
MARKTGEMEINDE MARKT BEROLZHEIM



Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt“

A) PLANZEICHNUNG

B) BEGRÜNDUNG

MIT C) UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Fassung vom 11.11.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 25073

Bearbeitung: JL

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	5
B) BEGRÜNDUNG	7
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Beschreibung des Änderungsbereichs	7
3. Übergeordnete Planungen	10
4. Planungskonzept	14
5. Einzelhandelsverträglichkeit	15
C) UMWELTBERICHT	17

A) PLANZEICHNUNG

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von Markt Berolzheim mit integrierten Änderungen

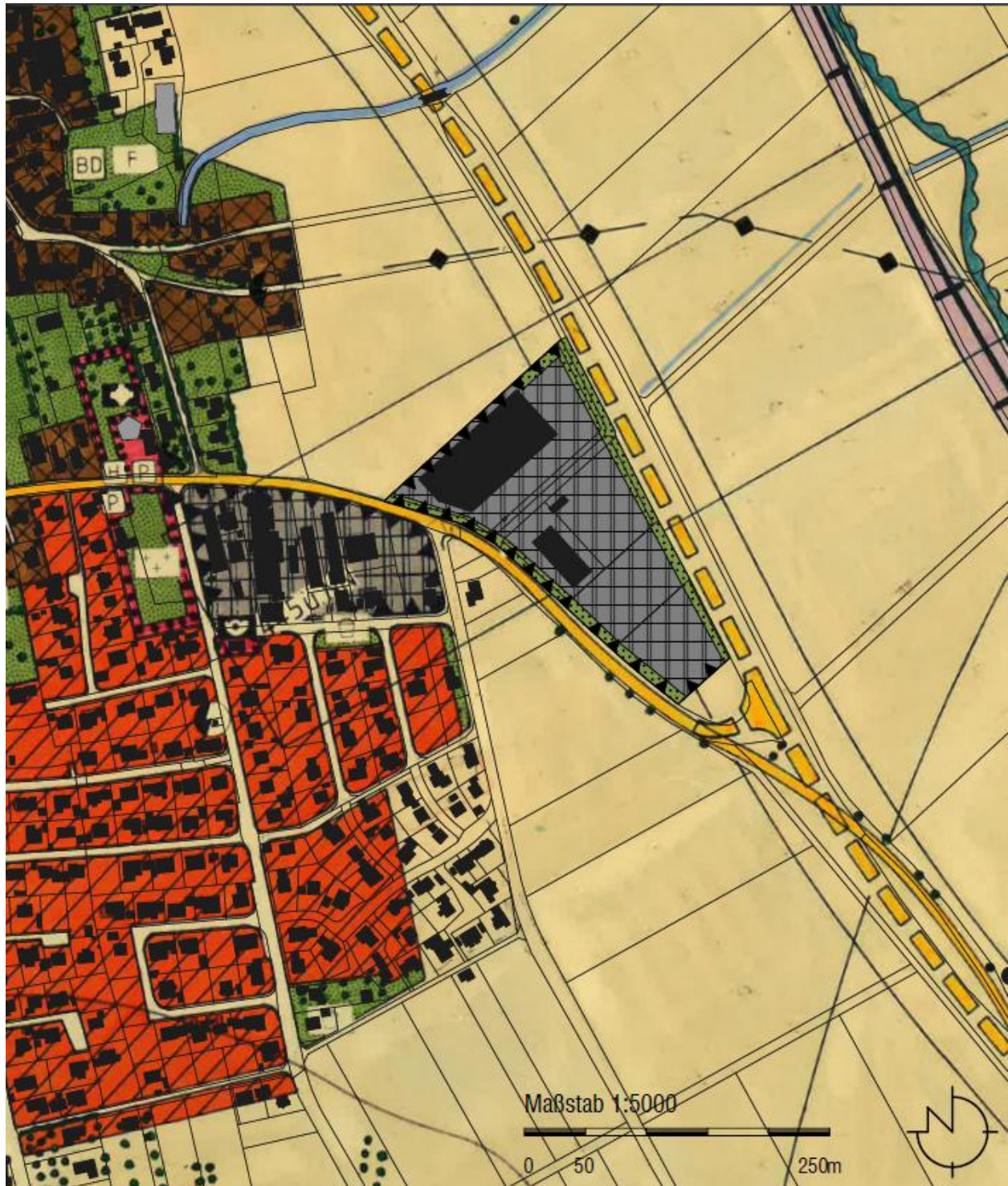


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan mit integrierten Änderungen, o. M.

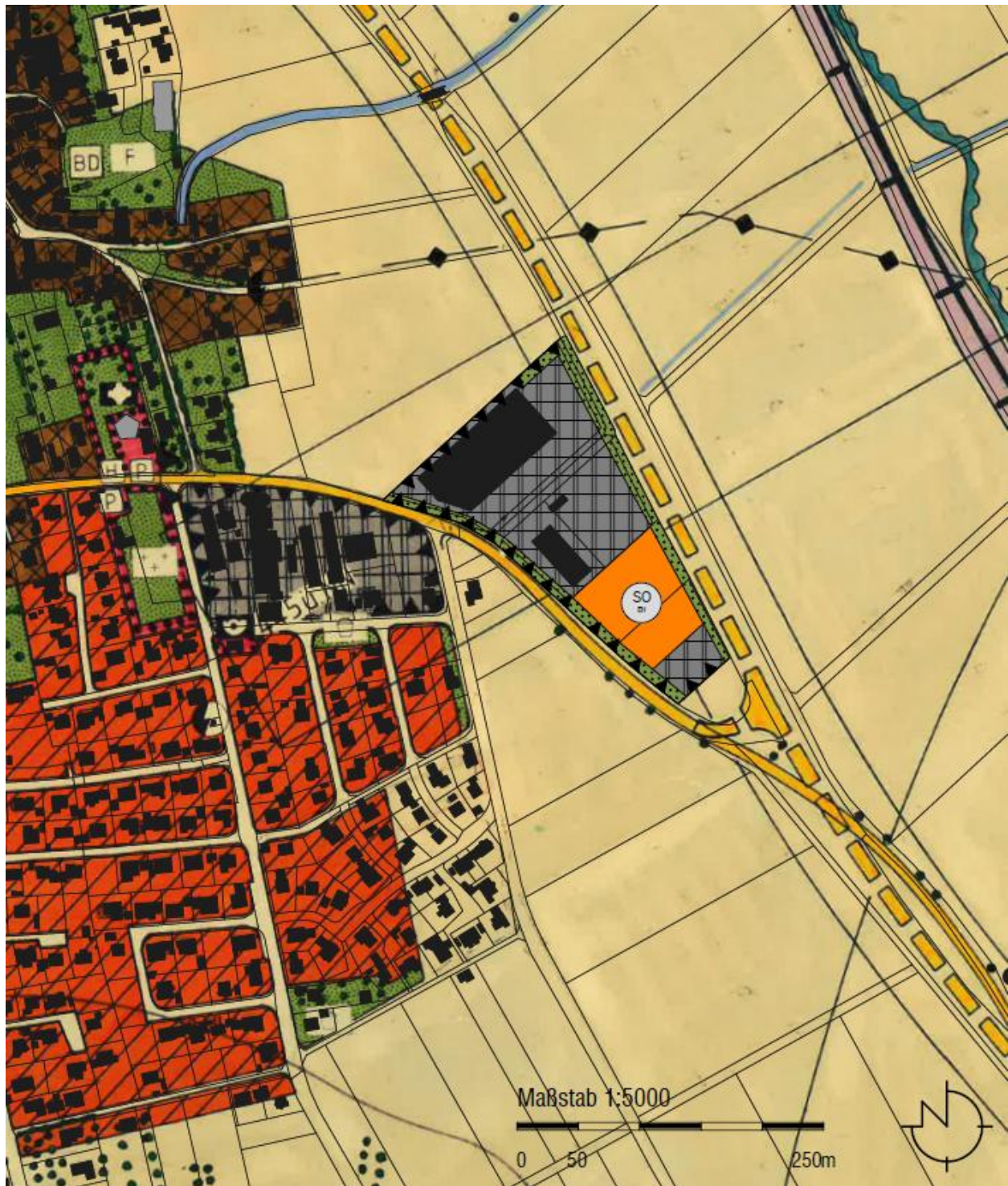
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1: 5.000)

Abbildung 2: 9. Änderung Flächennutzungsplan, o. M.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.

Markt Berolzheim, den

.....

Fritz Hörner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen hat die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen

(Siegel
Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Markt Berolzheim, den

.....

Fritz Hörner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Berolzheim, den

.....

Fritz Hörner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Flächennutzungsänderung ist die Planungsabsicht der Marktgemeinde einen Lebensmittelmarkt in Markt Berolzheim zu errichten. Dieser soll die langfristige Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung der Marktgemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Lebensmittelmarkt“. Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Markt Berolzheim stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem vorgesehenen Planungsziel folgend, werden Flächen, die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, zu einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geändert.

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungs- und Anpassungsgebot des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Lebensmittelmarkt“ entsprochen.

2. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

2.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von 7.222 m² innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Markt Berolzheim.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 3: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird wie folgt begrenzt:

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

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

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

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Süd-Westen nach Nord-Osten auf und befindet sich auf einem Höhenniveau zwischen 419 m NHN und 421 m NHN. Nordöstlich verläuft die St 2230 mit einem dazwischen liegenden Entwässerungsgraben zum Plangebiet.

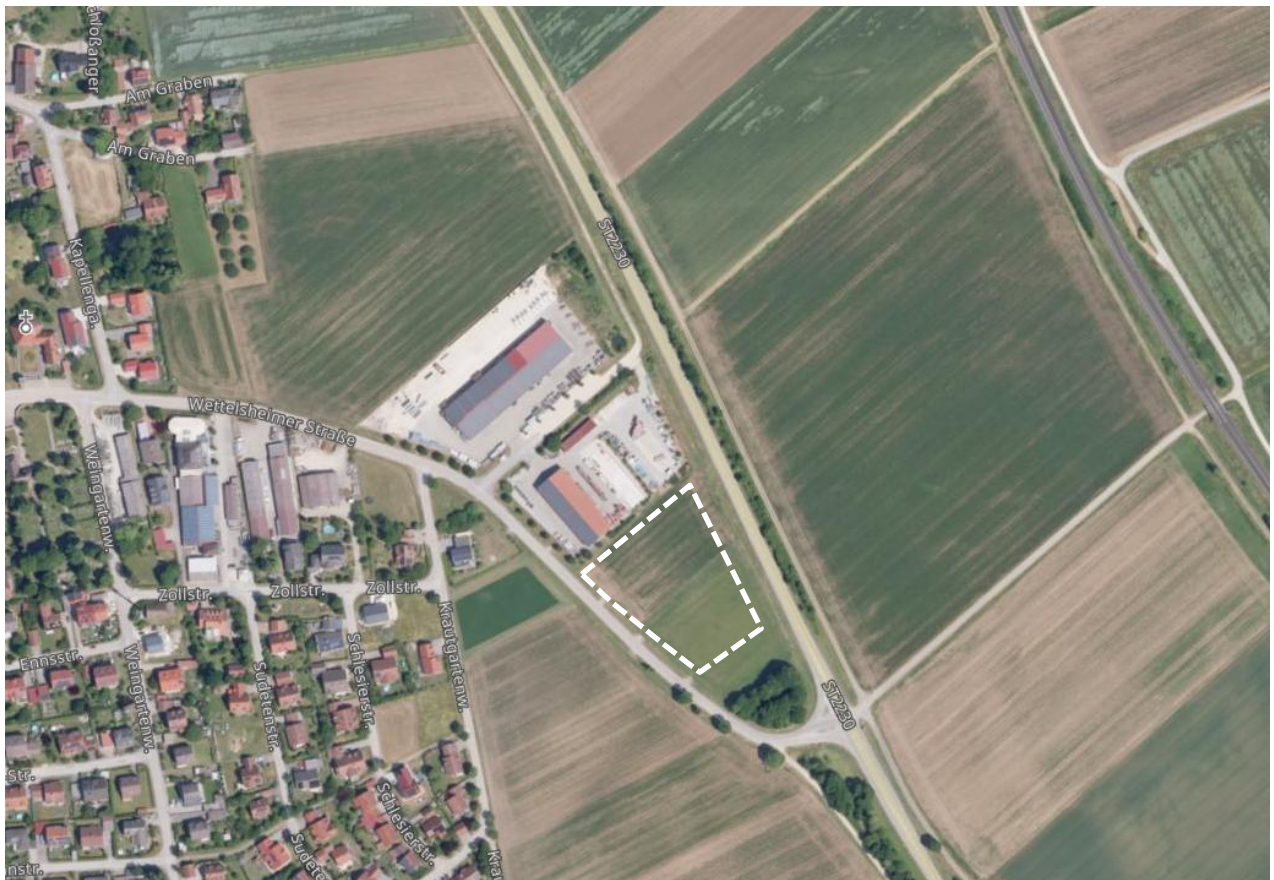


Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet wird von keinen naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen tangiert.

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

2.3.3 Denkmalschutz

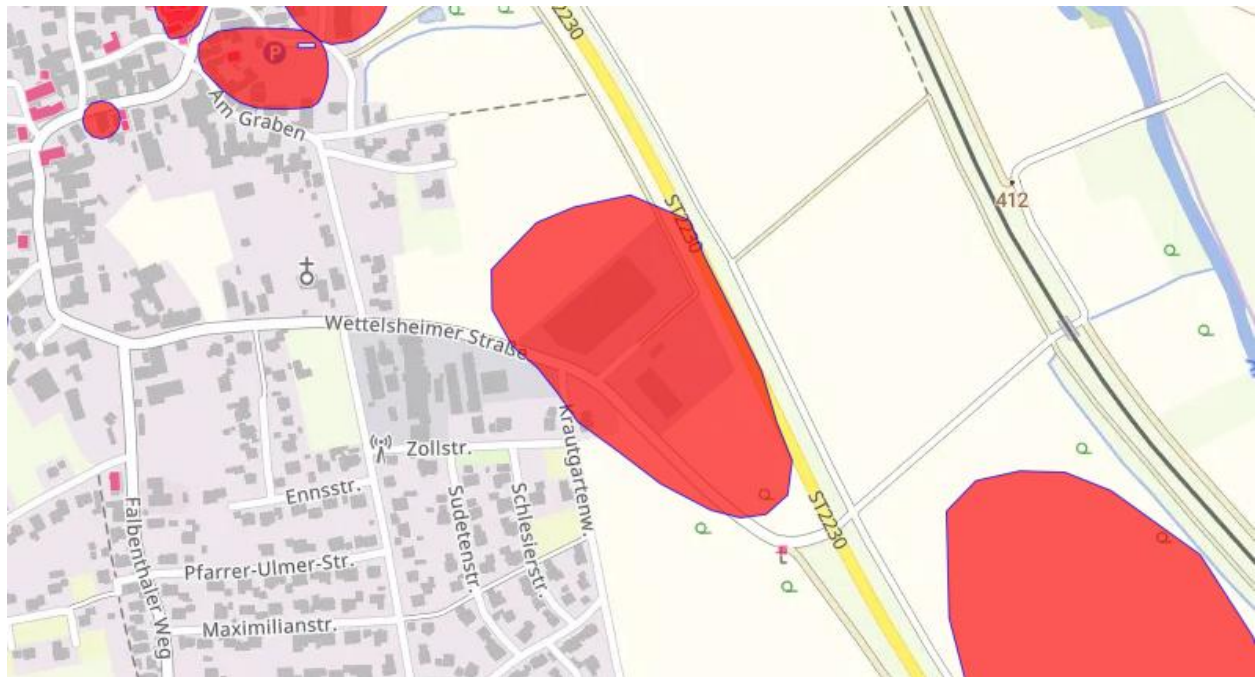


Abbildung 5: Topographische Karte mit Bodendenkmälern, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) einschlägig.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

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

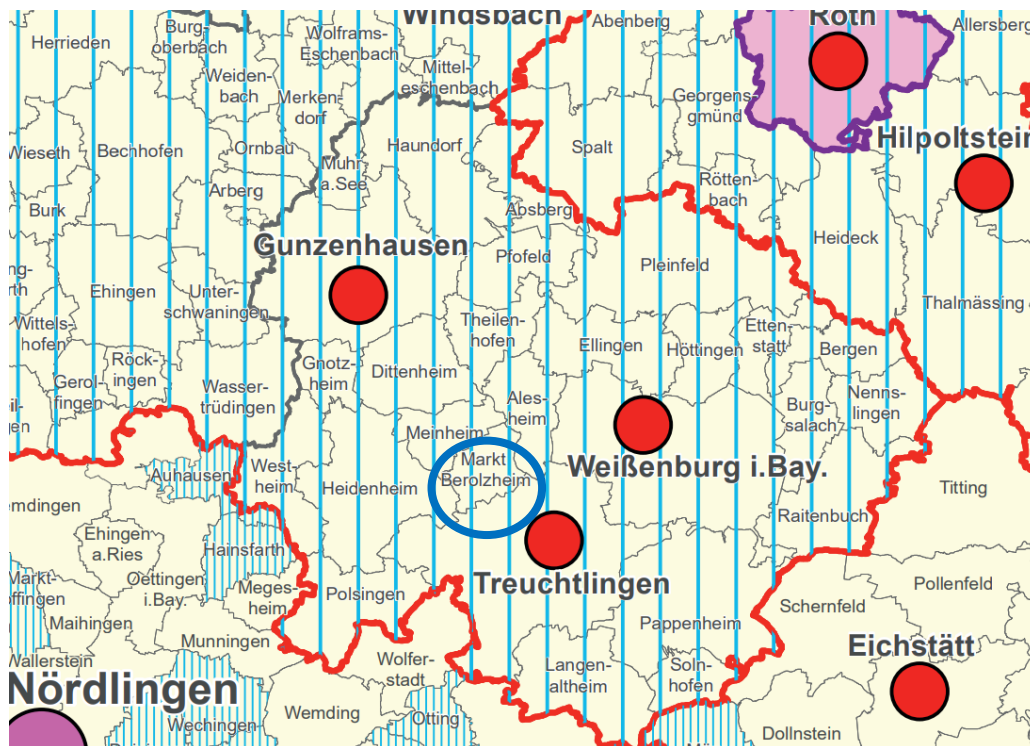


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LEP 2023

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen

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

- „2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. [...]
- 2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- 2.1.5 (Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. [...]
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...]
 - 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
 - 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (Zentralitätsgebot)
 - 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (Integrationsgebot)
 - 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
 - für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2
 - 5.3.3 (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.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

3.2 Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8)

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken legt den Markt Markt Berolzheim als Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum fest. Raumstrukturell liegt die Marktgemeinde auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

- 5.3.2 In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.

4. PLANUNGSKONZEPT

Die unmittelbare Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie den notwendigen Stellplätzen und Außenanlagen auf dem Grundstück vor. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ beträgt die Verkaufsraumfläche ca. 1.200 m². Die für das Hauptgebäude mit Anlieferung, Lager, Sanitär und Verkauf erforderliche überbaute Fläche beläuft sich auf etwa 2.300 m².

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

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Ausweisung einer Sonderbaufläche notwendig, da ein solch großflächiges Vorhaben in keinem anderen Gebietstyp der BauNVO zulässig ist.

Da der wirksame Flächennutzungsplan von Markt Berolzheim für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche darstellt, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wird für das Plangebiet im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche dargestellt.

5. EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT

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

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

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

5.1 Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß dem LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

- Nachdem die Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf maximal 1.200 m² für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb festgesetzt wird, entspricht das Vorhaben in diesem Punkt den landesplanerischen Zielen.

5.2 Lage in der Gemeinde

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

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

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

Anbindung an den Siedlungszusammenhang

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

Fußläufiger Einzugsbereich

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

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

Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

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

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

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

5.3 Zulässige Verkaufsfläche

Gemäß dem LEP sind Nahversorgungsbetriebe bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Eine sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten hat demnach für das vorliegende Vorhaben nicht zu erfolgen. Durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche wird ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Somit ist auf diese Weise in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

5.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann der geplante Lebensmittelmarkt in der beabsichtigten Größenordnung von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten sowohl aus städtebaulicher als auch aus landesplanerischer Sicht als verträglich bewertet werden.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des erheblich detaillierteren Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Westlich der Staatsstraße St 2230 soll ein Lebensmittelmarkt mit Gütern des täglichen Bedarfs und zugehöriger Stellplatzanlage mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² in der Marktgemeinde Markt Berolzheim errichtet werden. Dafür werden bisher als landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

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

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

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

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

Die Versiegelung des Bodens in Folge der geplanten Bebauung geht mit einem Verlust von natürlichem Oberboden und dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) einher. Der Eingriff kann durch die Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet sowie außerhalb ausgeglichen werden. Der im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erbracht.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden insbesondere in Hinblick auf den Immissionsschutz im Rahmen einer beauftragten schalltechnischen Untersuchung umfassend geprüft. Hiernach sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

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

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

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