Marktgemeinde Markt Erlbach

Landkreis Neustadt an der Aisch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Entwurf vom 04.04.2025

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Marktgemeinde Markt Erlbach
vertreten durch
die erste Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß

Neue Straße 16
91459 Markt Erlbach

Planverfasser:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischauer**

Hermann Klar

Nicolas Schmelter

Anna Kuschick

Planstand **Entwurf vom 04.04.2025**

Nürnberg, 04.04.2025
TB|MARKERT

Markt Erlbach, _____
Marktgemeinde Markt Erlbach

Matthias Fleischauer

Dr. Birgit Kreß

Inhaltsverzeichnis

A	**Begründung**	**4**
A.1	**Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**	**4**
A.2	**Verfahren**	**4**
A.3	**Ausgangssituation**	**4**
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	4
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	4
A.4	**Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**	**4**
A.4.1	Übergeordnete Planungen	4
A.4.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
A.4.3	Naturschutzrecht	6
A.4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	7
A.4.5	Wasserhaushalt	13
A.4.6	Immissionsschutz	13
A.4.7	Denkmalschutz	13
A.4.8	Fachplanungen und -gutachten	14
A.5	**Planinhalt**	**15**
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.5.2	Art der baulichen Nutzung	15
A.5.3	Maß der baulichen Nutzung	15
A.5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	15
A.5.5	Örtliche Bauvorschriften	15
A.5.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten	15
A.5.7	Immissionsschutz	16
A.5.8	Grünordnung	16
A.5.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	19
A.5.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
A.5.11	Flächenbilanz	21
A.6	**Hochwasserschutz und Starkregenereignisse**	**21**
A.7	**Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes**	**21**
B	**Rechtsgrundlagen**	**23**
C	**Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**	**23**
D	**Verzeichnis der Anlagen**	**23**

A Begründung

A.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Firma CIG – Concept Immobilien GmbH plant, den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Neuen Straße, Hausnr. 13, Markt Erlbach neu zu errichten.

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Erlbach hat in der Sitzung vom 09.07.2024 dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zur Ermöglichung der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes entsprochen und macht sich dessen Planung zu eigen.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich 250 Meter südöstlich des historischen Stadtkerns von Markt Erlbach, gegenüber dem Rathaus im Gewerbegebiet am Bahnhof. Westlich liegt in 300 Meter Entfernung der Bahnhof Markt Erlbach.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken Nr. 239 und teilweise 232/2 und 232/23 mit der Gemarkung Markt Erlbach und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.435 m².

A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.3.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Fläche für einen Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage genutzt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich gewerbliche Nutzungen mit vereinzelten Betriebsleiterwohnungen, weitere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsanbieter sowie unbebaute Grundstücke.

A.3.2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Neue Straße.

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [..] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, [..] geschaffen oder erhalten werden. (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [..] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgung- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [..] ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [..] (LEP 3.2, Ziel)
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (LEP 5.3.1, Ziel)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [..] (LEP 5.3.2, Ziel)
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

A.4.1.2 Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

Der zu berücksichtigende Regionalplan Westmittelfranken vom 14.10.1987 mit seinen insgesamt 31 verbindlichen Änderungen (Stand: 15.11.2024), stellt das Marktgemeindegebiet Markt Erlbach als Kleinzentrum innerhalb des ländlichen Teilraumes, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dar. Weiterhin befindet sich der Markt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung zwischen Ansbach und Neustadt a.d.Aisch.

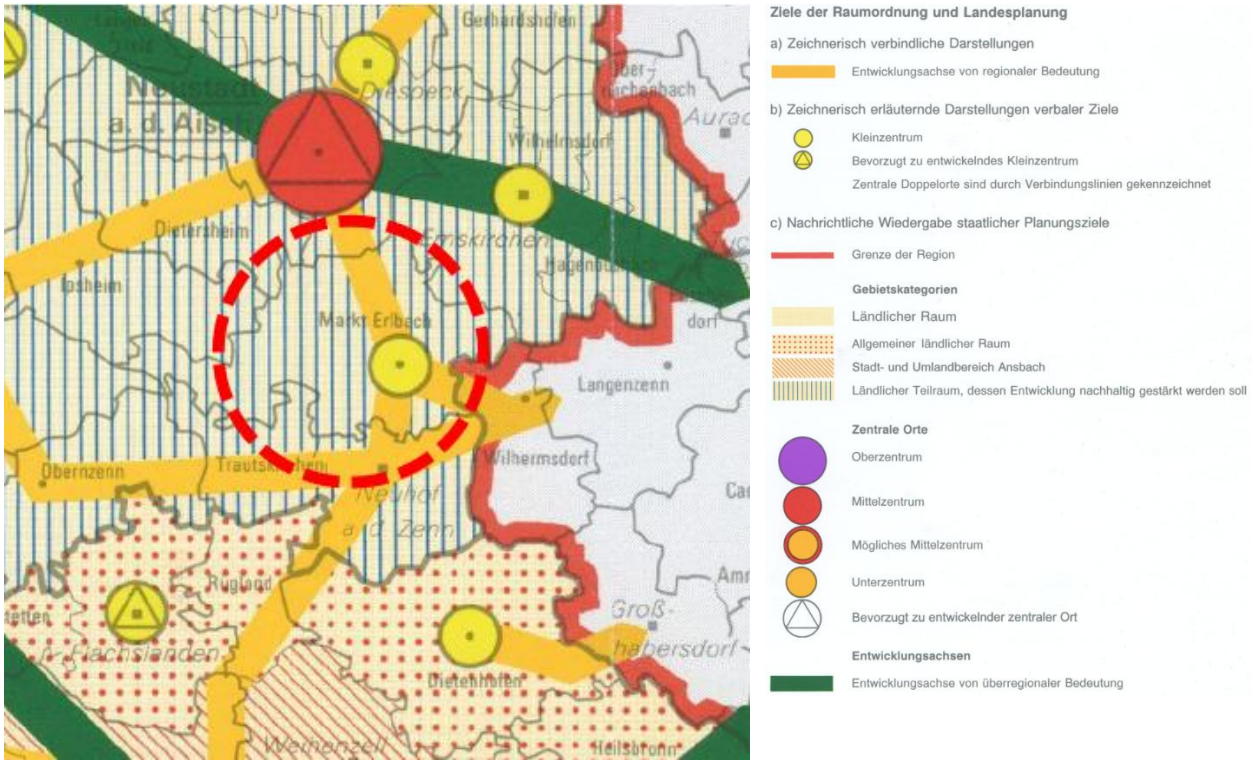

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Region Westmittelfranken Karte 1 Raumstruktur, o. Maßstab

Ziele des Regionalplans, die für den Planungsraum relevant sind:

- Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. (1.1 Ziele)
- Zur Stärkung der Rumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden (1.2 Ziele)
- Auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft soll in der Region Westmittelfranken hingewirkt werden (5.3.1.1 Ziele).
- In den übrigen Gemeinden der Region, insbesondere in den Unter- und Kleinzentren, soll auf den weiteren Ausbau der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs aus einem hinreichend breiten und tiefen Sortiment hingewirkt werden (5.3.1.4 Ziele).

A.4.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

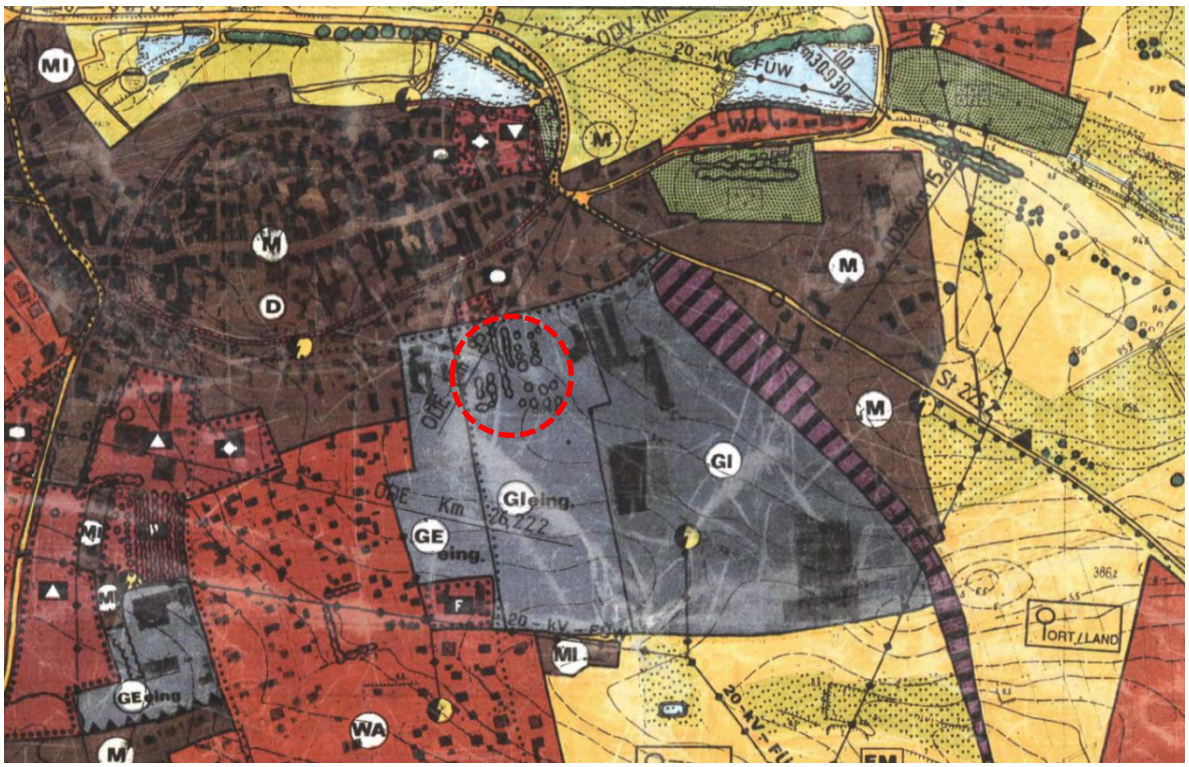

Abbildung 2: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Markt Erlbach, o. Maßstab

Markt Erlbach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996. Dieser stellt das Plangebiet als eingeschränktes Industriegebiet dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung ohne eigenständiges Änderungsverfahren angepasst.

A.4.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Teil des B-Plans Nr. 1.1 Gewerbe- und Industriegebiet „Am Bahnhof“, rechtskräftig seit dem 28.08.1981. Das vorliegende Verfahren ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

A.4.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturparkausweisung Frankenhöhe (ID: NP-00013). Weitere nach nationalem und internationalem Recht geschützte Gebiete (Naturschutzgebiet,

Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH- oder SPA-Gebiete) sind im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 1 km östlich und westlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Biotop befindet sich in ca. 1 km Entfernung südwestlich des Plangebietes.

A.4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.4.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatschG geprüft.

A.4.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland, Stadt)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis

A.4.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.4.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des sonstigen Sondergebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.4.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen

- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.4.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoff-eintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.4.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.4.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG ergeben sich für nach § 15 BNatschG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.4.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.4.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit Ende März oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang September. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatschG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes mit Heckenpflanzungen.
- Gebäude, die für den Abriss vorgesehen sind, sind vor Abbruchmaßnahmen durch eine fachkundige Person zu begehen und auf das Vorkommen von fassadenbrütenden Vögeln sowie auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen.
- Alle Glasfassaden sind vogelfreundlich zu gestalten. Glasfassaden und Fenster sind so zu gestalten, dass Vogelschlag reduziert bzw. vermeiden wird. Auf die Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU wird verwiesen. 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)

A.4.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatschG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

A.4.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.4.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben ermitteln. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der

Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Mittels der Artenabfrage für den Landkreis „Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim“ (Artenabfrage des LfU, Bayern, 2024) für die Lebensräume „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen sowie Hecken und Gehölze“ wurden alle potenziell vorkommenden relevanten Arten erhoben. In weiterer Folge wird ein Vorkommen der erhobenen Arten anhand ihrer Lebensraumansprüche für das Plangebiet geprüft.

Hier sei bereits angemerkt, dass die hier vorliegende Planung die Nachnutzung eines bereits stark baulich überprägten Grundstücks (Flr.-Nr. 238) behandelt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur wenige anthropogen geprägte Vegetationsstrukturen (Eingrünung).

Abbildung 3: Luftbild, Plangebiet rot umrandet (BayernAtlas, 2024)

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die bereits stark überformte Fläche des Planungsvorhabens ist nicht als Jagdraum geeignet. Es finden sich ebenfalls keine geeigneten Strukturen für Quartiere in den Vegetationsbeständen. Das Bestandsgebäude weist keine Fassadenschäden oder Einschlupfmöglichkeiten, die von Fledermäusen genutzt werden könnten, auf.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für die Kreuzotter, die Zauneidechse und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu stark versiegelt und zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar vereinzelt Sonnplätze und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet direkt im Siedlungsgebiet und ist ebenfalls von starker Bebauung umgeben.

Im Untersuchungsgebiet reichen die für Reptilien notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Nachnutzung des Geländes für diese Arten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, kleiner Wasserfrosch und Kammmolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird darüber hinaus ebenfalls keine Tauglichkeit als Landlebensraum zugesprochen.

Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Relevante zu prüfende Fischarten können aufgrund ihres Verbreitungsgebietes ausgeschlossen werden. Eingriffe in fischrelevante Gewässer finden durch die Planung ebenfalls nicht statt.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

A.4.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Die für den Abriss vorgesehenen Gebäude wiesen keine Nistplatzmöglichkeiten (Fassadenschäden, Schlupflöcher, etc.) auf. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze,
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer,
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule,
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe.

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Lage des Plangebietes im stark überbauten Siedlungsgebiet auszuschließen.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter, da die vorhandenen Vegetationsbestände eher geringwertig sind und dauerhaften Störungen in Form von Bewegungsunruhe und optischen Störungen ausgesetzt sind.

Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten. Aus landschaftsgestalterischen Gründen ist die Anpflanzung neuer Vegetationsstrukturen geplant (wenige Bäume und Sträucher). Hierdurch wird das Brutplatzangebot für Gebüschbrüter voraussichtlich sogar erhöht.

Greifvögel und Eulen

Die oben genannten Greifvögel und Eulen sind in Bayern häufig bis selten vorkommende Arten. Viele Arten brüten auf hohen Bäumen in Feldgehölzen, in Parkanlagen sowie in Wäldern unterschiedlicher Ausprägung. Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und die Waldohreule bebrüten Horste in Baumwipfeln. Der Turmfalke baut bevorzugt Nester in Fels- und Gebäudenischen. Der Waldkauz brütet in Baumhöhlen, Rohr- und Wiesenweihe am Boden. Alle genannten Greife und Eulen jagen über der offenen Kulturlandschaft nach Beutetieren wie Kleinsäuger und Vögel. Ihre Jagdräume sind in der Regel mehrere Quadratkilometer groß.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Anlage kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Mehlschwalbe und Rauchschwalbe benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) für die genannten Arten als Nahrungshabitat schlecht ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Ihre bevorzugten Lebensräume sind kleinere Siedlungsstrukturen (z.B. Hofstellen oder Weiler) an denen sich lehmiges bzw. sandiges Material zum Nestbau findet. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.4.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Sondergebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatschG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG sind für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Es sind die in Kapitel 4.4.5 formulierten Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen.

A.4.5 Wasserhaushalt

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

A.4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden im Immissionsschutzgutachten vom 25.10.2024 die zu erwartenden Geräuschimmissionen, ausgehend vom Betrieb der zukünftigen REWE-Filiale (Parkplatz- und Warenverkehre sowie der Betrieb technischer Anlagen) auf der Grundlage der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm untersucht und beurteilt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden der Planung zugrunde gelegt.

A.4.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Im historischen Ortskern von Markt Erlbach bestehen Boden-, Einzel- und Ensembledenkmäler, diese strahlen allerdings nicht auf das Baugebiet aus.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines

Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.4.8 Fachplanungen und -gutachten

Städtebauliche Sanierungsgebiete

Die Marktgemeinde Markt Erlbach verfügt über ein Sanierungsgebiet, welches den Ortskern einschließlich des Bereichs um das Rathaus nördlich der Neuen Straße umfasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Neuen Straße und somit außerhalb des Sanierungsgebiets. Das Bauvorhaben steht somit den Sanierungszielen der Marktgemeinde nicht entgegen.

Einzelhandelskonzept

Die Marktgemeinde Markt Erlbach verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das zuletzt im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Es verfolgt die Absicht, den städtebaulichen Anforderungen gemäß steuernd einzugreifen, sodass die Einzelhandelsbetriebe ihre Standorte in Markt Erlbach nicht aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten schließen oder an unerwünschte Standorte verlagern.

Grundsätzlich möchte sich die Marktgemeinde Markt Erlbach bezüglich der Einzelhandelsentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte konzentrieren.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Neuansiedelung eines Lebensmittelmarktes voraussichtlich betriebsgefährdende Auswirkungen auf die bestehenden Märkte und städtebauliche Negativauswirkungen auf die Ortsmitte zur Folge hätte. Die bestehenden Lebensmittelmärkte im Standortbereich östliche Neue Straße sollten allerdings aufgrund ihrer Bedeutung für die Ortsmitte und Nahversorgung, soweit als möglich erhalten und nachhaltig gestärkt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen bestehenden Standort in zentraler Lage, dessen Erhalt und Weiterentwicklung aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes prioritär zu bewerten ist. Die Planung steht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts nicht entgegen bzw. unterstützt diese in der Sicherung und Erhaltung des bestehenden Standortes.

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung

Ergänzend wurde das vorliegende Vorhaben besonders auf seine Auswirkungen und die Verträglichkeit mit landesplanerischen Zielen und der lokalen wie regionalen Einzelhandelsstrukturen untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

> „Durch das Vorhaben des Rewe-Marktes werden, auch in Worst-Case-Betrachtung maximal prognostizierter Umsatzumlenkungen, perspektivisch keine städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Standortbereiche – zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen – wesentlich von Auswirkungen betroffen. Dies ist für den Markt Erlbach wie das Umland festzustellen. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten bzw. können ausgeschlossen werden.“

Auf die Inhalte der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Markt Erlbach vom 06.12.2019 sowie der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung Rewe-Lebensmittelmarkt Neue Straße 13, des Büros Dr. Manfred Haider, Augsburg vom ~~21.11.2024~~04.02.2025 wird verwiesen.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 239, teilweise 232/2 und 232/23 Gemarkung Markt Erlbach, mit einer Fläche von insgesamt ca. 6.435 m².

A.5.2 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem konkret geplanten Vorhaben.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet ermöglicht die Errichtung eines Marktes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel einschließlich Non-Food-Artikeln sowie einer Bäckereifiliale mit Café mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.650 m² ~~sowie einer Bäckereifiliale mit Café~~.

Zulässig sind ausschließlich Vorhaben zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Rahmen des mit der Marktgemeinde Markt Erlbach geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.

A.5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 80 von 100 (GRZ 0,8) festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) des Hauptbaukörpers darf eine Höhe von 384,5 m ü. NHN nicht unterschreiten. Die maximale Gebäudehöhe darf eine Höhe von 8,5 m bezogen auf die festgesetzte OKRF nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

A.5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Die Länge baulicher Anlagen darf 55,0 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, in der zum Zeitpunkt der Planfassung gültigen Fassung, sind einzuhalten; Art.6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

A.5.5 Örtliche Bauvorschriften

Um die geplante Bebauung städtebaulich und gestalterisch zu integrieren, werden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung getroffen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und gleichzeitig die positiven Auswirkungen von Grünflächen auf das Kleinklima zu nutzen, sind geeignete Dachflächen, die nicht für Solaranlagen oder technische Anlagen genutzt werden, als extensives Gründach anzulegen.

Um das Wandern von Kleinlebewesen zu ermöglichen, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 0,10 m herzustellen.

A.5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind außerhalb der Baugrenzen die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen

für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Werbeanlagen (Werbepylon, Einfahrtshinweis) Müllbehältnisse, Kfz-Stellplätze, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Marktes erforderliche untergeordnete Anlagen.

A.5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um nachzuweisen, dass gegenüber vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist.

Dazu wurden die fünf relevantesten Immissionsorte betrachtet, an denen die größte Einwirkung zu erwarten ist. Für den Immissionsort IO 1 werden die Werte für ein Mischgebiet angenommen, für die Immissionsorte IO 2, IO 3, IO 4 und IO 5 werden in (weiterer) Abstimmung mit dem Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, abweichend von der baurechtlichen Festsetzung eines Industriegebiets, die zulässigen Orientierungswerte eines Gewerbegebiets herangezogen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässige Orientierungswerte für durch den Markt verursachte Emissionen werktags eingehalten werden können, dies gilt auch für die sonntägliche Öffnung der Bäckereifiliale. Voraussetzung sind hierfür die Einhaltung folgender Vorgaben:

- Kundenfahrverkehre sind ausschließlich im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig.
- Warenlieferungen (An- und Abfahrten der Lieferfahrzeuge, Ladetätigkeiten) sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6:00 Uhr) ausschließlich mittels Fahrzeugen der Klasse N1 (zulässige Gesamtmasse bis zu 3,5 t) zulässig.
- Die Fahrgassen auf dem Betriebsgelände sollen mit einem akustisch neutralen Straßenoberbelag (z.B. nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbeton oder ein gleichwertiger Belag) hergestellt werden.
- Für den Betrieb der technischen Gebäudeausrüstung sind die folgenden Anlagen, Betriebszeiten und Schallemissionspegel zu beachten:

Anlage	Emissionsdaten	Betriebszeit
Rückkühler	Lp(10m) = 50 dB(A) LWAeq = 78 dB(A)	24 h

- (Haus)-technische Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen; insbesondere sind für alle Frequenzen wirksame Schalldämpfer und gegebenenfalls schalldämmende Gehäuse oder Ummantelungen zu berücksichtigen.
- In Kanälen sind auch die Anteile möglicher Strömungsgeräusche oder Geräusche durch den Transport des Mediums mit zu berücksichtigen. Die Anlagen sind so auszulegen und zu betreiben, dass keine impuls- und tonhaltigen Geräuschanteile entstehen. Zudem sind pegelbestimmende, tieffrequente Geräuschanteile zu vermeiden.

Variationen einzelner Maßnahmen sind grundsätzlich möglich, bedürfen jedoch einer erneuten schalltechnischen Prüfung.

Auf die Inhalte der Schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen und Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005 und TA Lärm, des Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, vom 25.10.2024 wird verwiesen.

A.5.8 Grünordnung

A.5.8.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe

durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.5.8.2 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Im Gewerbegebiet sind insgesamt sieben Laubbäume 2. Ordnung der folgenden Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten.

Eingrünung

Alle Flächen die mittels der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ verortet sind, sind gärtnerisch zu nutzen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten, wobei eine Strauch-Pflanzung in Gruppen möglich ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Es sind ausnahmslos Arten der folgenden Artenliste zu verwenden.

Fassadenbegrünung

Geeignete, fensterlose Gebäudeteile der geplanten Bebauung mit einer Breite von mehr als 3,5 m sind mittels rankender, schlingender oder spreizklimmender Arten zu begrünen. Die genaue Ausgestaltung der Fassadenbegrünung ist durch den Betreiber frei wählbar. In der vorliegenden Artenliste werden hierzu jedoch Vorschläge für passende Arten (Westseite, beschattete Lage) gegeben. Bei der Verwendung dieser Pflanzen ist darauf zu achten, dass entsprechende Rank- oder Schlinggerüste verwendet werden. Bei Verwendung von Spreizklimmern ist darauf hinzuweisen, dass durch diese Pflanzen neu gebildete Triebe immer wieder in die gewünschte Richtung geleitet und angebunden werden müssen.

Begrünung von Stellplätzen

Eine Begrünung der Stellplätze durch Bäume (hier voraussichtlich nur Bäume 2. Ordnung) wird empfohlen (die Durchgrünungsverpflichtung [Anlage 7~~6~~ Bäume] kann hier teilweise sinnvoll erbracht werden).

Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entsprechend ihrer Druckbelastung nach Möglichkeit versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen.

Außenbeleuchtung

Alle Lichtquellen im Außenbereich sind insektenfreundlich zu gestalten.

Glasfassaden

Alle Glasfassaden sind so zu gestalten, dass Vogelschlag reduziert bzw. vermeiden wird.

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)

A.5.8.3 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.5.8.4 Artenliste

Einheimische Arten werden mit einem * versehen. Dies bedeutet sie sind natürlich vorkommende Arten in der Herkunftsregion „5.1. Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“. Die Verwendung dieser Gehölze sollte bevorzugt werden.

A) Bäume 2. Ordnung

(Mindestpflanzqualität: 2-3 x verpflanzt; Höhe 100-150 cm oder Stammumfang 12-14, Züchtungen sind mit „, heimische Arten mit * gekennzeichnet)

*Acer campestre**	*Feldahorn*
Amelanchier ovalis	*Felsenbirne*
*Crataegus monogyna**	*Eingriffliger Wießdorn*
*Crataegus polygyna**	*Zweigriffliger Weißdorn*
Catalpa bignioides “Nana”	*Kugeltrompetenbaum*
Mespilus germanica	*Mispel*
*Malus syvestris**	*Wildapfel*
*Sorbus aria**	*Gewöhnliche Mehlbeere*
Sorbus aria “Fastigiata”	*Säulenmehlbeere*
Sorbus aucuparia “Fastigiata”	*Säulenebersche*
*Sorbus torminalis**	*Elsbeere*
Quercus robur “Fastigiata Koster”	*Säuleneiche*
Sophora japonica „Columnaris“	Säulen-Schnurrbaum

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm, heimische Arten sind mit * gekennzeichnet)

*Berberis vulgaris**	*Gemeine Berberitze*
*Corylus avellana**	*Haselnuss*
*Cornus sanguinea**	*Bluthartriegel*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cotoneaster integerrimus	*Gewöhnliche Zwergmispel*
Cotneaster dammeri	*Teppich-Zwergmispel*
*Euonymus europaeus**	*Europäisches Pfaffenhütchen*
*Ligustrum vulgare**	*Liguster*
*Lonicera xylosteum**	*Rote Heckenkirsche*
Lonicera nigra	*Schwarze Heckenkrische*
*Prunus spinosa**	*Schlehe*
Rhamnus catharticus	*Kreuzdorn*
*Frangula alnus**	*Faulbaum*
*Rosa canina**	*Hunds-Rose*
Rosa glauca	*Hecht-Rose*
Rosa rubiginosa	*Wein-Rose*
*Sambucus nigra**	*Schwarzer Holunder*
*Sambucus racemosa**	*Trauben- Holunder*
*Vinca minor**	*Kleines Immergrün*
*Viburnum lantana**	*Wolliger Schneeball*
*Virbunum opulus**	*Gewöhnlicher Schneeball*

C) Kletterpflanzen, Rankpflanzen und Spreizklimmer

(Pflanzqualität: 60-100 cm, 1-3 Triebe, Topfballen, heimische Arten sind mit * gekennzeichnet)

Standort Schatten-Halbschatten:

Euonymus fortunei	*Immergrüne Kriechspindel*
*Hedera helix**	*Efeu*
Hydrangea petiolaris	*Kletterhortensie*
Aristolochia macrophylla	*Pfeifenwinde*
Clematis-Hybriden	*Waldreben*
*Humulus lupulus**	*Hopfen*
Lonicera henryi	*Immergrüne Geißblatt*
*Rosa sp. kletternde Sorten, R. arvensis**	*Kletterrosen*
Jasminum nudiflorum	*Winter-Jasmin*

Standort Sonne-Halbschatten:

Parthenocissus tricuspidata	*Wilder Wein*
Actinidia aguta/chinensis	*Kiwi*
Akebia quinata	*Akebie*
*Clematis div.**	*Waldrebe*
Parthenocisscus quinquefolia	*Wilder Wein*
Vitis vinifera	*Echter Wein*
Wisteria Floribunda	*Blauregen*

A.5.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Das vorliegende Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der entsprechend die Voraussetzungen eines § 13a BauGB Verfahrens besitzt.

Entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Folglich ist für das vorliegende Bauleitverfahren nach § 13a BauGB kein Eingriff zu ermitteln. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Vorhabens Festsetzungen getroffen wurden, um höherwertige Vegetationsbestände dauerhaft zu etablieren. Darüber hinaus wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um zu garantieren, dass das Plangebiet gut durchgrünt wird.

A.5.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.5.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Neue Straße.

A.5.10.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist möglich bzw. vorhanden.

A.5.10.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist möglich bzw. vorhanden.

A.5.10.4 Löschwasserversorgung

Da die Löschwasserversorgung im Plangebiet für einen großflächigen Gewerbebetrieb nicht ausreicht, ist eine Anlage zur unterirdischen Löschwasserspeicherung vorgesehen, welche den Löschwasserbedarf für das Bauvorhaben sichert. Dieses Vorgehen wurde vorab mit der Stelle des Kreisbrandmeisters des Landkreises abgestimmt und wird ~~im weiteren Verfahren präzisiert~~im Rahmen der Baugenehmigung ausgearbeitet.

A.5.10.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen und Fahrgassen ist in der Zisterne zu sammeln und über einen Drosselabfluss in den Kanal einzuleiten.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Platzverhältnisse im Plangebiet sind weitere Regenrückhaltemaßnahmen nicht möglich. Wie auch bereits im Bestand ist vorgesehen, ist das anfallende Schmutz- und Regenwasser in den Mischwasserkanal einzuleiten. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld bereits mit dem Abwasserverband abgestimmt.

Hinweis zur Beitragsberechnung für Wasser Ver- und Entsorgung

Die Beitragsberechnung für Wasser- und Abwasser erfolgte bisher auf Grundlage der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.1.1 festgesetzten Baumassenzahl. Dieses Maß der baulichen Nutzung soll in der vorliegenden Planung nicht festgesetzt werden, da die bauliche Entwicklung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen hinreichend genau bestimmt ist. Um analog der bisherigen Vorgehensweise eine Berechnung der Kosten für Wasserver- und Abwasserentsorgung zu ermöglichen, wurde auch für die vorliegende Planung die Baumassenzahl (BMZ) ermittelt. Das Vorhaben umfasst einen umbauten Raum von ca. 16.337 m³, die BMZ läge damit bei 3,16.

A.5.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet	5.160 m²	80,2%
Private Grünfläche	800 m²	12,4%
Straßenverkehrsfläche	475 m²	7,4%
Fläche gesamt	**6.435 m²**	**100 %**

A.6 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Die Versiegelung im Plangebiet wird sich durch die vorliegende Planung nicht erhöhen. Folglich werden sich der Oberflächenabfluss im Zuge von Regenereignissen zum aktuellen Stand nicht verändern. Daher ist nicht von einer steigenden Gefahr durch Oberflächenabflüsse oder Hochwasser zu rechnen.

A.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Der Markt Erlbach verfolgt das Ziel, ein attraktives Nahversorgungsangebot im Innenbereich des Marktgebiets zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Markt Erlbach und umfasst eine Fläche von etwa 6.435 m². Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, die bestehende gewerbliche Nutzung zu erneuern und entsprechend an aktuelle Erfordernisse anzupassen. Die Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche verhindert eine weitere Zersiedelung und Ausweitung der Siedlungsfläche in den Außenraum.

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die betroffenen Bereiche befinden sich innerhalb des besiedelten Marktgebietes des Markt Erlbach. Aktuell werden die innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegenden Flächen gewerblich genutzt (Markt, Parkplatz, Eingrünung). Die bestehende Versiegelung im Plangebiet ist als hoch anzusehen. Die Versiegelung wird sich durch die vorliegende Planung nicht erhöhen bzw. verändern.

Es befinden sich aktuell keine wertgebenden Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich der Planung. Bei den vorhandenen Vegetationsbeständen handelt es sich um typische strapazierfähige Bodendecker, Sträucher und eine Kleinbaumgruppe (z.B. Liguster, Kriechende Zwergmispel). Entsprechend der geplanten Folgenutzung wird sich das Grünangebot im Plangebiet nicht reduzieren bzw. geringfügig verbessern. Innerhalb der vorliegenden Planung sind z.B. die Etablierung von Kleinbäumen (Stellplatzbegrünung) sowie die teilweise Begrünung der Fassade des geplanten Baukörpers geplant.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatschG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Aufgrund der in Siedlungsgebieten eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine Artenabschätzung für relevante Arten durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass ein Eintreffen von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 BNatschG unter der Berücksichtigung von drei festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Mittels der Festsetzung zur Verpflichtung zur Durchgrünung werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Der Vorhabenbereich ist bereits stark durch Bebauungen versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die bestehende anthropogene Überplanung bereits als belastet zu betrachten. Beim Bodentyp handelt es sich um „429b: Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein). Jedoch kann hier davon ausgegangen werden, dass der Boden durch die in der Vergangenheit durchgeführten baulichen Tätigkeiten auf der Fläche bereits stärker verdichtet ist und nicht mehr seine natürliche Struktur besitzt.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht zunehmen wird, ist nicht mit stärkeren Abflüssen als zum aktuellen vorliegenden Zustand zu rechnen.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem ca. 2.860 m² großen Bereich können neue Gebäude (Gewerbe) entstehen.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich normalerweise Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Jedoch steigt die Versiegelung im Plangebiet durch die vorliegende Planung nicht, da es sich um die Nachnutzung einer bereits stark versiegelten Fläche handelt.

Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Luftqualität wird derzeit temporär durch die innerörtliche Lage beeinträchtigt (z.B. Verkehr auf den umliegenden Straßen). Innerhalb des geplanten Baugebietes wird sich der An- und Abfahrtsverkehr nicht in besonderem Maße verändern. Die Emission von Luftschadstoffen, CO_2 und Staub werden nicht steigen.

Da Vegetationsbestände Schadstoffe binden, durch Ihre Transpiration einen lokalen Kühlungseffekt erzeugen und zur lokalen Frischlufterneuerung betragen, ist eine ausführliche Durchgrünung des Plangebietes eingeplant (Pflanzfestsetzung, Anlage von Bäumen 2. Ordnung, teilweise Fassadenbegrünung).

Der Geltungsbereich befindet sich im bestehenden Siedlungsgebiet. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da der Geltungsbereich der Planung bereits bebaute Bereiche umfasst und keine Einsehbarkeit der freien Landschaft besteht.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Da es sich um eine innerörtliche, bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering bzw. nicht erheblich zu bewerten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes. Eine flächengleiche Ausweisung von Bauflächen im Außenraum würde zu erheblicheren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter führen.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2023 (GVBl. S. 257).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257).

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Region Westmittelfranken Karte 1 Raumstruktur, o. Maßstab 5

Abbildung 2: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Markt Erlbach, o. Maßstab 6

Abbildung 3: Luftbild, Plangebiet rot umrandet (BayernAtlas, 2024) 10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich 21

D Verzeichnis der Anlagen

- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Markt Erlbach, Dr. Manfred Haider, Augsburg, 06.12.2019
- Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung Rewe-Lebensmittelmarkt Neue Straße 13, Dr. Manfred Haider, Augsburg, ~~21.11.2024 – ENTWURF~~04.02.2025
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen und Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005 und TA Lärm, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, 25.10.2024 - VORABZUG