

MARKTGEMEINDE MARKT BEROLZHEIM



8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 08.07.2025

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums	3
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt.....	5
3	Planungsinhalte und wesentliche Änderungen	5
4	Umweltbericht	6
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	6
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
4.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft.....	7
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	7
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	8
4.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	9
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	10
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	10
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	11
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	11
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
5	Aufstellungsvermerk	13

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Markt Berolzheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1986, der im Laufe der Jahre bislang sieben Mal angepasst und geändert wurde.

Mit der vorliegenden, 8. Änderung des FNPs der erfolgt eine kleinräumige Anpassung am nördlichen Rand des gewachsenen Siedlungskerns von Markt Berolzheim. Eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche wird in eine gemischte Baufläche geändert. Die in Teilen bereits bebaute Fläche ist bereits von gemischter baulicher Nutzung geprägt. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche soll die Grundlage für eine Nachverdichtung auf den noch vorhandenen Freiflächen sowie für Umnutzungen oder Ersatzneubauten geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums

Markt Berolzheim liegt am Fuße des Hahnenkamms am Rand des Altmühltals in etwa 12 km Entfernung zur Großen Kreisstadt Weißenburg i. Bay. Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des gewachsenen Siedlungskerns von Markt Berolzheim, rund 70 m nördlich der Langen Straße (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Luftbild von Markt Berolzheim mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der 8. FNP-Änderung

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 01.06.2023) ordnet die Marktgemeinde Markt Berolzheim dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen ist auf Ebene der Kreisregion als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Hinsichtlich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Markt Berolzheim insbesondere folgende Aussagen des LEP relevant:

3.1 Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung ist die Marktgemeinde Markt Berolzheim der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8) zugeordnet und liegt in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Markt Berolzheim ist hier als „bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum“ eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit 110 „Vorland der Südlichen Frankenalb“ zugeordnet und liegt auf der Grenze zwischen den Untereinheiten 110.2 „Hahnenkamm-Vorland“ und 110.3 „Weißenburger Bucht“. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet). Das Altmühltal ist in der näheren Umgebung teilweise von intensiver Landnutzung, teilweise auch von natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften geprägt.

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur und des Siedlungswesens ist insbesondere folgender Grundsatz aus Kapitel 3 des Regionalplans für die vorliegende Planung relevant:

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Gemeindegebiet von Markt Berolzheim und damit auch das Planungsgebiet liegen vollständig innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz oder anderen Gesetzen sind durch die FNP-Änderung nicht betroffen. Kartierte Biotope sind im Planungsgebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 4 zu entnehmen.

3 Planungsinhalte und wesentliche Änderungen

Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des gewachsenen Siedlungskerns von Markt Berolzheim, rund 70 m nördlich der Langen Straße.

Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch Siedlungsflächen und im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 16 und Fl.-Nr. 16/1 der Gemarkung Markt Berolzheim und umfasst eine Gesamtfläche von rund 3.915 m².

Bisherige Darstellung im FNP und Realnutzung

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt.

In der Realität ist jedoch nur noch ein Teil der Fläche als Grünfläche unbebaut. Im Süden der Fläche befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinen- und Gerätehalle. Im Norden befindet sich ein Wohnhaus mit Garage und Garten. Auf den übrigen Flächen befinden sich Erschließungsflächen (vor allem vor der landwirtschaftlichen Halle) sowie Grünland mit kleineren Heckengehölzen.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden und Westen des Änderungsbereichs bleibt jeweils ein ca. 5 m breiter Grünstreifen erhalten, der als Randeingrünung und Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Flächenübersicht Neu-Darstellung: Gemischte Baufläche 0,39 ha

Städtebauliche Begründung und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird eine baulich bereits entsprechend geprägte Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Markt Berolzheim als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die bisher vorhandene Bebauung mit einer landwirtschaftlichen Halle und einem Wohnhaus war durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und auch auf deren Grundlage genehmigt. Mit der FNP-Änderung wird nun auch eine Bebauung und Nutzung außerhalb der landwirtschaftlichen Privilegierung ermöglicht. Auf diese Weise wird die bauplanungsrechtliche Grundlage

für eine Nachverdichtung im baulich geprägten Umfeld sowie für die Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Anlagen geschaffen.

Die in zweiter Reihe an der Langen Straße gelegenen Flurstücke Fl.-Nr. 16 und 16/1 sind bereits über eine private Zufahrt über die Fl.-Nr. 15 erschlossen. Durch die bereits vorhandene Erschließung müssen kaum neue Flächen für Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden, wodurch eine flächensparende und effiziente Erschließung begünstigt wird.

Die dargestellte gemischte Baufläche überdeckt im Westen und Norden nicht vollständig die zuvor dargestellte Grünfläche. An den Rändern des Änderungsbereichs wurde bewusst ein jeweils ca. 5 m breiter Streifen als Grünfläche belassen. Hier soll bei konkreten Planungen jeweils ein als Puffer zur angrenzenden, landwirtschaftlichen Fläche sowie zur Eingrünung des Siedlungsrandes verbleiben.

Umweltrelevante Auswirkungen der Planung werden im nachfolgenden Umweltbericht ermittelt und dargestellt.

4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Änderungsbereich liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet von Markt Berolzheim, innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Nachfolgende Schutzgebietsausweisungen zeigen die naturschutzfachliche Bedeutung und stellen die Flächen unter Schutz:

- FFH-Gebiet „Trauf der südlichen Frankenalb“ (6833-371 Teilfläche .01),
- Naturschutzgebiet „Buchleite bei Markt Berolzheim“ (NSG-00465.01),
- Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““.

Aufgrund der geringen Größe und Entfernung des Änderungsbereichs sind Auswirkungen auf die besondere Erholungsfunktion des Naturparks, auf Schutzgebiete oder naturschutzfachlich hochwertige Flächen nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen bestehen im Änderungsbereich nicht. Auch in der Bayerischen Biotopkartierung sind weder im noch unmittelbar um den Änderungsbereich naturschutzfachlich relevante Strukturen erfasst.

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung selbst stellt keinen unmittelbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch im Rahmen der späteren Umsetzung potenziell einen Eingriff vor.

In den folgenden Kapiteln werden die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter jeweils getrennt nach Bestand sowie Art und Umfang der möglichen Umweltauswirkungen dargestellt und verbal-argumentativ bewertet.

Für die Beurteilung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist insbesondere der Vergleich zwischen der bisherigen Darstellung als Grünfläche im Siedlungsbereich und der geplanten Darstellung als gemischte Baufläche unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung maßgeblich.

4.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Vorland der Südlichen Frankenalb“ (110-A) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ (D59) zuzuordnen.

Die geologischen Verhältnisse werden durch pleistozäne Ablagerungen des Quartärs geprägt, vorwiegend aus Schluff- bzw. Lehmböden. Der geologische Untergrund besteht nahezu ausschließlich aus Pararendzina, entwickelt aus Schuttlehm bis -ton mit wechselnden Anteilen an Sand-, Ton- und Karbonatgestein des Jura (vgl. Geologische Karte von Bayern 1:500.000 und 1:25.000, Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000).

Die Grundwasserverhältnisse werden durch Grundwassergeringleiter geprägt, die in der Regel ein überwiegend hohes Filtervermögen aufweisen.

Lokalklimatisch sind die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen.

Die Fläche ist bereits teilweise bebaut und durch eine gemischte Nutzung geprägt, zusätzlich ist ein etwa 5 Meter breiter Randstreifen im Norden und Westen vorhanden.

Bewertung:

Mit der Darstellung als gemischte Baufläche anstelle der bisherigen Nutzung als Grünland ist eine Zunahme versiegelter Flächen verbunden. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche sowie als Pflanzenstandort verloren. Gleichzeitig werden das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung reduziert, während der Oberflächenabfluss zunimmt.

Darüber hinaus führt eine Ausweitung der versiegelten Flächen zum Verlust lokalklimatisch wirksamer Kaltluftentstehungsbereiche und zu einer potenziellen Aufheizung des Gebiets.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sollten in der weiteren Planung geeignete Maßnahmen geprüft und festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung sind bei Umsetzung der Planung nur geringe Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Eine bislang als Grünfläche dargestellte Fläche wird künftig als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche ist bereits teilweise bebaut und durch eine gemischte Nutzung geprägt. Die

freien Flächen werden als Wiese und Lagerplatz genutzt und bieten potenziell Lebensraum für verschiedene Tierarten. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind nicht bekannt, mit empfindlichen Arten ist aufgrund der Ortsnähe und bisherigen Nutzung nicht zu rechnen.

Gebäudestrukturen können Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter bieten, ebenso bieten Gehölze sowie die vorhandene Eingrünung Habitatpotenzial. Diese Strukturen besitzen mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft und können zur Biotopvernetzung beitragen.

Bewertung:

Die geplante Darstellung als gemischte Baufläche führt zu einer zusätzlichen Überbauung im Vergleich zur bisherigen Nutzung. Damit gehen Biotopstrukturen sowie Lebensräume und Nahrungshabitate für Tiere und Pflanzen verloren. Diese Beeinträchtigungen sind voraussichtlich kompensierbar.

Im Norden und Westen bleiben ca. 5 m breite Grünstreifen als Eingrünung und Pufferzone erhalten. Durch Pflanz- und Erhaltungsgebote kann eine angemessene Durchgrünung geschaffen werden. Der Erhalt bestehender Bäume und Gehölze ist in Abhängigkeit der künftigen Bebauung zu prüfen und während der Bauarbeiten zu sichern. Nicht erhaltbare Bäume sind auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen zu untersuchen und, sofern erforderlich, im Winterhalbjahr zu roden.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung ist auf nachgelagerten Planungsebenen durchzuführen.

Zur Minderung der Auswirkungen sind u.a. folgende Maßnahmen zu prüfen und ggf. festzusetzen:

- Erhalt und Schutz vorhandener Gehölzstrukturen,
- Begrünung nicht überbaubarer Flächen, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Ausschluss ökologisch wertloser Gestaltungen (z. B. große Kiesflächen),
- Einsatz heimischer, standortgerechter Laubgehölze,
- Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen,
- Verzicht auf bodendichte Einfriedungen zur Sicherung der Durchgängigkeit,
- Reduktion nächtlicher Beleuchtung,
- bauzeitliche Schutzmaßnahmen und geregelte Baulandfreimachung.

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustands und der möglichen Kompensationsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt als gering einzustufen.

4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Das Landschaftsbild um Markt Berolzheim ist geprägt durch die landwirtschaftlich genutzte Altmühlau, naturnahe Hänge der Buchleite und des Berolzheimer Waldes, Streuobstwiesen sowie dörflich geprägte Siedlungen. Gehölzstrukturen wie Obstbaumreihen und Wegsäume gliedern die Kulturlandschaft.

Der Änderungsbereich markiert den Übergang von der Siedlung in die offene Flur. Im Norden liegen Schule, Sportplatz und Parkplatz, westlich der Bauhof, nordwestlich eine Biogasanlage.

Die Umgebung besitzt mit Naturparkstatus, Schutzzonenausweisung und einem dichten Rad- und Wanderwegenetz hohe Bedeutung für die Erholung. Der Änderungsbereich selbst hat jedoch keine unmittelbare Erholungsfunktion.

Bewertung:

Die Entwicklung von Bauflächen im Ortsrand verändert das Orts- und Landschaftsbild. Die geplante gemischte Baufläche passt die bisherige Grünflächendarstellung an die bestehende gemischte Nutzung an. Die vorhandene Randeingrünung im Norden bietet bereits eine partielle Einbindung ins Ortsbild, die auch für die übrigen Teilbereiche anzustreben ist.

Zur Minderung von Auswirkungen auf Ortsbild und Erholungsfunktion sollten im weiteren Verfahren folgende Maßnahmen geprüft und berücksichtigt werden:

- Erhalt ortsbildprägender Gehölze,
- Begrünung nicht überbaubarer Flächen, Vermeidung großflächiger Kiesbeete,
- Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze,
- Verzicht auf fremdländische Arten und Nadelgehölze,
- Einsatz von Fassadenbegrünung,
- landschaftsraumtypische Bauformen,
- keine hohen, geschlossenen Einfriedungen zur Straße,
- Begrenzung künstlicher Beleuchtung.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind nur geringe Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen.

4.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Eine bislang als Grünfläche dargestellte Fläche wird künftig als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Fläche ist bereits teilweise bebaut und durch eine gemischte Nutzung geprägt. Die freien Bereiche werden als Wiese und Lagerflächen genutzt.

Bewertung:

Die geplante Darstellung als gemischte Baufläche im Anschluss an die bestehende Siedlung stellt eine konfliktarme Weiterentwicklung dar. Von umliegenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Nutzung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Umgekehrt können auch vom Plangebiet selbst Emissionen auf angrenzende Bereiche wirken. Diese sind jedoch im ländlichen Raum als ortsüblich einzustufen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als gering bewertet.

4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Im Ortskern von Markt Berolzheim sind einige Baudenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Des Weiteren liegen sowohl im Ort als auch im Umfeld etliche bekannte Bodendenkmäler. Innerhalb der Änderungsbereiche bzw. direkt angrenzend sind jedoch weder Baudenkmäler erfasst noch Bodendenkmäler bekannt.

Direkte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Auch indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmälern durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der Entfernung und der Lage des Änderungsbereichs ausgeschlossen werden.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Sofern im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler auftreten werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter für beide Änderungsbereiche als gering bewertet.

4.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die FNP-Änderung bliebe die Fläche weiterhin als Grünfläche im Siedlungsbereich dargestellt und dem Außenbereich zugeordnet, sodass ausschließlich privilegierte Nutzungen zulässig wären. Die bestehende Nutzung mit Gebäuden, Zufahrten sowie Grün- und Lagerflächen würde fortbestehen. Durch die Darstellung als gemischte Baufläche wird eine planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung und bauliche Weiterentwicklung geschaffen, womit eine organische Siedlungsentwicklung unterstützt wird.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein Minimum

zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im Rahmen künftiger, konkretisierter Planungen sind die Notwendigkeit und ggf. der Umfang von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen sowie bei Bedarf geeignete Maßnahmen festzulegen. Dies betrifft auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Erfordernis naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht kann das Plangebiet als geeignet für die Darstellung einer gemischten Baufläche eingestuft werden. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme ist eine vertiefte Alternativenprüfung nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.2 beschriebenen Aspekte und möglichen Festsetzungen kann eine verträgliche Siedlungserweiterung erfolgen.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Markt Berolzheim wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, eine bislang als Grünfläche dargestellte und teilweise bereits bebaute Fläche künftig als gemischte Baufläche zu nutzen. Ziel ist die Ermöglichung von Nachverdichtung, Umnutzung und Ersatzneubauten.

Durch die künftige Bebauung sind ein höherer Versiegelungsgrad sowie der Verlust natürlicher Bodenfunktionen und einfacher Biotopstrukturen zu erwarten. Die betroffenen Strukturen werden insgesamt als von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet.

Die Fläche liegt in direktem Anschluss an bestehende Siedlungs- und landwirtschaftlich genutzte Flächen und ermöglicht eine organische Siedlungserweiterung.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind vor Umbaumaßnahmen oder Gehölzentfernungen zu prüfen. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen.

Konkrete Festlegungen zu Eingrünung, Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen können erforderlichenfalls im weiteren Planungsverlauf erfolgen. Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen ist die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht für die geplante Nutzung geeignet.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft und Erholung	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

5 Aufstellungsvermerk

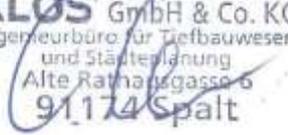
Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Markt Berolzheim wurde planerisch bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 08.07.2025

geändert:

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Markt Berolzheim, den

Friedrich Hörner, Erster Bürgermeister