der Zielstandort des Edeka-Vorhabens ist im Einzelhandelskonzept als 'potenzieller Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' ausgewiesen, der als Standort für die Verlagerung des Edeka-Marktes den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Markt Erlbach entspricht. Weitere Voraussetzung für die Vereinbarkeit des Edeka-Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Markt Erlbach ist, dass der als Versorgungsstandort prioritäre 'zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte' nicht gefährdet wird.

Dem Edeka-Vorhaben steht im projektbezogenen Einzugsgebiet gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von rund 14.580 Personen mit einer Kaufkraft im Lebensmittelbereich von ca. 35,9 Mio. € zur Verfügung. Darüber hinaus ist lagebedingt mit deutlichen zusätzlichen Zuflüssen durch Streuumsätze zu rechnen. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die aus der prognostizierten, positiven Bevölkerungsentwicklung abzuleitenden Kaufkraftsteigerungen.

Flächen- und kapazitätsbezogen ist der Lebensmitteleinzelhandel in Markt Erlbach als relativ gut ausgeprägt einzustufen. Die Ortsmitte stellt dabei derzeit den wesentlichen Versorgungsstandort im Gemeindegebiet dar, wenngleich die Attraktivität der Anbieter, insbesondere der Edeka-Markt, qualitative Einschränkungen erkennen lässt. Im Naheinzugsgebiet ist das Lebensmittelangebot wenig ausgeprägt und weist lediglich

mit dem in Neuhof a.d. Zenn ansässigen Supermarkt (Edeka) ein bedeutenderes Grundversorgungsangebot auf. In Wilhermsdorf besteht ein modernes und leistungsfähiges Lebensmittelmarktangebot, die dortige Standortattraktivität wird deutlich durch einen Drogeriemarkt abgerundet und gestärkt. In der weiteren Region ist ein überwiegend modernes und insgesamt relativ dichtes Lebensmittelangebot vorzufinden, was sich nicht nur begrenzend auf den Einzelhandels-Versorgungsstandort Markt Erlbach sondern auch auf das Einzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens auswirkt.

Das geplante Edeka-Vorhaben lässt einen Umsatz von ca. 7,2 Mio. € jährlich (davon 6,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und 1,0 Mio. € mit Nonfood-Randsortimenten) erwarten. Hiervon wird ein erheblicher Anteil bereits bisher im Edeka-Markt in Markt Erlbach erzielt. Unter weiterer Berücksichtigung umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale sowie zusätzlicher, räumlich nicht zuordenbarer Streuumsätze, werden durch das geplante Edeka-Vorhaben ca. 1,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,1 Mio. € im Nonfoodbereich gegenüber den Wettbewerbern zu generieren sein, d.h. zu Lasten bestehender Betriebe gehen.

Beim Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach ist für die betroffenen Standortbereiche lage- und angebotsbedingt von unterschiedlich hohen Umsatzumverteilungsquoten auszugehen. Die ausgeprägtesten Umsatzwirkungen werden in Markt Erlbach erwartet. Von den durch das Edeka-Vorhaben tangierten Standortbereichen weisen die Umsatzumverteilungen lediglich für den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte in Markt Erlbach eine Höhe auf, welche auf eine abwägungsrelevante Größenordnung mit etwaiger städtebaulicher Relevanz deuten.

Durch das Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach werden keine anderen Betriebe bzw. Standortlagen substanziell beeinträchtigt. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht auf zentrale Versorgungsbereiche oder nahversorgungsrelevante Strukturen sind nicht zu erwarten. Dies ist auch für den am stärksten betroffenen 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte' in Markt Erlbach festzustellen. Mit der Auslagerung des Edeka-Marktes ist einerseits eine städtebaulich-funktionale Schwächung verbunden, andererseits eröffnen sich daraus Chancen zur Beseitigung städtebaulicher Defizite am bisherigen Edeka-Standort. Die vorliegenden Pro- und Contra-Faktoren hinsichtlich der standortbezogenen städtebaulichen Bewertung der Auslagerung sind allerdings zur Bewertung des Vorhabens nur bedingt geeignet. Angesichts der bestehenden Risiken für einen Erhalt des Edeka-Marktes am Ist-Standort und einer plausibel nicht auszuschließenden mittelfristig dort ohnehin erfolgenden Betriebsaufgabe, entbehren die gegen eine Verlagerung stehenden städtebaulichen Aspekte einer belastbaren Grundlage. Die umsatzbedingten Wirkungen des Edeka-Vorhabens werden zwar zu einem erhöhten Wettbewerbsdruck auf die im Wettbewerb stehenden Betriebe der Ortsmitte in Markt Erlbach führen, jedoch sind weder deren Gefährdung noch eine etwaig damit verbundene wesentliche Funktionsschwächung der Ortsmitte zu erwarten.

Für die raumordnerischen Anforderungen der Raum- und Regionalplanung in Bayern für das vorliegende Einzelhandelsgroßprojekt stellen das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Westmittelfranken die Bewertungsgrundlage dar. Für die raumordnerische Bewertung nimmt 5.3 'Einzelhandelsgroßprojekte' des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) die zentrale Bedeutung ein. Durch das Vorhaben werden alle einschlägigen Ziele für Einzelhandelsgroßprojekte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Ziel 5.3.1 'Lage im Raum', Ziel 5.3.2 'Lage in der Gemeinde', Ziel 5.3.3 'Zulässige Verkaufsfläche' erfüllt. Im Hinblick auf

Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zum Vorrang der Innenentwicklung war das Vorliegen hierzu alternativ (besser) geeigneter Standorte auszuschließen.

FAZIT

Mit der Verlagerung des Edeka-Marktes soll ein inhabergeführter mittelständischer Betrieb in Markt Erlbach langfristig gesichert werden, der am bisherigen Standort aufgrund der dortigen unattraktiven Bestandssituation und Entwicklungsmöglichkeiten erhebliche Risiken für den Betriebserhalt offenbart. Mit der Verlagerung geht zwar eine funktionale Schwächung der Ortsmitte einher, welche jedoch im Fall des Wegfalls des Edeka-Marktes genauso zu verzeichnen wäre. Durch die ungleich attraktivere Neukonzeption am Zielstandort der Verlagerung würden die gesamtörtliche Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes Markt Erlbach und das Versorgungsangebot vor Ort nicht nur erhalten, sondern gestärkt. Der Standort des Vorhabens entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen des Marktes Markt Erlbach gemäß Einzelhandelskonzept, da dieser für ein Nahversorgungsvorhaben vorgesehen ist und die untersuchten Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortsmitte Markt Erlbachs dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Diese Auswirkungen auf die Ortsmitte und ihre Betriebe, wurden, ebenso wie auf die weiteren vom Vorhaben tangierten Standortbereiche Markt Erlbachs und des Umlandes, auf Basis einer ökonomischen Prognoserechnung zur Wirkung des Vorhabens sowie einer Bewertung der strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Im Ergebnis zeigten sich hierbei keine wesentlichen Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht. Die Prüfung der in Bayern und der Region Westmittelfranken einschlägigen raumordnerischen Ziele spricht ebenso für eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung. In zusammenfassender Wertung der Ergebnisse zeigten sich keine planungsrechtliche Belange, welche dem Vorhaben unter Einzelhandelsaspekten entgegenstehen. Das Vorhaben in der bezeichneten Größe, Struktur und Situierung erfüllt die Voraussetzungen für ein Sondergebiet n. § 11 Abs. 3 BauNVO.“

6. Rechtliche Vorgaben

- 6.1 Es werden keine naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräume in Anspruch genommen. Die im Umgriff des Bebauungsplans dargestellte Ökokatasterfläche ÖKF ID 138645 an der Nürnberger Str. verbleibt unverändert.
Art und Umfang der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist unter Punkt 13 dieser Begründung erfasst und in der Anlage dargestellt.
- 6.2 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet liegen im Bereich der Staatsstr. folgende Bodendenkmäler vor:
- Befestigte Straße des Mittelalters. Inv.Nr. D-5-6529-0126
Diese Denkmäler sind gem. Art 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.
Zutage tretende Bodenfunde sind gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

7. Planerische Gestaltung

Das künftige Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Markt Erlbach, an der Staatsstraße ST 2252 Nürnberger Straße. Das Gebiet ist als weitestgehend eben anzusehen. Die Höhenentwicklung liegt zwischen 380,49m üNN und 381,71m üNN (Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung – KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH vom 30.10.2019).

Das Gebiet wird mit einer Randeingrünung umfasst, die zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft beiträgt. Im Osten des Planungsgebietes wird ein großzügig bemessener Grünbereich naturnah gestaltet. Dies trägt zur Ausbildung einer ansprechenden Ortseingangssituation bei. Mit den hier vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen wird der gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderliche Ausgleichsbedarf zum Teil abgegolten.

Aufgrund der Bewertung des Bodengutachtens ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich, weshalb im Süden ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen wird.

8. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

8.1 Auf der Südseite der Nürnberger Straße wurde in diesem Jahr ein durchgängiger Rad- und Fußweg bis zum Nachbarort Eschenbach fertiggestellt. Das im Geltungsbereich vorgesehene Nahversorgungszentrum ist damit auch von diesem Nachbarort aus gut erreichbar. Das gilt insbesondere für das neu erschlossene Baugebiet Kirchsteigfeld am Westrand des zweitgrößten Ortsteils in der Marktgemeinde, welcher nur rund 500 m entfernt liegt.

Der Straßenanschluss des Baugebietes erfolgt an die „Nürnberger Straße“ über eine direkte Zufahrt des Planungsgebietes.

8.2 Zur Abwicklung des zu erwartenden Individualverkehrs wird die Nürnberger Straße im Bereich der Erschließungsstraße aufgeweitet und es wird eine Linksabbiegespur errichtet. Zwischen Fahrbahnrand und Stellplätzen wird ein Abstand von 12 m und zwischen Fahrbahnrand und Baumpflanzungen wird ein Abstand von 8 m festgesetzt. An der Zufahrt werden Sichtdreiecke festgesetzt. Die Gesamtbreite des neuen Straßenraumes inkl. Bankett beträgt ca. 10,75m. Ein separater Geh- und Fahrradweg ist vorhanden.

8.3 Der Endbahnhof der Regionalbahnstrecke Markt Erlbach – Siegersdorf liegt nur 250 - 300 m entfernt, die Wegstrecke zur nächsten Bushaltestelle der Buslinie 129 beträgt rund 500 m. Die ÖPNV-Anbindung im ländlichen Bereich ist für die vorliegende Situation als vergleichsweise gut zu bewerten. Der geplante Markt ist von den jeweiligen Haltestellen auch fußläufig gut zu erreichen.

9. Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem konkret geplanten Vorhaben. Aufgrund der Überschreitung von 1200m² Verkaufsfläche und somit der Großflächigkeit ist die Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO erforderlich.

Das Baugebiet wird als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Verbrauchermärkte mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs, freiverkäuflichen Arzneimitteln und Waren aller Art mit der

Beschränkung, dass max. 10 % non-food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfs sind, als Randsortimente zulässig sind sowie gewerbliche Ergänzungen (z.B. Post), die keinen Einzelhandel darstellen.

Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigem Lebensmitteleinzelhandels darf 1.500 m² nicht überschreiten. Weiterhin zulässig ist ein Backshop mit Café/Gastrofläche. Die Verkaufsfläche des Backshops darf 170m² nicht überschreiten.

Weiterhin zulässig ist ein Getränkemarkt. Die Verkaufsfläche darf 630m² nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung kann die Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens in Verbindung mit der vorgesehenen Verkaufsfläche bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Zugleich wird durch die eindeutige Zweckbestimmung gewährleistet, dass im Plangebiet künftig keine Fachmärkte oder sonstige Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können. Ferner wird i.S.d. § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

10. Bauliche Ordnung

- 10.1 Im Baugebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen zur städtebaulichen Ordnung mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel sind außerhalb der Baugrenzen die folgenden baulichen Anlagen zulässig: Werbeanlagen (Werbepylon, Einfahrtshinweis), Müllbehältnisse, Unterstände für Einkaufswagen, Kfz-Stellplätze, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Marktes erforderliche untergeordnete Anlagen.
- 10.2 Im Baugebiet sind aufgrund der geplanten Nutzung Gebäudelängen >50m zulässig.
- 10.3 Die Abstandsflächen werden aus städtebaulichen Gründen im gesamten Plangebiet wie in Gewerbegebieten gem. BayBO Art. 6 Abs. 5 mit 0,2H, mindestens 3m festgelegt.
- 10.4 Um Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs zu vermeiden ist parallel zum Gleiskörper der Bahnlinie eine Anbauverbotszone mit 3m Breite zum Gleiskörper festgesetzt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die DB Immobilien und auch das Eisenbahnbundesamt sind bei der Planung und Bauausführung mit einzubinden.
- 10.5 Um Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs zu vermeiden besteht ein Bauverbot für bauliche Anlagen in einem Abstand von 20m zum äußeren Fahrbahnrand der Staatsstraße. Stellplätze dürfen in einem Abstand von 12m vom Fahrbahnrand sowie Bepflanzungen > 1,2m Höhe dürfen nur in einem Abstand von 8m vom Fahrbahnrand errichtet werden.
- 10.6 Die zulässige Dachneigung wird im Baugebiet mit 0°-15° festgesetzt. Dies entspricht der konkreten Planung. Somit sind als Dachformen Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Krüppelwalme sind unzulässig.

Die Hauptdachfläche des Verbrauchermarktes ist mit zur benachbarten Bahnlinie blendfreien Photovoltaikanlagen auszustatten, die weiteren Dachflächen sind zu begrünen.

11. Maß der baulichen Nutzung

11.1 Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche der Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

Als höchstzulässiges Maß wird im Sondergebiet eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebliche Grundstücksfläche.

Als höchstzulässiges Maß wird im Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht somit den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein sonstiges Sondergebiet und ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und die Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens,

11.2 Die maximale Wandhöhe wird mit 9,50m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

Sonstige Festsetzungen

11.3 Das Baugebiet hat ein annähernd ebenes Gelände. Das Gelände liegt zwischen etwa 380,5 m ü.N.N. im Norden und 381,7 m ü.N.N. im Süden des Baugebietes. (Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung – KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH vom 30.10.2019).

11.4 Als Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung liegt der Bericht der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH zur Feststellung der Untergrundverhältnisse vom 30.10.2019 vor. Nach den Aussagen des Berichts ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Aus diesem Grund wird ein Regenrückhaltebecken zur gedrosselten Einleitung in den zu verlängernden Regenwasserkanal geplant.

11.5 Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuer-

barer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 1 GEG – Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, anteilig erneuerbare Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Die Hauptdachfläche des Verbrauchermarktes ist somit mit blendfreien Photovoltaikanlagen auszustatten, die weiteren Dachflächen sind zu begrünen.

- 11.6 Zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) ist die Beleuchtung von Werbeanlagen und der Parkplatzbeleuchtung ausschließlich mit LED-Leuchten auszuführen. Die Beleuchtungsdauer und -Intensität für Fassaden, Stellplatz- und Werbeanlagen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch diese Vorgaben zur Beleuchtung des Sondergebiets werden Beeinträchtigungen für Insekten und Fledermäuse minimiert.

12. Grünflächen

- 12.1 Die Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen trägt dem Grundsatz nach einem schonenden Umgang mit den Ressourcen und einer Minimierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt Rechnung. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist mit geeigneten Schutzmaßnahmen dafür zu sorgen, dass die zu erhaltenden Gehölze im Umgriff der Baumaßnahmen nicht geschädigt werden. Die vorgesehene Freiflächenentwicklung mit Anlage der festgesetzten Grünflächen gemäß dem integrierten Grünordnungsplan und den damit verbundenen Anpflanzungen ist anhand qualifizierter Freiflächengestaltungspläne mit Pflanzschema und genauen Pflanzlisten, im Bauantrag nachzuweisen. Die Pläne sind von einer in dieser Sparte fachlich qualifizierten Person, z.B. Landschaftsarchitekt/-in, zu erstellen. Die Anlage der Grünflächen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen.

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

- 12.2 Private und öffentliche Grünflächen

Durch die folgenden Vorgaben zur Eingrünung an den Rändern des Baugebiets werden die Rahmenbedingungen für einen gut ausgebildeten Ortsrand vorgegeben. In der privaten Grünfläche zwischen Nürnberger Straße und Baugebiet sind Bäume gemäß Festsetzung im dargestellten Umfang zu pflanzen. Sichtverordnungen zugunsten der Verkehrssicherheit sind dabei zu berücksichtigen. Am Westrand des Baugebietes ist auf 80 % der Grundstückslänge eine Hecke aus Feldahorn, Hainbuche oder Liguster gemäß Festsetzung 12.3 zu pflanzen. Die Erhaltung bestehender Heckenabschnitte ist dabei anzustreben und entsprechend auf das Pflanzgebot anzurechnen.

Nicht anderweitig bepflanzte Flächen sind mit einer geeigneten kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. RSM 04 von Rieger-Hofmann) bei 3 g /m² einzusäen. Dies gilt auch für die straßenbegleitenden Grünflächen am Nord- und Südrand der Nürnberger Straße, sofern eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen stattgefunden hat.

12.3 Unbebaute Grundstücksflächen

Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Sondergebiets stellen ein geordnetes Ortsbild und eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sicher.

Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen sind, soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerfläche erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten. Doppelreihige PKW-Stellplätze sind durch die Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzenliste 7.12.4 pro 4 Stellplätze zu untergliedern. An den Baumstandorten sind durch den Einbau von tragfähigem Baums substrat auf einer Fläche von mind. 4 m x 4 m für ausreichende Wuchsvoraussetzungen und nach Bedarf für einen Anfahrtschutz zu sorgen.

12.4 Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich/ speziellen Artenschutz)

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 8.905 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Sie wird zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf externen Ausgleichsflächen nachgewiesen:

Dies erfolgt zum größten Teil auf einem westlich Wilhelmsgreuth gelegenen Flurstück (Fl.Nr. 243, Gmkg. Jobstgreuth). Hier soll eine ca. 0,63 ha große Fläche, die bislang als Grünland intensiv genutzt wird, zu einer arten- und kräuterreichen Salbei-Glatthafer-Wiese umgewandelt werden. Zusätzlich sind dort 18 Obstbäume zu pflanzen. Damit wird die Fläche in ihrer Bedeutung für die heimische Flora und Fauna sowie für das Landschaftsbild erheblich aufgewertet. Angesichts dessen können dort 6.626 m² Ausgleichsfläche nachgewiesen werden.

Eine solche Aufwertung wird auch durch die Maßnahme erreicht, die als CEF-Maßnahme auf Fl.Nr. 947, Gmkg. Markt Erlbach, zugunsten des Rebhuhns durchgeführt wird (blütenreicher Altgrasstreifen). Damit können dort weitere 922 m² Ausgleichsfläche abgegolten werden.

Der Nachweis der gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung benötigten Ausgleichsflächen erfolgt somit auf folgenden Flächen:

- Ostrand Baugebiet, Fl.Nrn. 253 und 259/4 (jeweils Tfl.):	1.357 m ²
- Fl.Nr. 947 (Tfl.), Gmkg. Markt Erlbach:	922 m ²
- Fl.Nr. 243 (Tfl.), Gmkg Jobstgreuth:	6.626 m ²
Nachweis, insgesamt	8.905 m ²

12.5 Am Südrand bestehende Gehölze werden als solche erhalten und durch Neupflanzungen zu einem durchgängigen wertvollen Heckenlebensraum ergänzt. Hierzu sind bestehende Gehölze im dargestellten Umfang zu erhalten und durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen gemäß Festsetzung 7.12.3 bzw. 7.12.2 zu einer

durchgängigen naturnahen, freiwachsenden Hecke zu ergänzen. Südwestlich des Sondergebiets ist die Einordnung eines naturnah als Wiesenmulde gestalteten Rückhaltebeckens zulässig.

Nach erfolgter Modellierung sind die neu gestalteten Bereiche und nicht anderweitig bepflanzten Bereiche mit einer standortgerechten kräuterreichen, gebietseigenen Saatgutmischung (bei 3 g /m²) einzusäen.

- 12.6 Die Maßnahmenflächen am Ostrand des Baugebiets sind zur Entwicklung eines naturnah gestalten Ortsrandes und als Lebensraum für die heimische Tierwelt (insbesondere für Heckenbewohner und Rebhühner, vgl. CEF-3 und CEF-4 gemäß spez. Artenschutzrechtlicher Prüfung) zu entwickeln.
Hierdurch sollen zum einen zur Ausgestaltung eines harmonischen Ortsrands, zum anderen für spezielle Aufwertungsmaßnahmen zugunsten von Gehölzbewohnern (u.a. Heckenbrütern) und für das Rebhuhn genutzt werden. Damit können die diesbezüglichen Anforderungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet und ein Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs in engem Bezug zum Eingriff abgegolten werden.
Hierzu sind Sträucher gemäß Festsetzung 7.12.3 bei einem Pflanzabstand von 1,25 m in drei gegeneinander versetzten Reihen im dargestellten Umfang zu pflanzen. Bäume gemäß Festsetzung 7.12.2 sind im dargestellten Umfang in die Pflanzungen einzubringen. Bei den im Südosten des Planungsgebiets vorgesehenen Pflanzungen ist zwischen den einzelnen Hecken jeweils mindestens 12 m Abstand einzuhalten. Die Zwischenbereiche wie auch die nicht anderweitig bepflanzten Flächen sind mit einer Saatgutmischung für mehrjährige Blühstreifen (z. B. Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume von Saaten Zeller) bei 1 g / m² einzusäen.
- 12.7 Um die innerartliche botanische Vielfalt zu erhalten ist für Pflanzware/ Saatgut sowie Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher Im Bereich der Maßnahmenflächen ausschließlich gebietseigene Pflanzware aus dem Herkunftsgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) sowie Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden. Das Anwachsen der Gehölze ist nach Bedarf durch einen geeigneten Schutz gegen Wildverbiss, der dauerhafte Erhalt der Bäume durch eine sachgerechte Pflege sicherzustellen.
- 12.8 Großbäume (1. Wuchsklasse, Sol. Hochstamm 3x verpflanzt, StU 16-18) *Acer campestre* – Feldahorn, *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Tilia euopaea* (Kaiser-Linde), *Tilia tomentosa* (Silber-Linde), jeweils auch in grünlaubigen Sorten zulässig.
- 12.9 Bäume für naturnahe Pflanzungen (Sol. Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14-16) *Acer campestre* – Feldahorn, *Carpinus betulus* – Hainbuche, *Sorbus aria* – Mehlbeere, *Prunus avium* – Vogelkirsche, *Quercus robur* – Stiel-Eiche, *Sorbus aucuparia* – Vogelbeere, *Sorbus torminalis* – Elsbeere, *Tilia cordata*- Winter-Linde (am Westrand des Baugebiets jeweils auch in grünlaubigen Sorten zulässig).
- 12.10 Sträucher (Str. 2x verpflanzt 60-100 cm bzw. 100-125) *Cornus mas* – Kornelkirsche, *Cornus sanguinea* – Hartriegel, *Corylus avellana* – Haselnuss, *Crataegus monogyna/laevigata* – Weißdorn, *Frangula alnus* – Faulbaum, *Ligustrum vulgare* – Liguster, *Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche, *Prunus spinosa* – Schlehe, *Rosa spec.* – Wildrosen in Arten, *Rhamnus cathartica* – Kreuzdorn, *Salix purpurea* - Purpur-Weide, *Sambucus nigra* – Holunder.
- 12.11 Bäume für Stellplatzbegrünung (Hochstamm 3x verpflanzt, StU 16-18) *Acer campestre* - Feldahorn (auch als Sorte, z.B. „Elsrijk“), *Crataegus lavalleyi* – Apfeldorn, *Carpinus*

betulus - Hainbuche ((auch als Sorte, z.B. „Fastigiata“), Sorbus aria – Mehlbeere, Sorbus aucuparia - Eberesche (auch als Sorte, z.B. „Edulis“), Sorbus thuringiaca - Thüringische Mehlbeere, Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche, Prunus avium „Plena“ – Gefüllt blühende Vogelkirsche, Prunus padus “Tieffurt” - Traubenkirsche "Schloss Tieffurt", Pyrus calleryana (Zierbirne), Malus –Hybriden (Zierapfel)

- 12.12 Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
- 12.13 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit dies wasserrechtlich zulässig ist.
- 12.14 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Sonstige Einfriedungen sind nur als transparente Zaunanlagen (keine Mauern) ohne Sockel, beispielsweise Stabmattenzäune mit einer Höhe von maximal 1,60 m und 15 cm Bodenabstand zur Durchgängigkeit für Tiere zugelassen.
- 12.15 Der Freiflächengestaltungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

13. Artenschutz

- 13.1 Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vom 14.01.2021 von Ifanos Landschaftsökologie) ist Grundlage des Bebauungsplanes, die dort formulierten Maßnahmen zur Vermeidung (V) bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) [vgl. Hinweise] sind zu beachten.
- 13.2 Entlang der Nürnberger Straße ist ein privater bzw. öffentlicher ca. 8,0 m breiter Grünstreifen als Straßenabgrenzung vorgesehen. Als Ortsrandeingrünung im Osten ist ein ca. 8,5 m breiter privater Grünstreifen vorgesehen.
Die am Ostrand des Geltungsbereichs vorgesehene Ausgleichsfläche soll zum einen zur Ausgestaltung eines harmonischen Ortsrands, zum anderen für spezielle Aufwertungsmaßnahmen zugunsten von Gehölzbewohnern (u.a. Heckenbrütern) und für das Rebhuhn genutzt werden. Damit können die diesbezüglichen Anforderungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet und ein Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs in engem Bezug zum Eingriff abgegolten werden.
- 13.3 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund sind ausschließlich standort- und klimagemäße Arten zu verwenden. Im Bereich der Maßnahmen- und Ausgleichsflächen ist nur gebietseigene Pflanzware aus dem hiesigen Vorkommensgebiet einzusetzen.

14. Einrichtungen der Infrastruktur

- 14.1 Durch die Ausweisung des Baugebietes wird die Möglichkeit geschaffen, die Nahversorgungssituation im Markt Markt Erlbach grundlegend zu verbessern und nachhaltig zu sichern.
- 14.2 Der zu erwartende zusätzliche Verkehr kann nach Angabe der Gemeinde von der Nürnberger Straße kapazitativ aufgenommen werden.

15. Ver- und Entsorgung

15.1 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung „Markt Erlbacher Gruppe“ mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe des Wasserwartes vor Ort ausreichend.

Der Löschwasserbedarf ist zu prüfen. Sofern die benötigte Löschwassermenge nicht aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann, sind entsprechende Löschwasserbehälter mit Entnahmestellen auf Kosten des Vorhabensträgers vorzusehen.

15.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der N-EREGIE Netzgesellschaft“ gegeben. Die Hausanschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen.

15.3 Medienversorgung

Die Telekom sowie die weiteren Versorgungsträger sind bei der weiteren Planung mit einzubinden. Im Zuge des Kanalanschlusses in der Nürnberger Straße soll hier der Ausbau der Breitbandversorgung des Marktes durch Glasfaserhausanschlüsse mit eingebunden werden.

15.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt durch den „Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal“.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation im nördlichen Bereich angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parkflächen wird über den neu zu bauenden Regenwasserkanal in das ebenfalls neu zu errichtende Regenrückhaltesystem geleitet. Der weitere Ablauf des Oberflächenwassers erfolgt nach der Rückhaltung über den zu verlängernden Regenwasserkanal nordwestlich des Baugebietes. Die geplante Ablaufmenge wird dem derzeitigen Oberflächenabfluss entsprechen. Die Entwässerung hat in Abstimmung mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“ zu erfolgen.

15.5 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Neustadt a.d. Aisch sichergestellt.

16. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Investor hat die Grundstücke 251, 259/5, TF 259/4, TF 253 notariell gesichert. Die TF 959, TF 252, TF 605, und TF 951 sind im Besitz des Marktes Markt Erlbach. Die Fl.Nr. TF 253/3 ist im Eigentum der N_ERGIE Aktiengesellschaft. Die TF 605 ist als Teil der Staatsstraße 2252 im Eigentum des Freistaats Bayern.

17. Umweltschutz

- 17.1 Bei den für das Baugebiet beanspruchten Grundstücken handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Altlasten sind nach Angabe des Marktes Markt Erlbach nicht bekannt.
- 17.2 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden. Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandsschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Nutzungsqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

18. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros IGI CONSULT GmbH vom 17.03.2021 mit der Auftragsnummer C200042 angefertigt, um die Auswirkungen der geplanten Gewerbenutzung auf die umliegende Wohnnachbarschaft zu beurteilen.

Als Ergebnis der Untersuchungen wurde erzielt, dass durch die Betriebsgeräusche an der benachbarten, als Mischgebiet eingestufteten Wohnnachbarschaft die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen Beurteilungsvorschrift TA Lärm von 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit um mindestens 6 dB unterschritten werden. Sodann ist im Sinne der TA Lärm - unabhängig von den vorgegebenen Geräuschvorbelastungen - der Geräuschbeitrag als nicht relevant einzustufen. Eine Ausnahme bildet zur Tagzeit der westlich, direkt zum Plangebiet hin gerichtete Immissionspunkt, bei dem durch die Geräuschvorbelastungen der Immissionsrichtwert um mindestens 2 dB unterschritten bleibt und deshalb durch das Vorhaben die festgestellte Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 4 dB ausreicht.

Um am südöstlich, am Ortsrand von Eschenbach gelegenen Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von hier 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit ausreichend um 6 dB zu unterschreiten, ist entweder auf eine Nachtanlieferung des Marktes zu verzichten oder südöstlich der Warenanlieferzone eine über die ganze Länge und bis zur Unterkante des Vordachs reichende Lärmschutzwand oder -mauer zu errichten.

Die genannten Verordnungen und Vorschriften sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die entsprechenden Verordnungen und Vorschriften können auch im Bauamt des Marktes Markt Erlbach eingesehen werden.

19. Altlasten, Bodeneingriffe

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Da gemäß Stellungnahme des Landratsamt Neustadt/Aisch – Bad Windsheim vom 3.3.2021 keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster eingetragen sind und auch keine

Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten vorliegen, sind hier keine weiteren vorbereitenden Maßnahmen erforderlich.
Sollten jedoch bei Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Neustadt a.d.Aisch und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

20. Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich gem. Geoportal Bayern außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensiblen Bereichen.