Marktgemeinde Markt Erlbach
BP Nr. 37 "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Versand am 12.12.2024

A) Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann:

Nr.	Behörde
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3	Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken
4	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
5	Bayerischer Bauernverband
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
11	Eisenbahn Bundesamt
12	Evang. -Luth. Kirchgemeinde Markt Erlbach
16	Kreisbrandmeister
17	Kreisbrandrat
18	Kreisheimatpfleger
19	Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V.
22	Naturpark Frankenhöhe
24	Pfarrei St. Johannes Neustadt a. d. Aisch
30	Verkehrsverbund VGN
33	ZV Abwasserbeseitigung "Oberes Zenntal"
34	ZV Wasserversorgung Markt Erlbacher Gruppe
G 1	Gemeinde Dietersheim
G 2	Gemeinde Trautskirchen
G 3	Markt Emskirchen
G 5	Markt Wilhermsdorf
G 8	Stadt Neustadt (Aisch)
G 9	Verwaltungsgemeinschaft Neuhof (Zenn)

B) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung ohne weitere Hinweise, Anregungen und Einwendungen zugestimmt:

Nr.	Behörde	Schreiben vom
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	21.01.2025
7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.12.2024
10	Deutsche Flugsicherung GmbH	13.01.2025
13	Handwerkskammer für Mittelfranken	24.01.2025
14	Immobilien Freistaat Bayern	12.12.2024
15	Industrie- und Handelskammer	23.01.2025
21	Luftamt Nordbayern	02.01.2025
26	Regierung von Oberfranken	17.01.2025
27	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken	17.01.2025
28	Staatliches Bauamt Ansbach	16.12.2024
31	Vodafone Kabel Deutschland	21.01.2025
G 4	Markt Ipsheim	12.12.2024
G 6	Stadt Bad Windsheim	17.12.2024
G 7	Stadt Langenzenn	03.01.2025

C) Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgeben und Hinweise, Einwendungen oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
6	Bund Naturschutz e.V. 26.01.2025	Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen darf die überplante Fläche zu 90% überbaut werden. Damit werden große Flächen versiegelt, das Versickern von Niederschlägen verhindert, das biologische Potential der Fläche reduziert usw. Deshalb sollte die Fläche bestmöglichst so entwickelt werden, dass die Beeinträchtigung der Schutzgüter möglichst gering ausfällt.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Das Plangebiet ist bereits im Bestand zum Großteil versiegelt. Im Zuge der Planung werden neue Grünflächen und Pflanzmaßnahmen festgesetzt und die Grünordnung nach aktuellen Vorgaben formuliert. Somit kommt ist zu keiner Verschlechterung der Umweltauswirkungen im Gegensatz zur aktuellen Situation.
		Zu 3.3 Die Oberkante des Rohfußbodens sollte so ausgerichtet sein, dass das Eindringen von Niederschlagswasser bei Starkregen nicht möglich ist. Hier gilt, vorbeugenden Schutz gegen das Eindringen von Wasser ins Gebäude zu treffen. Diese Maßnahme ist auch in der Broschüre „Klimaresilienter Landkreis Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim“ beschrieben, die unter diesem Link zu finden ist: https://www.wwa-an.bayern.de/service/veroeffentlichungen/doc/broschuere_klimaresilienz.pdf.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die OKRF wird als Bezugshöhe in m ü. NHN festgesetzt sowie Hinweise zu Regenwassermanagement und Entwässerung ergänzt.
		Zu 5.1.3 Hier ist gefordert, dass mindestens 10 % der solar nutzbaren Dachfläche mit PV-Modulen/Solarthermie belegt wird. Art. 44a Abs. 2 Nr. 1 BayBO regelt die Verpflichtung zur Nutzung der Dachflächen. Hier wird auf eine „angemessene Auslegung“ verwiesen. Dies sehen wir mit mindestens 10% als zu wenig an. Wir beantragen, die Flächengröße auf mindestens 30% zu erhöhen. Der Betrieb des Lebensmittelmarktes benötigt Strom zum Kühlen von Lebensmitteln, in den Unterlagen wird auf mehrere Kühlräume und einem Tiefkühlraum verwiesen. Außerdem wird auch im Bereich der Verkaufsflächen Strom benötigt für Belüftung, Kühlung, Technik. Meist sind bei neuen Einkaufmärkten auch Ladestellen für E-Mobilität vorgesehen. Wir sehen hier die Möglichkeit, einen großen Teil des benötigten Stroms direkt vor Ort am Dach zu erzeugen. Mit entsprechender Speicherkapazität kann auch der nachts benötigte Strom bereit gestellt werden. Wir beantragen die Festsetzung anzupassen.	**Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.** Bei der Festsetzung unter 5.1.3 handelt es sich um eine Mindestanforderung, die durch Beschluss des Marktgemeinderates per Satzung festgesetzt werden soll. Die Regelungen des Art. 44a BayBO sind einzuhalten und werden von den Festsetzungen nicht berührt. Darüber hinaus plant der Vorhabenträger, einen Großteil der Dachflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu nutzen.
		Unter 5.2 sind Regelungen zu Fassaden aufgeführt. Hier fehlen Aussagen zu Glasflächen. Leider kommen immer wieder Vögeln an großen Glasflächen um. Sie können das Glas nicht wahrnehmen und fliegen dagegen. Dabei verletzen sie sich so schwer, dass sie zu Tode kommen oder verletzt ein leichtes Opfer für Prädatoren sind. Vogelschlag lässt sich durch die Gestaltung des Glases massiv reduzieren, Wir beantragen entsprechende Regelungen aufzunehmen und verweisen auf die beigefügte Broschüre/Informationen.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Das Planblatt wird um eine Festsetzung zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasfassaden ergänzt. Darüber hinaus wird der folgende Hinweis in die Planung aufgenommen: „Für Angaben zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasfassaden kann das Projekt „Vermeidung von Vogelschlag an transparenten und spiegelnden Bauelementen“ des BUND herangezogen werden (online unter: www.vogelsicherheit-an-glas.de)“.
		Unter 5.3 wird auf Werbeanlagen und ihre Beleuchtung verwiesen. Eine Beleuchtung von Werbetafeln oder Pylonen sollte sich auf die Öffnungszeit des Marktes begrenzen. Länger dauernde Beleuchtung erhöht nur die Lichtverschmutzung.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung werden als ausreichend erachtet.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Diese ist eine Mitursache des Artensterbens bei Insekten, Amphibien, Vögeln, Fledermäusen. Daher begrüßen wir die Regelung unter 9.8 zur „insektenfreundlichen Beleuchtung“, allerdings wäre auch hier der Zeitraum zu ändern. Leider finden sich keine Angaben zur Nutzung von Niederschlagswasser. Mit großen Zisternen könne der Ablauf von Regen auf der Fläche reduziert oder verlangsamt werden. Zum einen wird Wasser für die Pflege der Grünflächen gebraucht. Neu gepflanzte Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen und Grünflächen müssen gegossen werden, damit sie anwachsen können. Hierfür sollte kein Trinkwasser aus der Leitung genutzt werden, dieses ist zu kostbar dafür. Im Klimawandel werden wir vermehrt auf Niederschlagswasser zurückgreifen müssen. Weiter hat der Einbau von (Retentions-)Zisternen den Vorteil, die Kanalisation (Mischsystem), die Kläranlage und den Vorfluter zu entlasten. Wenn das gesamte Wasser (auch vom Gründach) gesammelt wird, kann der Wasserabfluss massiv reduziert werden. Weiter sollten auf den Parkflächen bei den zu pflanzenden Bäumen und Sträucher Baumrigolen eingebracht werden. Damit werden zum einen die Pflanzen bewässert, zum anderen kann die Grundwasserneubildung durch Versickerung unter dem Pflaster im Boden verbessert werden. Wir beantragen entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.	**Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.** Eine Zisterne zur Löschwasservorhaltung wird in die Festsetzungen aufgenommen. Zudem wird ein Hinweis ergänzt, der auf die Möglichkeit der Rückhaltung von Regenwasser zur Bewässerung sowie zur Verbesserung des Regenwasserabflusses verweist.
		Bei der Grünordnung ist festzustellen, dass leider nur wenige Bäume auf der Fläche gepflanzt werden. Damit wird sich der Parkplatz stark aufheizen. Hier könnten mehr große Bäume gepflanzt werden, z.B. entlang des Straßenstichs zur „Neuen Straße 11“ oder zwischen den Stellplatzreihen oder an der „Neuen Straße“. Damit könnte auch der Wasserabfluss auf der Fläche verbessert, die Grundwasserneubildung gestärkt werden. Auf der überplanten Fläche könnten eher großkronige Bäume zur Beschattung gepflanzt werden, entlang der Grundstückgrenze eher Bäume mit hoher, schmaler Krone (falls die Krone im angrenzenden Bereich stört).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Planentwurf sieht bereits die verpflichtende Pflanzung von Baumpflanzungen auf dem Gelände vor. Der Zuschnitt der Flächen lässt nur eine sehr begrenzte Anordnung von Grünflächen zu, da die Anzahl der notwenigen Parkplätze inklusive Zufahrten bereits einen Großteil der Fläche einnimmt. Die verbleibenden Grünstreifen sind an den meisten Stellen zu schmal, um dort Baumpflanzungen zu realisieren. Das Defizit an Möglichkeiten für Gehölzpflanzungen wurde bereits erkannt und in der Grünordnung werden als Kompensation Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Die Verwendung von großkronigen Bäumen wird als nicht zielführend angesehen, da ein dauerhafter Erhalt der gepflanzten Gehölze angestrebt wird. Bei großkronigen Bäumen bestehen zahlreiche Probleme z.B. im Zuge des sekundären Dickenwachstums der Wurzeln.
		Bei der Pflanzliste sollten bei den Bäumen 2. Ordnung der Kugeltrompetenbaum gestrichen werden, der Baum ist bis auf die Samen giftig ist. Auch der Säulen-Schnurbaum ist in allen Teilen giftig, nicht nur für Menschen sondern für alle Warmblüter. Daher sollte er aus der Pflanzliste gestrichen werden. Bei den Sträuchern sollte beim Bluthartriegel die Unterart Cornus sanguinea L.subsp. sanguinea ausgewählt werden. Die Teppich-Zwergmispel sollte als nichtheimische Pflanze gestrichen werden. Auch die Schwarze Heckenkirsche und die Hechtrose sind Arten, die in den Alpen vorkommen, und hier bei uns nicht	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die genannten Arten kommen vielfach in Gärten und öffentlichen Parkanlagen vor. Ihre Verwendung auf dem Gelände eines Supermarktes scheint unproblematisch.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		heimisch sind. Auch ohne diese drei Straucharten ist die Pflanzliste noch ausreichend vielfältig. Bei den Kletterpflanzen sollte der giftige Blauregen gestrichen werden, er ist nicht nur für den Menschen sondern auch für Tiere wie Hunde, Katzen usw. giftig. Eine gut gestaltete Begrünung der Fläche kann das Mikroklima beeinflussen. Die Bäume schaffen Schatten, kühlen und reinigen die Luft und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Dies wird gerade an heißen Tagen als angenehm empfunden. Im Klimawandel sind solche Maßnahmen verstärkt auch zur Reduzierung von negativen Folgen und Risiken umzusetzen. Auf der überplanten Fläche befindet aktuell noch der bisherige REWE-Markt, dieser soll abgerissen werden. Hier ist zu untersuchen, ob sich am bestehenden Gebäude Hinweise auf vorhandene geschützte Tierarten finden. So können z.B. Nester von Vögeln versteckt sein. Bei bestimmten Gebäudebrütern werden vorhandene Nester im Folgejahr wieder genutzt. Daher sollte entgegen der Beschreibung unter A.4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung in der Begründung im Rahmen einer bauökologischen Baubegleitung vor dem Abriss geprüft werden, dass tatsächlich keine Vögel/Brutstätten vorhanden sind. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG beachtet sind. Das Vorgehen hierzu ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Planunterlagen werden um eine Festsetzung zum Artenschutz ergänzt. Gebäude die für den Abriss vorgesehen sind, sind im Vorfeld durch eine fachkundige Person zu begehen. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude, sind auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrütenden Vogelarten zu prüfen.
		Grundsätzliches Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Obwohl die überplante Fläche im ausgewiesenen Industriegebiet liegt, sollte überlegt werden, ob die Fläche nicht intensiver genutzt werden kann. Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt von 1981, inzwischen haben sich die Vorgaben des BauGB verändert, der Flächenverbrauch ist seit Jahren unverändert hoch. Grundsätzlich könnte das Gebäude mit einem durchgehenden 1. oder 2. Stock gebaut werden, damit könnte evtl. bestehender Raumbedarf für gewerbliche Nutzungen oder damit verbundenes Wohnen gedeckt werden. Damit könnte die Bebauung an anderer Stelle überflüssig werden. Dies sollte mit bedacht werden. In Städten ist dies durchaus üblich, auch weil dort die Grundstückspreise höher sind.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Eine mehrgeschossige Bauweise hat zwar den Vorteil der besseren Flächenausnutzung, allerdings ist die Option gerade im ländlichen Raum für Projektträger meist nicht wirtschaftlich umsetzbar. Hinzu kommt, dass zusätzliche Nutzungen auch einen höheren Bedarf an Stellplätzen hätten, der im Plangebiet nicht gedeckt werden kann. An der Planung wird festgehalten.
		Gemäß § 1 KrWG soll die Kreislaufwirtschaft die Schonung der natürlichen Ressourcen fördern. Dabei sind gemäß § 6 KrWG Abfälle zu vermeiden, dies bedeutet, dass der Abriss des Bestandsgebäudes nachrangig ist zu einer weiteren	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Das bestehende Gebäude entspricht nicht mehr den Anforderungen des Betreibers und soll durch den Projektträger neu gebaut werden.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Nutzung, einem Umbau oder einer Sanierung. Fallen Abfälle tatsächlich an, sind sie zur Wiederverwendung vorzubereiten, zu recyceln, ansonsten zu verwerten und zu beseitigen. Gerade die Herstellung von Baumaterialien hat eine hohe CO_2-Belastung. Für die Herstellung von Baumaterialien wird viel Energie benötigt, Ziegelsteine werden gebrannt, gleiches gilt für Beton und Zement. Weiter stellt der Abbau der dazu benötigten Materialien wie Ton, Kalkstein und Gips einen massiven Eingriff in den Naturraum dar. Deshalb sollte so wenig wie möglich abgerissen und neu gebaut werden, so viel wie möglich umgebaut oder saniert werden. Deshalb wäre hier zu prüfen, ob nicht das Bestandsgebäude umgebaut werden könnte. Wenn nicht, ist zu prüfen wie die Abrissmaterialien vor Ort wieder genutzt werden können. Dazu erwarten wir Aussagen im Umweltbericht, siehe Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB. Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.	Ein Hinweis zur Verwendung von Recyclingbaustoffen wird ergänzt.
9	DB Services GmbH 02.01.2025	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG und DB Station&Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren. Bei dem geplanten Bebauungsplanverfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.	**Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.** Die Bahnanlagen befinden sich in mindestens 170 m Entfernung zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs ist nicht zu erwarten. Ein Hinweis zu möglichen Immissionen durch den Bahnbetrieb wird in die Planung aufgenommen, weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Immobilienrechtliche Belange Bahneigener Grundbesitz wird durch das Verfahren nicht tangiert. Immobilienrelevante Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden daher nicht berührt. Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt. Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen http://www.deutschebahn.com/Gestattungen **Infrastrukturelle Belange** Fahrbahn Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Anlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Das Planen, Errichten und Betreiben von geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Aushub u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustellenrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.	**Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich. **Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.** **Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich. **Der Hinweis wird nicht berücksichtigt** . Die Bahnanlagen befinden sich in mindestens 170 m Entfernung zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs ist nicht zu erwarten. **Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich.

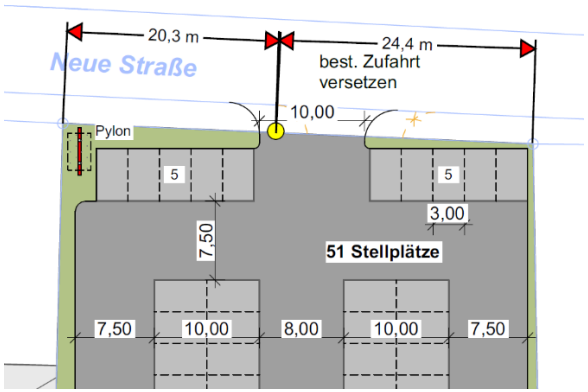
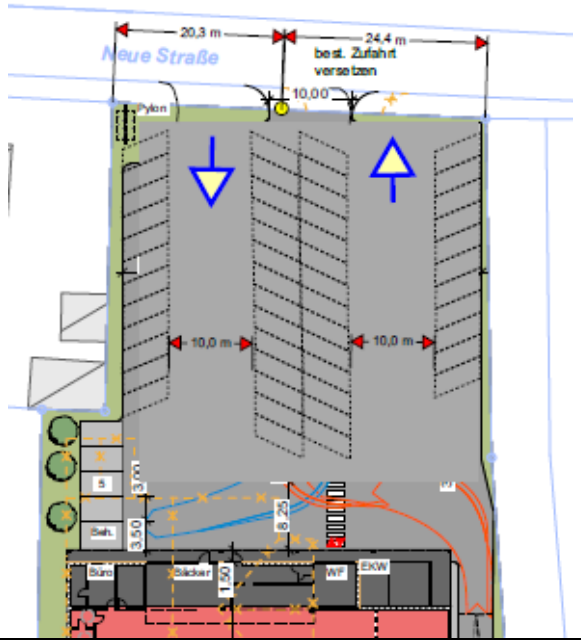
Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.	
		Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch bei der DB InfraGO AG, Immobilienmanagement I.NFD-S, Herrn Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.	**Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich.
		Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.	**Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich.
		<u>Konstruktiver Ingenieurbau</u> Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahngrund bzw. in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden	**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt .** Die Bahnanlagen befinden sich in mindestens 170 m Entfernung zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs ist nicht zu erwarten.
		Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion z.B. durch Erdablagerungen, Baumaterial etc. keinesfalls beeinträchtigt werden. Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.	
		<u>TK Kabel und Leitungen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB InfraGO AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig –ca. 6 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.	**Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH aus unserer Sicht erforderlich. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Der Antragsteller ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.	
		Allgemeine Hinweise Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.	**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt .** Die Bahnanlagen befinden sich in mindestens 170 m Entfernung zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs ist nicht zu erwarten.
		Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.	**Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich.
		Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.	**Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich.
		Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung und der Bauausführung abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie als Antragsteller, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die die Arbeiten ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unter-richtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.	**Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich.
		Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.	**Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an den Mitarbeiter Baurecht,.	
20	Landratsamt Neustadt (Aisch) - Bad Windsheim 30.01.2025	vielen Dank für die Beteiligung und die eingeräumte Fristverlängerung. Nach hausinterner Fachstellenbeteiligung nehmen wir nachfolgend zum aktuellen Entwurf des o.a. Bebauungsplanes (Stand: 06.12.2024) gerne Stellung: 1.Baurecht / Immissionsschutzrecht Keine Einwände. 2. Naturschutz Mit der eingereichten Planung besteht naturschutzfachlich weitestgehend Einverständnis. Damit durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatschG erfüllt werden, halten wir es für notwendig, die im Umweltbericht ausgearbeiteten Vermeidungsmaßnahmen (A.4.4.5.1) in die Festsetzungen zu übernehmen. Bezüglich der Beleuchtung der Werbeanlagen etc., verweisen wir auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung. (Handlungsempfehlungen für Kommunen) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz. 3. Gewässerschutz/Abfallrecht a) Wasserwirtschaft und Gewässerschutz Überplant wird eine bereits bebaute und erschlossene Fläche. Nach Angaben in den Planunterlagen sind aus Platzgründen und der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet Rückhaltemaßnahme vor Ort nicht möglich. Im Übrigen verweisen wir bezüglich der fachlichen Anforderungen (Grundwasser und -flurabstand; Abwasserbeseitigung; Wasserabfluss; Lage Überschwemmungsbereich/Schutzgebiete, etc.) auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach. b) Abfallrecht Aus abfallrechtlicher Sicht besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ Einverständnis; die abfallrechtlichen Vorschriften bei der Erschließung und der anschließenden Bebauung sind zu beachten und einzuhalten. Die bestehenden Gebäude werden abgebrochen. Beim Abbruch können diverse gefährliche und nicht gefährliche Abfälle anfallen. - Sofern Baumaterialien Schadstoffe enthalten, ist ein kontrollierter Rückbau erforderlich. Ansonsten besteht die Gefahr, dass auch unbelasteter Bauschutt verunreinigt wird und ebenfalls als gefährlicher Abfall entsorgt werden muss.	**Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich. **Der Einwendung wird gefolgt.** Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Demnach entfällt der Umweltbericht. Die im Kapitel Artenschutzrechtliche Prüfung (A.4.4) aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden in die Festsetzungen aufgenommen. Der Maßnahmenkatalog wird darüber hinaus um eine Prüfung von Abrissgebäuden für Fassadenbrüter und Fledermäuse ergänzt. **Der Hinweis wird befolgt.** Bezüglich der Beleuchtung der Werbeanlagen werden Festsetzungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung aufgenommen. Zusätzlich wird ein Hinweis zu Lichtverschmutzung und Vogelschlag in die Planung aufgenommen. **Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich. **Der Hinweis wird berücksichtigt** und in den Hinweisen ergänzt.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		- Die Arbeitshilfe „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz – Erkundung, Planung, Ausführung“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: September 2019) gibt hierzu nützliche Hinweise. - Als Erzeuger, Besitzer von gewerblichen Siedlungsabfällen bzw. von Bau- und Abbruchabfällen hat der Betreiber die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), insbesondere die Dokumentationspflichten über die Getrennthaltung und über die Zuführung zur Wiederverwendung oder dem Recycling, zu beachten. c) Bodenschutzrecht Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ (Grundstücke Fl.-Nrn. 239, 232/2 TF, 232/23 TF, Gemarkung Markt Erlbach) sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Dieses Schreiben ist jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit der genannten Flächen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben unter Beachtung und Festsetzung der nachfolgenden Punkte Einverständnis: 1. Werden bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. 2. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915). (Auf die v.g. Punkte wird unter Hinweise 2. Altlasten und 3. Bodenschutz und Auffüllungen in der Planzeichnung hingewiesen	**Der Hinweis wird berücksichtigt** und in den Hinweisen ergänzt. **Der Hinweis wird berücksichtigt** und ist bereits Bestandteil der Hinweise. **Der Hinweis wird berücksichtigt** und ist bereits Bestandteil der Hinweise.
23	N-Ergie Netz 08.01.2025	in der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft	

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Der Anschluss an unser Versorgungsnetz ist gesondert abzuklären. Bitte nutzen Sie hierfür unseren Online-Service auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de. Für Rückfragen steht Ihnen unser Netzkundenservice unter der Rufnummer 0800 271 5000 gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de. 	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Ein Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen wird ergänzt.

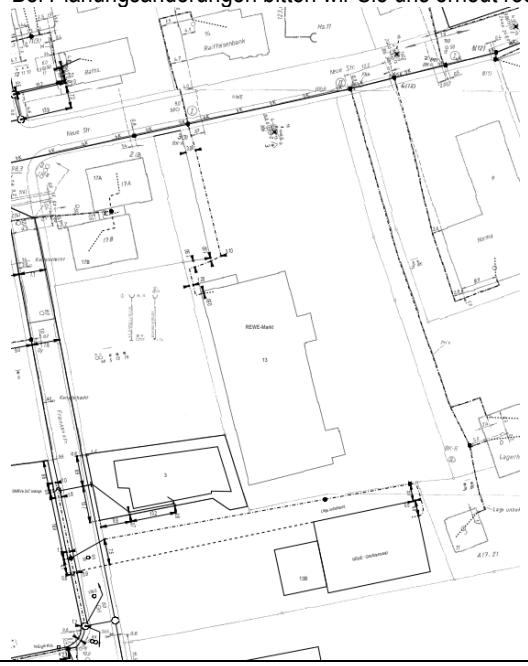
Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
	N-ergie Netz Gebietsnetzmanager Straßenbeleuchtung, Netzplanung Strom Nürnberg / Rothenburg 08.01.2025	Habe den Plan vom Lebensmittelmarkt in der Neue Straße gesehen, dabei ist mir aufgefallen das hier die neu gestellte Leuchte dann genau in der versetzten Einfahrt steht.  Vielleicht besteht auch die Möglichkeit die Einfahrt zu versetzen?  	**Kenntnisnahme.** Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Leuchte versetzt.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
25	Regierung von Mittelfranken 23.01.2025	mit vorliegender Planung beabsichtigt der Markt Markt Erlbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Hauptort zu schaffen. Ausgewiesen wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit einem Geltungsbereich von 0,64 ha. Die Festsetzungen zum Lebensmitteleinzelhandel einschließlich non-food-Artikeln mit einer Verkaufsfläche von 1.650m² und eine Bäckereifiliale mit Café. Mit dem Vorhaben wird eine Vergrößerung des bereits am Standort bestehenden Einzelhandelsbetriebes angestrebt. Der rechtwirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet dar und soll in Form der Berichtigung angepasst werden. Landesplanerisch ist das o.g. Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen. Hierfür sind folgende Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) einschlägig: **LEP 5.3.1 - Lage im Raum** (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.	Der Markt Markt Erlbach ist lt. Regionalplan Region Westmittelfranken (RP8) ein bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum, das nach § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern bis zur Anpassung des Regionalplans einem Grundzentrum gleichgestellt ist. Damit ist der Markt Markt Erlbach ein geeigneter Ort für ein Einzelhandelsgroßprojekt. Das Vorliegen einer landesplanerischen Agglomeration nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist gekennzeichnet durch einen räumlich funktionalen Zusammenhang von mindestens drei Betrieben, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind. Ein räumlich funktionaler Zusammenhang kann sich bei gemeinsamer Infrastrukturnutzung, gemeinsamer Erschließung, gemeinsamen Stellplatzanlagen oder Stellplatz- oder Kundenwegeverbindungen ergeben. Unter diesen Voraussetzungen ist kein räumlich funktionaler Zusammenhang des geplanten Rewe-Marktes mit dem benachbarten Norma-Markt anzunehmen. Auch zum südlich gelegenen bisherigen Rewe-Getränkemarkt sind keine gemeinsame Infrastrukturnutzung, keine gemeinsame Erschließung, keine gemeinsamen Stellplatzanlagen oder Stellplatz- oder Kundenwegeverbindungen vorgesehen, ein räumlich funktionaler Zusammenhang des geplanten Rewe-Marktes mit der Immobilie des bisherigen Rewe-Getränkemarktes liegt damit nicht vor. Ungeachtet einer Bewertung der Betriebsselbständigkeit der im Rewe-Markt geplanten Bäckerei (also, ob diese als eigener Betrieb zu werten wäre), die mit dem Rewe-Markt durch gemeinsame Parkplatznutzung und gemeinsame Erschließung in räumlich funktionalem Zusammenhang steht, liegt beim Vorhaben kein räumlich funktionaler Zusammenhang von mindestens drei Betrieben vor, die Voraussetzung für das Vorliegen einer Agglomeration sind. Der Markt Markt Erlbach hat als lt. Regionalplan Region Westmittelfranken (RP8) als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum, das nach § 2 Abs. 2

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern bis zur Anpassung des Regionalplans einem Grundzentrum gleichgestellt ist, insbesondere die raumordnerische Funktion Nahversorgungsbetriebe bereitzustellen. Die Sortimentsausrichtung des gesamten Standortbereiches der benachbarten Einzelhandelsbetriebe mit dem geplanten Rewe-Markt wird durch ein der Nahversorgung dienendes Sortiment bestimmt, welches überwiegend auf die Nahversorgung der eigenen Gemeinde ausgerichtet ist. Das Sortimentsspektrum und das Angebot ist vielmehr überwiegend auf die Versorgungsfunktion für die eigene Gemeinde ausgerichtet und ergänzend für den landesplanerischen Nahbereich ausgerichtet. Eine erheblich über die eigene Gemeinde hinausreichende überörtliche Raumbedeutsamkeit kann damit ausgeschlossen werden. Aufgrund des Nicht-Vorliegens von drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang und keiner erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit ist der geplante Rewe-Markt nicht als Teil einer landesplanerischen Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu bewerten. Z 5.3.2 LEP wird erfüllt. Ein städtebaulich integrierter Standort gemäß Z 5.3.2 LEP liegt vor, womit Z 5.3.2 LEP erfüllt wird.
		LEP 5.3.2 - Lage in der Gemeinde (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. **LEP 5.3.3 - Zulässige Verkaufsflächen** (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. […] der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. <u>Landesplanerische Beurteilung</u> Der Markt Markt Erlbach ist im Regionalplan Region Westmittelfranken (RP8) als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen und ist nach § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern bis zur Anpassung des Regionalplans einem Grundzentrum gleichgestellt. Entsprechend sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Gemeinde grundsätzlich landesplanerisch zulässig. Von der Entstehung einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration ist am vorgesehenen Standort auch unter Berücksichtigung des bestehenden, benachbarten Lebensmitteldiscounters und weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie der vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen nicht auszugehen (vgl. Z 5.3.1 LEP). Ein städtebaulich integrierter Standort gemäß Z 5.3.2 LEP liegt vor. Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb des im Einzelhandelskonzept von	

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		2019 ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich der Marktgemeinde. Einwendungen auf Grundlage von Z 5.3.1 LEP und Z 5.3.2 LEP sind damit nicht zu erheben. Die festgesetzte max. Verkaufsfläche von 1.650 m² für den Lebensmitteleinzelhandel bewegt sich im landesplanerisch zulässigen Bereich (vgl. Z 5.3.3 LEP). Da jedoch zusätzlich zur festgesetzten Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel eine Bäckereifiliale mit Café vorgesehen ist, wird auf ein Urteil des BayVGH (1. Senat) vom 07.02.2023 (1 N 21.22) hingewiesen. Zwar wird die Bäckerei als eigenständiger Betrieb geplant (u.a. eigener Eingang, eigene Anlieferung und eigene Personalräume), mit Verweis auf o.g. Urteil und die vorliegenden Planunterlagen ist jedoch davon auszugehen, dass die vorgesehene Bäckerei ein Betriebsbereich ist, der ein dem Lebensmittelmarkt zuzurechnendes Ergänzungsangebot darstellt und auch bei baulicher Selbstständigkeit für die Gesamtverkaufsfläche zu berücksichtigen ist. Somit wären die Flächenanteile beider Betriebsteile zu addieren, was bei o.g. Vorhaben zu einer Überschreitung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche gemäß Z 5.3.3 LEP führen würde. Angeregt wird daher die Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf das landesplanerisch zulässige Maß oder die Unterbringung der Bäckerei in einem eigenständigen benachbarten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches. Anderenfalls müsste klar herausgestellt werden, inwiefern das Angebot der Bäckerei tatsächlich eine eigenständige Hauptleistung und nicht lediglich ein ergänzendes Angebot darstellt. Über das Vorliegen einer hinreichend baulich-funktionalen Trennung entscheidet abschließend die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Die Höhere Landesplanungsbehörde steht hierzu gern beratend zur Verfügung. **Gegenüber o.g. Vorhaben sind Einwendungen aus landesplanerischer Sicht auf Grundlage von Ziel 5.3.3 LEP zu erheben, da ein baulich-funktionaler Zusammenhang der Betriebseinheiten angenommen wird und die somit zu berücksichtigende Gesamtverkaufsfläche das landesplanerisch zulässige Maß übersteigt. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht können nur bei Beachtung der o.g. Hinweise zurückgestellt werden.**	Das Vorliegen eines eigenen Eingangs, eigener Anlieferung und eigener Personalräume weist für die im Gebäude geplante Bäckerei auf einen eigenständigen Betrieb. I.S.d. Urteils des BayVGH (1. Senat) vom 07.02.2023 (1 N 21.22) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgesehene Bäckerei ein Betriebsbereich ist, der ein dem Lebensmittelmarkt zuzurechnendes Ergänzungsangebot darstellt und auch bei baulicher Selbstständigkeit für die Gesamtverkaufsfläche zu berücksichtigen ist, womit die Flächenanteile beider Betriebsteile zu addieren wären und dies zu einer Überschreitung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche gemäß Z 5.3.3 LEP führen würde. Um die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von 1.650 m² einzuhalten, erfolgt eine Umplanung, welche eine Verkaufsfläche des geplanten Rewe-Marktes, inkl. der Bäckerei, von 1.650 m² vorsieht. Mit dem Einhalten einer Gesamtverkaufsfläche Rewe-Markt und Bäckerei von 1.650 m² wird Z 5.3.3 LEP erfüllt. Die zu erhebenden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht gegenüber dem Vorhaben auf Grundlage von Ziel 5.3.3 LEP - da ein baulich-funktionaler Zusammenhang der Betriebseinheiten angenommen wird und die somit zu berücksichtigende Gesamtverkaufsfläche das landesplanerisch zulässige Maß vom 1.650 m² übersteigt - werden durch Umplanung des Vorhabens berücksichtigt. Die umgeplante Verkaufsfläche entspricht der seitens der Landesplanung als zulässig bewerteten Verkaufsfläche von 1.650 m², womit die Einwendungen aus landesplanerischer Sicht zurückgestellt werden können.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
29	Telekom Technik GmbH 17.12.2024	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Ein Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen ist bereits Bestandteil der Planung. Bestehende Leitungen werden nicht durch die Planung beeinträchtigt. Anschlüsse an das Bauvorhaben werden im Anschluss an die Bauleitplanung geplant und mit den Leitungsträgern abgestimmt. **Der Hinweis wird berücksichtigt.** Ein Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen ist bereits Bestandteil der Planung

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu Informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen. 	

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
32	Wasserwirtschaftsamt Ansbach 23.01.2025	1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können: nicht relevant 2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: nicht relevant 3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes: nicht relevant 4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen 4.1 Oberirdische Gewässer nicht relevant 4.2 Überflutungen in Folge von Starkregen Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG). 4.3 Grundwasser und Grundwasserflurabstand Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. 4.4 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG) Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). 4.5 Vorsorgender Bodenschutz Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Verwertungs-/Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. Bundesbodenschutzverordnung, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung, Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.	**Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich. **Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich. **Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich. **Kenntnisnahme.** Keine Abwägung erforderlich. **Der Hinweis wird berücksichtigt.** Hinweise zum Wasserhaushalt werden in der Planung ergänzt. **Der Hinweis wird berücksichtigt.** Hinweise zum Wasserhaushalt werden in der Planung ergänzt. **Kenntnisnahme.** Dies ist bereits Bestandteil der Hinweise. **Der Hinweis wird berücksichtigt.** Die Hinweise zu Altlasten, Bodenschutz und Auffüllungen werden ergänzt.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		4.6 Wasserversorgung Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. 4.7 Abwasserentsorgung (§§ 48 und 54 ff. WHG) *Häusliches Schmutzwasser* Die Abwasserentsorgung wird über die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Auch die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes sowie eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. *Niederschlagswasser* Nach § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Sofern mit vertretbarem Aufwand keine anderen Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser bestehen, so ist zumindest innerhalb des Grundstücks ein Trennsystem herzustellen und die Niederschlagswasserleitung getrennt vom Schmutzwasserkanal an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzubinden. **Um den öffentlichen Mischwasserkanal bei Starkregen hydraulisch zu entlasten, bitten wir die Rückhaltung von Niederschlagswasser (oberirdisch/unterirdisch) zu prüfen.** <u>5. Zusammenfassung</u> Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.	**Die Einwendung wird berücksichtigt.** Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist nicht ausreichend. Für die Löschwasserversorgung ist zusätzlich ein Reservoir vorgesehen. **Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Planung wird um Hinweise zum Wasserhaushalt ergänzt. **Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.** Die Möglichkeit der Rückhaltung von Niederschlagswasser wird im Rahmen der Löschwasservorhaltung geprüft.

D) Folgende Stellungnahmen sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen:

Lfd. Nr.	mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
Ö1	24.01.2025	Unter 5.1.3 der textlichen Festsetzung der Planzeichnung wird für Dächer eine Ausnutzung von mind. 10% der geeigneten Dachfläche mit Solaranlagen gefordert. Gem. BayBO Art. 44a wird für Nichtwohngebäude eine Nutzung von 1/3 der geeigneten Dachfläche als angemessen angesehen. Ist es 2025 noch zeitgemäß, in einem neuen Bebauungsplan eine geringere Ausnutzung der Dachfläche für	**Der Anregung wird gefolgt.** Bei der Festsetzung unter 5.1.3 handelt es sich um eine Mindestanforderung, die durch Beschluss des Marktgemeinderates per Satzung festgesetzt werden soll. Die Regelungen des Art. 44a BayBO sind einzuhalten und werden von den Festsetzungen nicht berührt.

Lfd. Nr.	mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Solaranlagen zu fordern? Hier wäre es doch zu empfehlen die Mindestanforderungen der BayBO in die textliche Festsetzung des B-Plans zu übernehmen. Eine genauere Definition des Wortlauts "geeignete Dachfläche" unter 5.1.4 wäre ebenfalls zu empfehlen. Ab wann ist eine Dachfläche für die Ausstattung mit einer extensiven Dachbegrünung geeignet? Da in Punkt 5.1.1 bereits Flachdächer mit einer maximale Dachneigung von 5° gefordert sind, ist davon auszugehen, dass alle Dachflächen auf Grund der Neigung als "geeignet" anzusehen sind. Dies geht jedoch aus dem Wortlaut nicht eindeutig hervor. Zusätzlich könnte in Punkt 5.1.4 eine Größe der Dachfläche festgelegt werden, ab welcher diese als "geeignet" gilt. Die Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg setzt hier beispielsweise für Gebäude eine Gesamtfläche von mind. 50m² und für Nebenanlagen eine Fläche von mind. 30m² an. Im Sinne der Nachhaltigkeit, wäre es wünschenswert, dass Bebauungspläne gerade auf die Nutzung erneuerbarer Energien und Elemente wie Dach- und Fassadenbegrünung genau eingehen und so auf eine Umsetzung dieser Aspekte bestanden werden kann. Allgemein ist eine schnelle Umsetzung des neuen Lebensmittelmarktes sehr zu begrüßen, da er doch im aktuellen Ortsbild sehr fehlt.	Darüber hinaus plant der Vorhabenträger, einen Großteil der Dachflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu nutzen. **Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.** Wie in der Festsetzung bereits genannt, sind Dachflächen geeignet, auf denen eine Dachbegrünung installiert werden kann und die nicht durch andere technische Einrichtungen beansprucht werden. Darüber hinaus plant der Vorhabenträger, einen Großteil der Dachflächen zur Dachbegrünung zu nutzen.
Ö2	23.01.2025	**Textliche Festsetzungen, Art der baulichen Nutzung (Ziffer 2.2)** Gemäß Entwurf soll festgesetzt werden, dass zusätzlich zu den maximal zulässigen 1.650 qm VKF noch eine Bäckereifiliale mit Café zulässig sein soll. Für den Bäcker bzw. das Café wird keine Fläche genannt, was an sich schon zu beanstanden ist. Darüber hinaus ist gem. Urteil des VHG München vom 07.02.2023 (1 N 21.22) die Fläche der Bäckereifiliale mit Café der Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelmarktes zuzurechnen und muss daher in der zulässigen Gesamtverkaufsfläche enthalten sein. Somit muss Ziffer 2.2 um das Wort „inklusive“ ergänzt werden und muss wie folgt lauten: „… von insgesamt maximal 1.650 m² inklusive einer Bäckereifiliale mit Café.“ Sollten darüber hinaus Außenverkaufsboxen für den Markt oder Außensitzflächen für das Café geplant sein, so wären diese ebenfalls gemäß obigem Urteil innerhalb der 1.650 m² abzubilden und entsprechend festzusetzen. Ob die im Entwurf genannte maximal zulässige Verkaufsfläche auch tatsächlich landesplanerisch zulässig ist, entzieht sich unserer Kenntnis. Wir bitte daher um Übermittlung der landesplanerischen Stellungnahme(n) sobald diese vorliegt/-en. **Textliche Festsetzungen, Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 3.2)** Bezüglich der Grundflächenzahl wird abweichend ein Wert von 0,9 zugelassen. Uns erschließt sich nicht, warum von dem vom Gesetzgeber vorgeschriebenen	**Der Einwendung wird gefolgt.** Das Vorliegen eines eigenen Eingangs, eigener Anlieferung und eigener Personalräume weist für die im Gebäude geplante Bäckerei auf einen eigenständigen Betrieb. I.S.d. Urteils des BayVGH (1. Senat) vom 07.02.2023 (1 N 21.22) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgesehene Bäckerei ein Betriebsbereich ist, der ein dem Lebensmittelmarkt zuzurechnendes Ergänzungsangebot darstellt und auch bei baulicher Selbstständigkeit für die Gesamtverkaufsfläche zu berücksichtigen ist, womit die Flächenanteile beider Betriebsteile zu addieren wären und dies zu einer Überschreitung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche gemäß Z 5.3.3 LEP führen würde. Um die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von 1.650 m² einzuhalten, erfolgt eine Umplanung, welche eine Verkaufsfläche des geplanten Rewe-Marktes, inkl. der Bäckerei, von 1.650 m² vorsieht. Die vorgesehene Umplanung entspricht der Einwendung. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten. Die

Lfd. Nr.	mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		maximal zulässigen Wert von 0,8 abgewichen werden soll und der Versiegelungsgrad damit unnötig in die Höhe getrieben wird. Im Rahmen der Neuaufstellung des Marktes könnte sich eine einmalige Chance für etwas mehr Grün-Anteil, mehr Versickerungsfläche und ein besseres Mikro-Klima in der Ortsmitte bieten – eine Chance, die man ohne Not links liegen lässt. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 6.435 qm reden wir hier immerhin von ca. 644 qm, die ohne erkennbaren Grund versiegelt werden. **Agglomeration im Sinne der Landesplanung** Die Entwurfsfassung der Auswirkungsanalyse vom 21.11.2024 geht davon aus (s. S. 46), dass keine landesplanerische Agglomeration vorliegt und begründet dies damit, dass es keinerlei Verbindung zwischen Rewe und Norma gibt. Der zeichnerische Teil lässt hieran aber durchaus Zweifel aufkommen. Die Lücke im Grünstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von schätzungsweise 18 bis 20 Meter erweckt den Eindruck, als würde hier gezielt eine Überfahrt zum Parkplatz von Norma angestrebt werden. Daher sollte der Grünstreifen durchgezogen werden. Ob tatsächlich eine Überfahrt entsteht oder nicht, ist u.E. aber nicht entscheidend, denn ein räumlich-funktionaler Zusammenhang liegt so oder so vor. Die beiden Grundstücke liegen lediglich 7 Meter auseinander. Die Grundstücke sind nicht eingefriedet. Die Eingänge beider Märkte liegen auf direktem Wege ca. 60 Meter voneinander entfernt, bei Umgehung des dazwischenliegenden Grundstücks Fl. Nr. 240 sind es schätzungsweise ca. 100 bis 110 Meter. Das entspricht ziemlich genau der Länge der aktuellen Parkplatzanlage von Rewe. Sowohl für PKW-Kunden als auch für Fußgänger ist der Besuch beider Märkte somit mit sehr kurzen Wegstrecken verbunden. Ein räumlicher Zusammenhang ist gegeben. In der Auswirkungsanalyse (S. 42) wird dem Norma-Markt aufgrund der zu erwartenden Kopplungseffekte mit dem Neubau von Rewe sogar tendenziell eine Stärkung zugeschrieben. Also geht selbst der Gutachter von einem räumlich-funktionalen Zusammenhang aus. Zudem muss u.E. auch zwingend die Fläche des ehemaligen Rewe Getränkemarktes mit in die Agglomerationsbetrachtung einbezogen werden. Denn entscheidend ist für die landesplanerische Beurteilung nicht, ob der Markt noch betrieben wird, sondern ob der Markt betrieben werden kann. Und dies ist ohne verbindliche und dauerhafte Aufgabe des bestehenden Baurechts weiterhin der Fall.	Überschreitung wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Teilsatz 2 und Satz 3 festgesetzt und ist durch die begrenzte Flächenverfügbarkeit auf dem Grundstück begründet. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits Festsetzungen zur Dachbegrünung und Eingrünung, die der Verbesserung des Mikroklimas dienen. Das festgesetzte Maß zwischen Bebaubarkeit und Durchgrünung des Gebietes wird für die Ausweisung einen Nahversogers als guter Kompromiss zwischen ökologischen und ökonomischen Aspekten angesehen. **Dem Einwand wird nicht gefolgt.** Das Vorliegen einer landesplanerischen Agglomeration nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist gekennzeichnet durch einen räumlich funktionalen Zusammenhang von mindestens drei Betrieben, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind. Ein räumlich funktionaler Zusammenhang kann sich bei gemeinsamer Infrastrukturnutzung, gemeinsamer Erschließung, gemeinsamen Stellplatzanlagen oder Stellplatz- oder Kundenwegeverbindungen ergeben. Unter diesen Voraussetzungen ist kein räumlich funktionaler Zusammenhang des geplanten Rewe-Marktes mit dem benachbarten Norma-Markt anzunehmen. Auch zum südlich gelegenen bisherigen Rewe-Getränkemarkt sind keine gemeinsame Infrastrukturnutzung, keine gemeinsame Erschließung, keine gemeinsamen Stellplatzanlagen oder Stellplatz- oder Kundenwegeverbindungen vorgesehen, ein räumlich funktionaler Zusammenhang des geplanten Rewe-Marktes mit der Immobilie des bisherigen Rewe-Getränkemarktes liegt damit nicht vor. Ungeachtet einer Bewertung der Betriebsselbständigkeit der im Rewe-Markt geplanten Bäckerei (also, ob diese als eigener Betrieb zu werten wäre), die mit dem Rewe-Markt durch gemeinsame Parkplatznutzung und gemeinsame Erschließung in räumlich funktionalem Zusammenhang steht, liegt beim Vorhaben kein räumlich funktionaler Zusammenhang von mindestens drei Betrieben vor, die Voraussetzung für das Vorliegen einer Agglomeration sind. Der Markt Markt Erlbach hat als lt. Regionalplan Region Westmittelfranken (RP8) als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum, das nach § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern bis zur Anpassung des Regionalplans einem Grundzentrum gleichgestellt ist, insbesondere die raumordnerische Funktion Nahversorgungsbetriebe bereitzustellen. Die Sortimentsausrichtung des gesamten Standortbereiches der benachbarten Einzelhandelsbetriebe mit dem geplanten Rewe-Markt wird durch ein der Nahversorgung dienendes Sortiment bestimmt, welches überwiegend auf die Nahversorgung der eigenen Gemeinde ausgerichtet ist. Eine erheblich über die eigene Gemeinde hinausreichende überörtliche Raumbedeutsamkeit kann damit

Lfd. Nr.	mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Auswirkungsanalyse In der Auswirkungsanalyse von Herrn Dr. Heider (Stand 21.11.2024) werden u.a. auch die Auswirkungen auf die beiden Nahversorger in Trautskirchen und Neuhof a.d.Zenn untersucht. Unseres Erachtens stimmen jedoch die rechnerischen Ansätze nicht und demzufolge kommt die Analyse auch zu falschen Ergebnissen. Wenn wir die Tabelle auf Seite 41 richtig verstehen, so wird den beiden Märkten (EDEKA Helmschrott in Neuhof und Zenntralmarkt in Trautskirchen) ein Umsatz von zusammen 13,3 Mio. Euro zugeschrieben. Gemäß Gutachten weisen beide zusammen eine Verkaufsfläche von 1.520 qm auf (s. S. 26). Dies ergäbe eine durchschnittliche Raumleistung von 8.553,- EUR/qm. Eine solch hohe Raumleistung würden sich sicherlich beide Betreiber wünschen, sie liegt aber weit über den erzielbaren und den tatsächlich erzielten Werten. Auf Seite 38 des Gutachtens wird auf die bayernweiten Durchschnittswerte von 4.200 bis 5.200 EUR/qm verwiesen, also etwa der Hälfte der angenommenen Raumleistung. Die uns bekannten, tatsächlich vor Ort generierten Flächenleistungen liegen sogar noch darunter. Der Umsatz von 13,3 Mio. Euro, der den beiden Märkten zugeschrieben wird, passt darüber hinaus auch nicht mit der vor Ort vorhandenen Kaufkraft zusammen. Laut Gutachter liegt die Kaufkraft in der Einzugsgebietszone II (entspricht den Gemeinden Trautskirchen und Neuhof) bei 10,3 Mio. Euro (s. S. 38). Dass zwei Nahversorger mit unterdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung die örtliche Kaufkraft zu hundert Prozent abschöpfen und darüber hinaus noch 3 Mio. Euro Kaufkraft aus den wesentlich besser versorgten Umlandgemeinden abziehen sollen, ist in keiner Weise nachvollziehbar. Nach unseren Erfahrungen erreichen vergleichbare Nahversorger selten einen Marktanteil von mehr als 30 %. Selbst wenn man einen optimistischen Ansatz wählt und annimmt, dass beide Märkte zusammen 35 % der vorhandenen Kaufkraft abschöpfen, so würden beide zusammen nur einen Umsatz von 3,61 Mio. Euro erwirtschaften (Raumleistung: 2.372 EUR/qm). Stellt man diesem Umsatz die 500.000,- Euro gegenüber, die der Neubau von Rewe den beiden Märkten abnimmt (s. S. 41), so reden wir von einem Umsatzrückgang von 13,85 % und nicht von 3,4 %. Der Wert liegt somit deutlich über der 10 %-Schwelle. Der Gutachter verweist auf Seite 37 darauf, dass schädliche Auswirkungen sogar bereits unterhalb der 10 %-Marke eintreten können. Wir gehen davon, dass dies bei den beiden betroffenen Märkten der Fall sein dürfte.	ausgeschlossen werden. Aufgrund des Nicht-Vorliegens von drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang und keiner erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit ist der geplante Rewe-Markt nicht als Teil einer landesplanerischen Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu bewerten. Z 5.3.1 LEP wird erfüllt. **Die Einwendung wird berücksichtigt.** Die Auswirkungsanalyse von Herrn Dr. Heider (Stand 21.11.2024) war eine Entwurfsfassung, die nicht abschließend überarbeitet war. Die Einwendung, dass für die Nahversorgungslagen in Neuhof a.d.Zenn und Trautskirchen ein Umsatz von zusammen 13,3 Mio. Euro ausgewiesen wird (S. 41), der seitens des Einwenders als überhöht eingeschätzt wird, ist berechtigt. Bei der Übertragung der Prognoserechnung in die Entwurfsfassung der Auswirkungsanalyse (Stand 21.11.2024) ergab sich ein Fehler. So wurden in der Tabelle auf Seite 41 anstatt eines Umsatzes von 6,0 Mio. Euro, 13,3 Mio. Euro ausgewiesen. Für die folgenden Ausführungen, die auf die hier fälschlich ausgewiesenen Umsätze der Nahversorgungslagen in Neuhof a.d.Zenn und Trautskirchen aufbauten, entstand entsprechend ein Folgefehler. Im Endbericht der Auswirkungsanalyse vom 04.02.2025 erfolgte die korrekte Umsatzausweisung von 6,0 Mio. € und die sich daraus ergebenden geänderten Ergebnisse. Wesentlich hierbei sind die geänderte Umsatzumverteilungsquote im "überörtlichen Einzugsgebiet (Einzugsgebietszone II) – Nahversorgungslage" mit korrekt 7,5% anstatt ursprünglich 3,4% sowie die darauf aufbauende geänderte Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 5.4, S. 44 des Endberichtes). Die geänderte Bewertung im Endbericht der Auswirkungsanalyse vom 04.02.2025 wie folgt: *"… Die von höheren Umsatzumverteilungseffekten betroffenen Nahversorgungslagen werden in Neuhof a.d.Zenn durch den dortigen Edeka-Supermarkt sowie in Trautskirchen durch den als Nahversorgungsmarkt seitens der Gemeinde betriebenen Zenntralmarkt mit integriertem Nahrungsmittelhandwerk geformt. Der Edeka-Markt in Neuhof a.d.Zenn ist einziger Nahversorger der Gemeinde und ein langjährig eingeführter Markt, der jüngst erweitert wurde und als marktgerecht einzustufen ist. In Trautskirchen ist der Zenntralmarkt mit dem integrierten Lebensmittelhandwerk ebenfalls der einzige Nahversorger der Gemeinde und mit seinem erst 2023 erstmalig eröffneten Markt attraktiv und marktgerecht. Zudem wird der Zenntralmarkt durch die Gemeinde betrieben, welche sich bewusst für die Sicherung eines Nahversorgers vor Ort entschieden hat. Sowohl der Edeka-Markt in Neuhof a.d.Zenn als auch der*

Lfd. Nr.	mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Wir bitten um Überarbeitung der Unterlagen entsprechend der obigen Ausführungen.	*Zenntralmarkt in Trautskirchen haben sich als Nahversorger mit Schwerpunkt vor Ort bereits auf die Wettbewerbsstruktur in Markt Erlbach und dem Umland eingestellt, welche mit einem modernisierten Rewe-Markt keine wesentliche Veränderung erfahren würde. Unter den vorstehenden Rahmenbedingungen sind in den Nahversorgungslagen des überörtlichen Einzugsgebietes, selbst im Fall, dass die in Worst-Case-Annahme in Folge des Rewe-Vorhabens ermittelten Umsatzwirkungen eintreten, aus dem Rewe-Vorhaben keine Betriebsgefährdungen und keine Gefährdung der Versorgung zu erwarten. …".*

aufgestellt:
Nürnberg, 25.03.2025
TB MARKERT

i.A. Hermann Klar
M.Eng. Stadtplanung