

MARKTGEMEINDE MARKT BEROLZHEIM



7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER MARKTGEMEINDE MARKT BEROLZHEIM

IM BEREICH DES WOHNBAUGEBIETS
„AM WEIHERLEIN“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 22.10.2024

[Inhaltliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 14.11.2023 in roter Schriftfarbe]

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	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	4
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
2.2	Regionalplanung	6
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	6
3	Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche	7
3.1	Änderungsbereich 1: Neu-Darstellung Wohnbaufläche „Am Weiherlein“	7
3.2	Änderungsbereich 2: Berichtigung Wohnbaufläche „An der Buchleite“	8
3.3	Änderungsbereich 3: Herausnahme einer Wohnbaufläche im Nordwesten von Markt Berolzheim.....	8
4	Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs	9
4.1	Strukturdaten und Bevölkerungsprognose	10
4.2	Vorhandene Flächenpotenziale in der Marktgemeinde Markt Berolzheim.....	14
4.3	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	15
4.4	Fazit	16
5	Umweltbericht	17
5.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	17
5.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
5.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft.....	18
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	20
5.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	23
5.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	25
5.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
5.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	27
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	27
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	27
5.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	28
5.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	28
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
6	Aufstellungsvermerk	31

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Markt Berolzheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen wird geändert, mit dem Ziel, den FNP an die aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde anzupassen.

Die 7. FNP-Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Markt Berolzheim Nr. 14 „Am Weiherlein“ für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Einklang zu bringen. Die Änderung erfolgt auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung attraktiver Bauflächen zur Deckung der örtlichen Nachfrage und Abrundung des südwestlichen Ortsrands von Markt Berolzheim. Von Vorteil ist hierbei die Nutzung der vorhandenen Ortsstraße „Großholzer Weg“, so dass keine zusätzlichen Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden müssen.

Da im Nordwesten von Markt Berolzheim noch weitere Wohnbauflächenreserven im FNP dargestellt sind, erfolgt in diesem Bereich eine etwa flächengleiche Rücknahme von Wohnbauflächen, die nicht länger zur Entwicklung vorgesehen sind. Diese Flächen werden als Grünflächen im engeren Siedlungsbereich dargestellt. Mit der Rücknahme soll insbesondere den Zielen der Landesplanung (LEP 3.1 und 3.2, vgl. Kapitel 2.1) sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen werden.

Ferner erfolgt im Zuge der 7. FNP-Änderung eine Berichtigung der unweit östlich gelegenen Wohnbaufläche „An der Buchleite“. Der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 13 wurde im Jahr 2019 gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wobei von der Darstellung des FNPs abgewichen wurde. Mit der vorliegenden FNP-Änderung erfolgt die nachträgliche Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

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. Die Lage der Änderungsbereiche im Siedlungsgebiet Markt Berolzheim ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

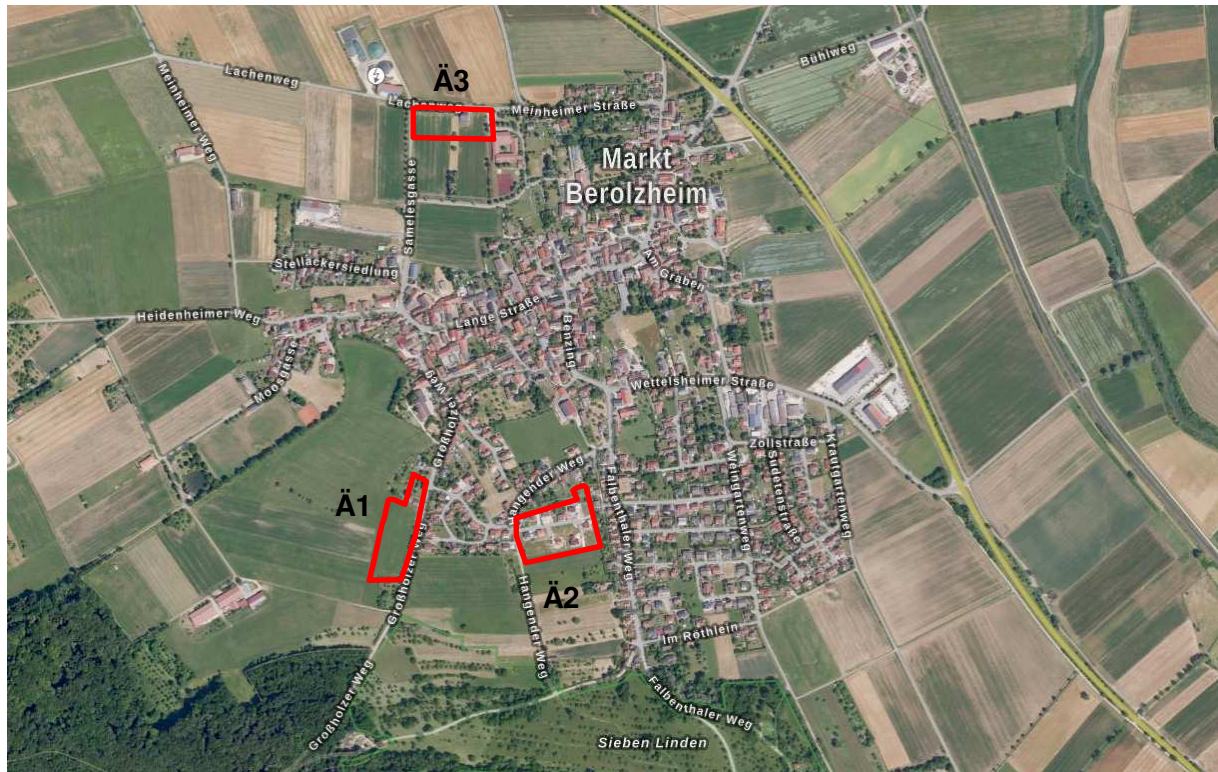


Abbildung 1: Luftbild Markt Berolzheims mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche der 7. FNP-Änderung

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (mit 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.

Rund 100 m südlich der geplanten Wohnbaufläche „Am Weiherlein“ (Änderungsbereich 1) sowie des Änderungsbereichs 2 „Buchleite“ befinden sich ökologisch und landschaftlich hochwertige Flächen, die sich in folgenden Schutzgebietsausweisungen widerspiegeln:

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

Im Süden und Südwesten von Markt Berolzheim sind etliche Streuobstbestände in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Diese beinhalten auch den im Süden an den Änderungsbereich 1 angrenzenden „Obstgarten“, Teile der Obstbaumreihe entlang des Großholzer Wegs sowie die Streuobstwiese im Norden des Änderungsbereichs 1. Bei den Änderungsbereichen 2 und 3 sind keine Strukturen innerhalb bzw. direkt angrenzend in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen werden nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in einem Umweltbericht in Kapitel 5 zusammengefasst.

3 Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche

Die FNP-Änderung beinhaltet **drei** Änderungsbereiche, die sich am südwestlichen **und am nordwestlichen** Ortsrand von Markt Berolzheim befinden.

3.1 Änderungsbereich 1: Neu-Darstellung Wohnbaufläche „Am Weiherlein“

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 1 grenzt im Osten an den Großholzer Weg und die dahinterliegenden Siedlungsflächen (Wohnbaugebiet „Otterfleck“). Im Norden grenzt eine Streuobstwiese mit einer landwirtschaftlichen Halle im Außenbereich an und im Süden ein heckengesäumter Obstgarten. Nach Westen wird der Änderungsbereich von einem Grünweg bzw. im Nordwesten von einer Streuobstwiese begrenzt. Dahinter beginnt die freie Flur mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Änderungsbereich 1 umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 287, 288 und 289 der Gemarkung Markt Berolzheim, Marktgemeinde Markt Berolzheim, mit einer Gesamtfläche von rund 1,21 ha.

Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs 1 werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Halle sowie eine Streuobstwiese. Entlang des Großholzer Wegs verläuft ein Entwässerungsgraben mit begleitenden Streuobstbäumen. Die Streuobstwiese im Norden sowie Teile der Straßenbegleitbäume sind in der bayerischen Biotopkartierung erfasst (Biotopteilflächen-Nr.6931-1121-001, Streuobstbestände südwestlich von Markt Berolzheim).

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 1 als Fläche für die Landwirtschaft mit einigen (Bestands-)Einzelbäumen dargestellt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird westlich des Großholzer Wegs eine Wohnbaufläche mit einer Tiefe von etwas mehr als 30 m dargestellt. Hier soll eine einzeilige Wohnbebauung zur Ortsabrundung und als Siedlungsabschluss nach Westen ermöglicht werden. Durch die bereits vorhandene Ortsstraße Großholzer Weg müssen keine neuen Flächen für öffentliche Verkehrswege in Anspruch genommen werden. Die Wohnbaufläche eignet sich daher in besonderem Maß für eine effiziente und kostengünstige Erschließung. Die Wohnbaufläche soll mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 14 „Am Weiherlein“ zügig entwickelt werden, um den kurzfristigen Baulandbedarf der örtlichen Bevölkerung zu entsprechen (siehe hierzu im Detail Kapitel 4).

Zwischen der Wohnbaufläche und dem Großholzer Weg verläuft ein Entwässerungsgraben, auf dessen Böschungen erhaltenswerte Streuobstbäume stehen. Dieser Bereich wird mit der FNP-Änderung als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt. Auf dem Grünstreifen werden außerdem die vorhandenen Streuobstbäume dargestellt. Auf diese ist in der verbindlichen Bauleitplanung besondere Rücksicht zu nehmen und ein größtmöglicher Erhalt anzustreben.

Im (Süd-)Westen des Änderungsbereichs wird ebenfalls eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt. Diese soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung als ökologische Ausgleichsfläche zu einer Streuobstwiese entwickelt werden. Sie ermöglicht damit den Ausgleich und Ersatz für entfallende Streuobstbäume im Norden des Änderungsbereichs und stellt gleichsam eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung nach Westen hin dar.

Flächenumfang: Neu-Darstellung Wohnbaufläche A = ca. 0,69 ha
Neu-Darstellung Grünfläche i. e. Siedlungsbereich A = ca. 0,53 ha

3.2 Änderungsbereich 2: Berichtigung Wohnbaufläche „An der Buchleite“

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 2 grenzt im Norden, Osten und Westen an die bestehenden Siedlungsflächen (Wohnbebauung) von Markt Berolzheim an. Im Süden grenzt die freie Feldflur an, die hier weiter südlich in das Naturschutzgebiet „Buchleite“ übergeht.

Der Änderungsbereich 2 umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,68 ha.

Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs 2 wurden entsprechend dem im Jahr 2019 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 13 „An der Buchleite“ als Wohnbaugebiet erschlossen und sind zwischenzeitig größtenteils bebaut.

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan war der Änderungsbereich 2 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und am nördlichen und östlichen Rand teils als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Änderungsbereich 2 an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „An der Buchleite“ angepasst und entsprechend als Wohnbaufläche und als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich, teils mit Streuobstbäumen, dargestellt.

Flächenumfang: Neu-Darstellung Wohnbaufläche A = ca. 1,38 ha
Neu-Darstellung Grünfläche i. e. Siedlungsbereich A = ca. 0,30 ha

3.3 Änderungsbereich 3: Herausnahme einer Wohnbaufläche im Nordwesten von Markt Berolzheim

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 3 grenzt im Osten an die Grund- und Mittelschule Markt Berolzheim. Im Norden grenzt der „Lachenweg“ und im Westen die „Samelesgasse“ an. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland) an.

Der Änderungsbereich 3 umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 2426, 2427, 2428 und 2429 der Gemarkung Markt Berolzheim, Marktgemeinde Markt Berolzheim, mit einer Gesamtfläche von rund 0,69 ha.

Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs 3 werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche, auf der Fl.-Nr. 2427 als Grünland genutzt. Auf der Fl.-Nr. 2426 befindet sich eine landwirtschaftliche Halle im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 3 als Wohnbaufläche mit einer Randeingrünung an den Siedlungsrändern im Norden und Westen dargestellt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird im Änderungsbereich 3 eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt. An den Rändern zu den im Norden und Westen angrenzenden Ortsstraßen/Wirtschaftswegen werden eingrünende Baumreihen dargestellt. Mit der Änderung erfolgt eine zur Neu-Darstellung der Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 etwa flächengleiche Rücknahme von Wohnbauflächen. Hierdurch soll eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen „über dem Bedarf“ vermieden werden (vgl. Kapitel 4.4) und damit den landesplanerischen Flächensparzielen entsprochen werden (LEP 3.1 und 3.2).

Die Rücknahme von Wohnbauflächen erfolgt an einer Stelle, die nicht mehr länger zur Entwicklung vorgesehen ist, da sich die städtebaulichen Ziele des Marktes Markt Berolzheim geändert haben. Durch die Ansiedlung einer Biogasanlage auf der Fl.-Nr. 514, unmittelbar nordwestlich des Änderungsbereichs 3, weisen die Flächen im Änderungsbereich 3 nur noch eine geringe Eignung für die Entwicklung eines Wohngebietes auf. Mit der Herausnahme wird im FNP ein Pufferstreifen zur Biogasanlage erzeugt, so dass bei späterer Entwicklung der im FNP verbleibenden Wohnbauflächen potenzielle Immissionskonflikte verringert werden.

Flächenumfang: Neu-Darstellung Grünfläche i. e. Siedlungsbereich A = ca. 0,69 ha

4 Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe.

4.1 Strukturdaten und Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsstand und -entwicklung

Im Gemeindegebiet von Markt Berolzheim leben derzeit insgesamt 1.333 Personen (Stand 31.12.2022). Abbildung 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde im Zeitraum von 2011 bis 2020.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2011	1 298	- 37	- 2,8
2012	1 302	4	0,3
2013	1 280	- 22	- 1,7
2014	1 269	- 11	- 0,9
2015	1 280	11	0,9
2016	1 289	9	0,7
2017	1 276	- 13	- 1,0
2018	1 273	- 3	- 0,2
2019	1 281	8	0,6
2020	1 288	7	0,5

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Markt Berolzheim von 2011 bis 2020 (aus: Statistik kommunal 2021¹⁾)

Bevölkerungsvorausberechnung

Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für Markt Berolzheim von einer leicht abnehmenden Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 1.281 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Gemeinde ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 1.210 im Jahr 2033 prognostiziert (siehe Abbildung 3). Die relative Bevölkerungsveränderung in diesem Zeitraum wird im Demographie-Spiegel mit -5,9 % angegeben.

¹ Statistik kommunal 2021, Markt Markt Berolzheim, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 281	209	799	273
2020	1 290	210	800	270
2021	1 280	200	800	280
2022	1 270	200	780	290
2023	1 260	200	770	290
2024	1 260	200	760	300
2025	1 250	190	740	320
2026	1 240	190	730	330
2027	1 240	190	710	340
2028	1 230	190	690	360
2029	1 230	180	680	360
2030	1 220	180	670	370
2031	1 220	180	660	380
2032	1 210	180	650	380
2033	1 210	180	640	390

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für den Markt Markt Berolzheim bis 2033
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Markt Berolzheim²)

Die Methodik bei der Ermittlung der demographischen Vorausberechnung basiert auf feststellbaren Trends (Parametern) zur Entwicklung der Geburtenrate, Sterblichkeit und Zu- bzw. Abwanderungen ausgehend von Bestandsdaten der Jahre 2011 bis 2019.

Betrachtet man jedoch die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit, so zeigt sich entgegen der Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels, eine signifikant veränderte Tendenz. Von 1.281 Einwohnern im Jahr 2019 stieg die Bevölkerung stetig an, auf

1.288 Einwohner im Jahr 2020,
1.297 Einwohner im Jahr 2021, und
1.333 Einwohner im Jahr 2022 (jeweils am 31.12.).

Dies entspricht einem Zuwachs von 52 Einwohnern, respektive rund 4,1 % in drei Jahren.

Auch in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen bis 2041 eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von 2,5 % bis 7,5 % gegenüber dem Jahr 2021 prognostiziert (vgl. Abbildung 4).

² Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Markt Markt Berolzheim, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent



Veränderung
2041 gegenüber 2021
in Prozent

Veränderung	Häufigkeit
unter -7,5 „stark abnehmend“	1
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	7
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	38
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	27

Größte Abnahme: Lkr Kronach -9,1 %
Größte Zunahme: Lkr Landshut +13,2 %
Bayern: +5,4 %

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2041
(aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041³)

³ Beiträge zur Statistik, Heft 554 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

Aufgrund der Abweichung zwischen der „amtlichen Bevölkerungsprognose“ (Demographie-Spiegel) und der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre, wird mit den vorliegenden Unterlagen eine aktuelle Bevölkerungsprognose erarbeitet und hieraus der Baulandbedarf für die Gemeinde abgeleitet.

Als Planungshorizont für diese aktuelle Bevölkerungsprognose wird ein Zeitraum von 8 Jahren angenommen (ausgehend von 2022 bis zum Jahr 2030).

Die oben aufgeführten Strukturdaten zeigen ein Bevölkerungswachstum von 2019 bis 2022 von ca. 4,1 % in 3 Jahren bzw. eine mittlere, jährliche Wachstumsrate von ca. 1,37 %. Da ein stetiges Wachstum in dieser Größenordnung jedoch sicher überbewertet wäre, wird die jährliche Wachstumsrate der vergangenen Jahre auf ein realistisches jährliches Wachstum von 0,5 % reduziert. Extrapoliert man mit dieser Wachstumsrate die Bevölkerungszahl des Bezugsjahrs 2022 in das Jahr 2030, so ergibt sich ein Bevölkerungsstand von rund 1.387 Einwohnern im Zieljahr ($1.333 \text{ EW} \times 1,005^8 \approx 1.387 \text{ EW}$). Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 54 Einwohnern in 8 Jahren bzw. im Mittel ca. (6-)7 Einwohnern pro Jahr.

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (auch ‚Belegungsdichte‘) in der Gemeinde Markt Berolzheim nahm im Zeitraum von 2012 bis 2022 leicht ab, von 2,21 auf 2,14 Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE) (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Markt Berolzheim von 2012 bis 2022 (Quelle: GENESIS Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

Stichtag	Bevölkerungsstand [EW]	Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) [WE]	Durchschnittliche Haushaltsgröße [EW/WE]
31.12.2012	1302	588	2,21
31.12.2013	1280	588	2,18
31.12.2014	1269	591	2,15
31.12.2015	1280	597	2,14
31.12.2016	1289	600	2,15
31.12.2017	1276	603	2,12
31.12.2018	1273	609	2,09
31.12.2019	1281	607	2,11
31.12.2020	1288	613	2,10
31.12.2021	1297	616	2,11
31.12.2022	1333	623	2,14

Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen 2,12 EW/WE, in Mittelfranken 1,96 EW/WE, in ganz Bayern

2,03 EW/WE.⁴ Die Marktgemeinde Markt Berolzheim weist damit eine Belegungsdichte auf, die nur geringfügig über dem Landkreisdurchschnitt und etwas mehr über dem Landesmittel liegt.

Es ist davon auszugehen, dass auch in Markt Berolzheim die Belegungsdichte entsprechend dem allgemeinen Trend mittelfristig weiter abnimmt, wenn auch nur noch in geringem Maße. Für die vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse wird angenommen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Betrachtungszeitraum bis 2030 dem Landkreis-Durchschnitt von 2,12 EW/WE angleichen wird.

Gemeindespezifischer Raumanpruch der Bevölkerung (Wohneinheitendichte)

Der durchschnittliche (Wohn-)Raumanpruch der Bevölkerung lässt sich über den Quotienten aus der Anzahl der Wohnungen (Wohneinheiten WE) und der Gesamt-Wohnbaufläche im Gemeindegebiet abbilden.

Die Wohnbaufläche der Gemeinde Markt Berolzheim beträgt 34,49 ha (Stand: 31.12.2022). Damit ergibt sich eine Wohneinheitendichte 18,06 WE/ha (= Wohneinheiten / Wohnbaufläche).

4.2 Vorhandene Flächenpotenziale in der Marktgemeinde Markt Berolzheim

Reserven im Flächennutzungsplan

Zur Wohnbauentwicklung vorgesehene Flächen gemäß Flächennutzungsplan sind derzeit nur noch im Bereich der Schule, am nördlichen Ortsrand von Markt Berolzheim vorhanden. Die ca. 2,7 ha große Fläche wurde im Jahr 1997 in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt. Unter Berücksichtigung der oben genannten, gemeindespezifischen Wohneinheitendichte könnten auf der Fläche etwa 49 Wohneinheiten (WE) generiert werden.

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan nach hiesigen Kenntnissen keine nennenswerten Flächenreserven vorhanden, die noch nicht verbindlich überplant oder bebaut wären.

Baulücken und Innenentwicklungspotenziale

Aufbauend auf den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB und zur Sicherung einer nachhaltigen, sozialen und ökologischen Siedlungsentwicklung ist der Markt Markt Berolzheim bestrebt Baulücken, Leerstände, Brachen, und gering genutzte Flächen innerorts vorrangig zu mobilisieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale/Baulandreserven im Bestand ist eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsplanung.

Zur Potenzialerschließung wurde daher zuletzt im Jahr 2020 eine umfassende Bestandsaufnahme aller Baulücken und unbebauten Flächen im Innenbereich und in Baugebieten vorgenommen. Damals wurden 26 Baulücken im gesamten Siedlungsgebiet von Markt Berolzheim erfasst.

Die Eigentümer der Baulücken werden regelmäßig (bis zu 1x pro Jahr) hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Aufgrund der Gemeindegröße und -struktur erfolgt die Eigentümeransprache in der Regel direkt durch den vom Bürgermeister persönlich.

⁴ Struktur der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019, Regionalergebnisse des Mikrozensus, Teil V der Ergebnisse der 1%-Mikrozensusserhebung 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Auf diese Weise konnten von 2020 bis Ende 2023 insgesamt 8 von 26 Baulücken einer Bebauung zugeführt werden. Aktuell sind demnach noch 18 Baulücken als Innenentwicklungspotenzial in Markt Berolzheim vorhanden.

Auch künftig sind durch die Gemeinde wiederkehrende Eigentümeransprachen zur regelmäßigen Abfrage der Verkaufsbereitschaft vorgesehen, um die verbleibenden Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Es wird davon ausgegangen, dass auf diese Weise etwa 25 bis 30 % der Innenentwicklungspotenziale bis 2030 ausgeschöpft werden können. Dies entspricht rund 5 Bauplätzen respektive Wohneinheiten.

4.3 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

Wie bereits erwähnt, wird für den vorliegenden Bebauungsplan ein Planungshorizont von 8 Jahren angenommen. Bezugsjahr ist dabei allerdings nicht das Jahr der Planung und Erschließung (2024/25), sondern – entsprechend der Verfügbarkeit statistisch erhobener bzw. ermittelter Strukturdaten – das Jahr 2022. Die Ermittlung erfolgt somit für den Zeitraum von 2022 bis zum Jahr 2030.

Der zukünftige Bedarf an Wohnraum ergibt sich aus dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs sowie aus dem Auflockerungsbedarf.

Wohnraumbedarf aus Bevölkerungszuwachs

Der Wohnraumbedarf (ausgedrückt in erforderlichen Wohneinheiten WE) wird über den Quotienten aus dem im Prognosezeitraum angenommenen Bevölkerungszuwachs (54 EW) und der für das Zieljahr 2030 erwarteten Haushaltsgröße (Belegungsdichte) von 2,12 EW/WE ermittelt:

$$B_{WE,Zuwachs} = \frac{54 \text{ EW}}{2,12 \text{ EW/WE}} \approx 25 \text{ WE}$$

Auflockerungsbedarf

Die erwartete Haushaltsgröße für das Zieljahr beträgt 2,12 EW/WE. Damit ergibt sich für die im Bezugsjahr 2022 vorhandene Bevölkerung von 1.333 EW am Ende des Prognosezeitraums nachfolgende Gesamtzahl an erforderlichen Wohneinheiten:

$$G_{WE,erf.} = \frac{1.333 \text{ EW}}{2,12 \text{ EW/WE}} \approx 629 \text{ WE}$$

Die Differenz aus den erforderlichen und den im Bezugsjahr vorhandenen Wohneinheiten stellt den Auflockerungsbedarf dar:

$$B_{WE,Auflocker} = 629 \text{ WE} - 623 \text{ WE} = 6 \text{ WE}$$

Gesamtbedarf an Wohneinheiten

Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr 2030 ergibt sich aus der Summe des Bedarfs durch Bevölkerungszuwachs und des Auflockerungsbedarfs.

$$B_{WE,Gesamt} = B_{Zuwachs} + B_{Auflocker}$$
$$\rightarrow B_{WE,Gesamt} = 25 WE + 6 WE = 31 WE$$

4.4 Fazit

Als Ergebnis der vorangegangenen Wohnraumbedarfsanalyse ergibt sich in der Marktgemeinde Markt Berolzheim für den Prognosezeitraum bis 2030 ein Wohnraum- bzw. Wohneinheitenbedarf von 31 Wohneinheiten (WE).

Demgegenüber stehen ca. 49 WE aus Wohnbauflächenreserven im rechtsgültigen FNP und ca. 5 WE aus aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen, also insgesamt 54 WE.

Es zeigt sich also, dass der Wohnraumbedarf von 31 Wohneinheiten bis 2030 auch aus den vorhandenen Reserven (insbesondere im FNP) gedeckt werden könnte. Die betreffenden Grundstücke stehen der Gemeinde jedoch aktuell nicht zur Verfügung und würden aufgrund der Gebietsgröße auch eine umfangreichere Gesamtplanung und Entwicklung in mehreren Abschnitten erfordern. Aus diesen Gründen hat die Gemeinde beschlossen, zunächst eine vorsichtig-bedarfsgerechte Entwicklung zur Ortsabrundung entlang des Großholzer Wegs vorzunehmen. Die hier vorhandenen Gegebenheiten ermöglichen eine zeitnahe, flächen- und kosteneffiziente Baulandentwicklung entlang einer bereits vorhandenen Ortstraße.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden zu diesem Zweck 0,68 ha zusätzlich in den FNP aufgenommen, was unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen Wohneinheitendichte von 18,06 WE/ha rund 12 Wohneinheiten entspricht. Hiermit kann zumindest der kurzfristige Baulandbedarf gedeckt werden. Sollte sich die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten drei Jahre fortsetzen, wäre mittelfristig weiterer Wohnraum zu schaffen.

Um den landesplanerischen Zielen des Flächensparens und der Innenentwicklung zu entsprechen (LEP 3.1 und 3.2) und eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen „über dem Bedarf“ zu vermeiden, hat die Gemeinde beschlossen, gleichzeitig mit der Neudarstellung der Wohnbaufläche „Am Weiherlein“ eine etwa flächengroße, nicht mehr zu Entwicklung vorgesehene Wohnbaufläche im Nordwesten von Markt Berolzheim zurückzunehmen (Änderungsbereich 3).

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde im Vergleich zum Vorentwurf i. d. F. vom 14.11.2023 vollständig ergänzt. Auf Rotfärbung des nachfolgenden Kapitels 5 wird aufgrund der besseren Lesbarkeit verzichtet.

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.

Wie in Kapitel 1.1 beschrieben handelt es sich bei Änderungsbereich 2 um eine Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (nachträgliche Anpassung des FNPs an den im Jahr 2019 gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 13 „An der Buchleite“). Für diesen ist keine Umweltprüfung vorgesehen, so dass sich der nachfolgende Umweltbericht nur auf die Änderungsbereiche 1 und 3 bezieht.

5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Die Änderungsbereiche liegen, wie das gesamte Gemeindegebiet Markt Berolzheims innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind in den direkten Änderungsbereichen nicht vorhanden.

Aufgrund der ortsrandabrundenden Lage und der geringen Größe des Änderungsbereichs 1 sind keine Auswirkungen auf die besondere Erholungsfunktion des Naturparks zu erwarten.

Südlich des Ortes, in etwa 100 m Entfernung südlich des Änderungsbereichs 1 liegt der naturschutzfachlich hochwertige Hangbereich der „Buchleite“.

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 Entfernung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete und die naturschutzfachlich hochwertigen Flächen im Hangbereich der „Buchleite“ zu erwarten.

Große Teile des Naturschutzgebiets sind auch in der Bayrischen Biotopkartierung als Biotop „Hutung im NSG „Buchleite bei Markt Berolzheim““ (Biotop-Nr. 6931-1126) erfasst. Vorgelagert zwischen Ort und Hangbereich sind mehrere Streuobstbestände westlich, südwestlich und südlich von Markt Berolzheim in der Biotopkartierung erfasst.

Die biotopkartierten Obstwiesen im Umfeld des Änderungsbereichs 1 sind von der geplanten FNP-Änderung nicht betroffen.

Jedoch liegt im Änderungsbereich 1 das, zwei Teilflächen umfassende, Biotop Nr. 6931-1121 „Streuobstbestände südwestlich von Markt Berolzheim“. Das Biotop wird als „Streuobstbestände ohne erfassungswürdigen Unterwuchs“ charakterisiert. Es besteht ein potentieller Schutz nach Art. 23 BayNatSchG. Die Teilfläche -001 umfasst sowohl die Obstwiese im

Norden innerhalb und nordwestlich des Änderungsbereichs, als auch einen Teil der straßenbegleitenden Obstbäume entlang des Großholzer Wegs. Im Süden grenzt die Teilfläche -002 des Biotops außerhalb direkt an den Änderungsbereich an.

Durch die Darstellung als Wohnbaufläche und die geplante Bebauung wird ein Teil der nördlichen Obstwiese (TF -001) überformt. Das Verkehrsbegleitgrün einschließlich der straßenbegleitenden Obstbaumreihe wird mit der FNP-Änderung als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt. Auf dem Grünstreifen werden außerdem die vorhandenen Streuobstbäume dargestellt. Auf diese ist in der verbindlichen Bauleitplanung besondere Rücksicht zu nehmen und ein größtmöglicher Erhalt anzustreben. Über die Darstellung einer weiteren Grünfläche im engeren Siedlungsbereich im (Süd-)Westen des Änderungsbereichs soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine neue Streuobstwiese als ökologische Ausgleichsfläche entwickelt werden. Sie ermöglicht damit den Ausgleich und Ersatz für entfallende Streuobstbäume im Norden des Änderungsbereichs und stellt gleichsam eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung nach Westen hin dar.

Die Herausnahme von Wohnbaufläche im Änderungsbereich 3 bedingt keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete und biotopkartierte Flächen.

5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan

- als Fläche für die Landwirtschaft mit einigen (Bestands-)Einzelbäumen (Änderungsbereich 1) bzw.
- als Wohnbaufläche mit einer Randeingrünung an den Siedlungsrändern im Norden und Westen (Änderungsbereich 3)

unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung als überwiegend Grünland, Ackerfläche bzw. Obstwiese.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

5.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Naturräumlich kann das Planungsgebiet dem „Fränkischen Keuper-Liasland“ mit der Untereinheit „Vorland der südlichen Frankenalb“ zugeordnet werden.

Geologisch wird der Planungsraum durch, teilweise kalksteingepägte, Ton- und Tonmergelsteine des Dogger (Brauner Jura) geprägt. Im Änderungsbereich 3 ist der geologische Untergrund durch quartären Löß- und Lößlehm überdeckt. Die natürlichen Bodenverhältnisse werden fast ausschließlich durch Pararendzinen aus Schuttlehm bis -ton gebildet (Geologi-

sche Karte von Bayern, 1:500.000 und 1:25.000, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Der (Straßen-) Graben auf der Westseite des Großholzer Wegs (Änderungsbereich 1) ist temporär wasserführend und wird aus einer Quelle im Berolzheimer Wald, südwestlich des Änderungsbereichs gespeist. Er zeigt ein regelmäßiges, relativ eingetieftes Trapezprofil. In Änderungsbereich 3 sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Die Ton- und Mergelsteine können als Grundwassergeringleiter mit überwiegend hohem Filtervermögen und damit guter Schutzfunktion gegenüber Grundwassereinträgen angesprochen werden.

Es liegen keine Kenntnisse über Altlastenflächen im Bereich der FNP-Änderungen vor.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Bereich der FNP-Änderungen nicht vorhanden.

Lokalklimatisch können die landwirtschaftlich geprägten Flächen um Markt Berolzheim als Kaltluftentstehungsflächen und die bewaldeten Flächen der Buchleite, des Berolzheimers Waldes und des Geißbergs südlich, westlich und nordwestlich des Ortes als Frischluftentstehungsflächen eingestuft werden. Aufgrund der Geländeneigung ist ein leichter Luftzufluss aus den Waldgebieten in Richtung Ort zu vermerken. Die Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktion wird aufgrund der relativ geringen Ausdehnung und der starken Durchgrünung der Siedlungsfläche von Markt Berolzheim sowie den umgebenden überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen als mittel eingestuft.

Bewertung:

Die Darstellung als Siedlungsfläche, an Stelle der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit (Bestands-)Bäumen (Änderungsbereich 1), ist vor allem mit einer Zunahme an versiegelter Fläche verbunden. Damit gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort verloren. Das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung werden eingeschränkt, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Des Weiteren führt eine Erhöhung der versiegelten Flächen zu Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und zu erhöhter Aufheizung des Gebiets.

Im Gegenzug zur Darstellung von Wohnbaufläche und Grünfläche im Änderungsbereich 1 wird eine etwa flächengleiche Siedlungsfläche herausgenommen und künftig als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich mit eingrünenden Baumreihen im Norden und Westen dargestellt (Änderungsbereich 3).

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sollten in der weiteren Planung u.a. die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkretisierten Planung festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung,
- Förderung von extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, um einerseits den Niederschlagsabfluss zu verzögern und andererseits die Aufheizung von Flächen zu minimieren,

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Hofflächen, Wegen und Stellflächen,
- Entwässerung im Trennsystem,
- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken bzw. Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf auf möglichst kurzem Weg,
- Sammlung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser beispielsweise zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.ä.,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie von Baumpflanzungen zur Beschattung z.B. von Stellplatzflächen als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verringerung kleinklimatischer Aufheizungseffekte – soweit möglich Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

Bei Realisierung der künftigen Siedlungsfläche im Änderungsbereich 1 sind – isoliert betrachtet – geringe bis mittlere Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der etwa flächengleichen Neuausweisung Änderungsbereich 1 und Herausnahme von Siedlungsfläche (Änderungsbereich 3) ist insgesamt keine erhebliche Verschlechterung für die abiotischen Schutzgüter durch die vorliegende 7. FNP-Änderung zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

Hintergrund Artenschutzbelange:

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Da durch die vorliegenden Flächennutzungsplanänderungen eine mögliche Beeinträchtigung von geschützten Arten vorbereitet werden könnte, jedoch durch die eigentliche Planung nicht unmittelbar ausgelöst wird, erfolgt an dieser Stelle nur eine Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

Im Rahmen künftiger, konkreter Vorhabenplanungen sind die artenschutzrechtlichen Belange genauer zu prüfen und gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzusetzen. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung mit Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurde für den Bebauungsplan „Am Weiherlein“ von Herrn Diplom-Biologen Richard Radle, Roth, bereits erstellt und ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Bestand:

Die Fläche des Änderungsbereichs 1 ist im aktuellen FNP als Fläche für die Landwirtschaft mit einigen (Bestands-)Einzelbäumen dargestellt.

In der Realität wird der südliche Teil des Änderungsbereichs als Grünland bewirtschaftet. Im nördlichen Viertel liegt eine Streuobstwiese mit jungen bis alten Obstbäumen auf Wiesennutzung. Die Streuobstwiese umfasst einen Teil der nördlichen Teilfläche -001 des Biotops „Streuobstbestände südwestlich von Markt Berolzheim“ (Nr. 6931-1121). Zwischen dem Grünland und der Obstwiese stehen eine landwirtschaftliche Halle und ein größerer Holzschuppen. Die lückige, straßenbegleitende Obstbaumreihe entlang des Entwässerungsgrabens im Verkehrsbegleitgrün ist ebenfalls Teil des kartierten Biotops. Insbesondere die biotopkartierte Streuobstwiese einschließlich der straßenbegleitenden Obstbäume stellt eine naturschutzfachlich hochwertige Struktur dar. Außerdem bietet die Fläche Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene, u.a. artenschutzrechtlich relevante Tierarten. Im Rahmen der zum Bebauungsplan erstellten saP wurden im Änderungsbereich 1 einschließlich Umfeld mehrere saP-relevante Brutvogelarten sowie Höhlen- und Biotopbäume mit Quartiereignung für Fledermäuse erfasst. Das Grünland wird als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet.

Änderungsbereich 3 ist als Wohnbaufläche mit einer Randeingrünung an den Siedlungsrändern im Norden und Westen dargestellt.

Aktuell wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche, mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, bewirtschaftet. Etwa mittig wird ein schmaler Streifen (Teilfläche Fl.-Nr. 2427) als Grünland genutzt. Randlich stehen im Norden (im angrenzenden Verkehrsbegleitgrün) und innerhalb des Grünlands 3 Einzelbäume. Im Nordwesten der Fl.-Nr. 2426 steht eine landwirtschaftliche Halle im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Einzelbäume werden als Strukturen mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet. Sie können Habitatfunktionen für verschiedene Tierarten aufweisen und als Trittsteine in der Landschaft dienen.

Bewertung:

Die herausgenommene Siedlungsfläche im Änderungsbereich 3 wird als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt. An den Rändern zu den im Norden und Westen angrenzenden Ortsstraßen/Wirtschaftswegen werden eingrünende Baumreihen dargestellt. Solange die südlich angrenzende Wohnbaufläche nicht realisiert wird, wird voraussichtlich die aktuelle Realnutzung als Acker- und Grünlandfläche sowie als Standort der landwirtschaftlichen Halle weiter bestehen. Mit Realisierung der Wohnbaufläche ist auf der Fläche mit der Anlage eingrünender Bepflanzungen sowie von siedlungsnahen Grünflächen z.B. als Spielplatz o.ä. zu rechnen. Auch die Anlage und Gestaltung einer Grünfläche für die östlich liegende Grund- und Mittelschule Markt Berolzheim ist denkbar.

Damit stellt die geänderte FNP-Darstellung im Änderungsbereich 3 eine Aufwertung sowohl gegenüber der bisherigen Darstellung als auch gegenüber der Realnutzung dar.

Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet (Änderungsbereich 1) ist mit Verlust und Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen verbunden. Damit gehen auch z.T. hochwertige Lebensräume und Nahrungshabitate für störungsunempfindliche Tierarten verloren. Trotz der teilweise überplanten hochwertigen Strukturen im Bereich der biotopkartierten Streuobstwiese sind der Verlust und die Beeinträchtigungen voraussichtlich

ausgleichbar. Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist die Eingriffsschwere zu ermitteln und ein entsprechender Ausgleichsbedarf festzulegen.

Die dargestellte Grünfläche im engeren Siedlungsbereich mit Bestandsbäumen entlang des Großholzer Wegs dient dem größtmöglichen Erhalt der straßenbegleitenden Obstbäume. Die im (Süd-)Westen des Änderungsbereichs dargestellte Grünfläche im engeren Siedlungsbereich soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung als ökologische Ausgleichsfläche zu einer Streuobstwiese entwickelt werden. Dadurch wird der Ausgleich und Ersatz für die überplante Streuobstwiese im Norden des Änderungsbereichs ermöglicht. Gleichzeitig wird ein guter Übergang in die freie Landschaft erreicht. Neben den dargestellten Grünflächen können auch die künftigen Gartenflächen je nach Gestaltung für störungsunempfindliche Tierarten wieder Habitatstrukturen bieten. Dazu sollte im Rahmen der weiteren Planung über Pflanzgebote eine angemessene Ein- und Durchgrünung geschaffen werden. Über Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Arten können störungsunempfindliche Arten im Laufe der Zeit in den Grünflächen Lebensraum und Nahrungsquelle finden.

Eine detaillierte und abschließende artenschutzrechtliche Prüfung kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgen und ist demnach auf entsprechend tieferen Planungsebenen durchzuführen. Im Bebauungsplan sind auch gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzusetzen.

Artenschutzrechtliche Konflikte (Auslösen von Verbotstatbeständen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu vermeiden.

Nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen minimieren und sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit der weiteren Planungen festgesetzt werden:

- weitestgehender Erhalt der Bestandsbäume,
- Schutz erhaltbarer, angrenzender Gehölze und höherwertiger Biotopstrukturen während der Bauzeit,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen sowie Ausschluss einzelner fremdländischer Arten mit geringem ökologischen Wert,
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, so dass anstelle versiegelter „toter“ Dachflächen blütenreiche Flächen gefördert werden,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an großen Glasfronten,
- Vermeidung von Sockeln und Einfriedungsmauern, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten,
- bauzeitliche Regelungen für Baufeldfreiräumung.

Damit sind durch die FNP-Änderung Bereich 1 unter Berücksichtigung der künftig überbaubaren Flächen sowie des Ausgangszustands der betroffenen Flächen und der Kompensierbarkeit der Beeinträchtigungen im Vergleich mit der heutigen FNP-Darstellung bzw. der Re-

alnutzung Auswirkungen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Im Gegenzug zur Ausweisung der Siedlungsfläche Änderungsbereich 1 wird im Änderungsbereich 3 eine etwa flächengleiche Siedlungsfläche herausgenommen und Grünfläche im engeren Siedlungsbereich sowie eingrünende Baumpflanzungen für die künftige südlich anschließende Wohnbebauung dargestellt. Die Nutzung als Lebensraum- und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten im Ortsrandbereich bleibt gegenüber der Realnutzung bestehen und wird voraussichtlich leicht verbessert.

Aufgrund der betroffenen hochwertigen Streuobstwiese, ist der zu erwartende Eingriff und der damit verbundene Ausgleichsbedarf bei Realisierung der geplanten Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 höher, als bei dem ursprünglich ausgewiesenen Änderungsbereich 3.

Artenschutzrechtliche Konflikte (Auslösen von Verbotstatbeständen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermeidbar.

5.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Das Landschaftsbild um Markt Berolzheim wird geprägt durch die weite überwiegend landwirtschaftlich genutzte, abschnittsweise naturnahe Altmühlau, die angrenzenden teilweise bewaldeten, teilweise durch Magerrasen und ehemalige Hutungsflächen geprägten Hänge der „Buchleite“ und des Berolzheimer Waldes, etliche Streuobstwiesen sowie die Ortschaften und Siedlungsgebiete.

Änderungsbereich 1 liegt am südwestlichen Ortsrand von Markt Berolzheim. Das Ortsbild im Planungsraum ist durch den Übergang von der überwiegend dörflich geprägten Bebauung in die landwirtschaftlich genutzte freie Flur geprägt. Etliche Streuobstwiesen, Obstbaumreihen und wegebegleitende Gehölze gliedern die Landschaft und stellen kulturlandschaftstypische Elemente dar.

Die angrenzenden Siedlungsflächen östlich des Großholzer Wegs sind durch lockere Bebauung und großzügige Gartenanteile ländlich geprägt. Die Bebauung zeigt überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser, wobei das obere Geschoss im Dachgeschoss mit landschaftstypischen steilen Satteldächern liegt (E+D).

Insbesondere nach Westen und Süden stellen die Vielzahl an Streuobstwiesen und die angrenzende reich strukturierte „Buchleite“ positive Strukturen im Landschaftsbild dar.

Änderungsbereich 3 liegt im Nordwesten von Markt Berolzheim im Übergang von der Siedlungsfläche in die landwirtschaftlich genutzte freie Flur. Im Osten des Änderungsbereichs liegt die Grund- und Mittelschule mit Sportplatz, Parkplatz und schulischen Freiflächen. Nordwestlich des Änderungsbereichs liegt eine Biogasanlage.

Die Umgebung von Markt Berolzheim stellt mit Altmühltal, Buchleite und Berolzheimer Wald eine Landschaft mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung dar. Das spiegelt sich auch in der Ausweisung des Naturparks „Altmühltal“ und der „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (LSG) wieder. Damit sind für die vorliegende Planung ein intaktes Orts- und Landschaftsbild sowie eine lärmarme Umgebung noch einmal von höherer Bedeutung. Im Gemeindegebiet Markt Berolzheim sind etliche Rad- und Wanderwege sowohl als örtliche Verbindung, aber auch als Fernverbindung ausgewiesen. Beide Änderungsbereiche weisen kei-

ne unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Entlang des Großholzer Wegs führen zwei örtliche Wanderwege. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs 3 sind mehrere Radwegverbindungen ausgewiesen.

Bewertung:

Die Entwicklung von Bauflächen führt insbesondere an den Ortsrändern zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die neu dargestellte Baufläche (Änderungsbereich 1) verschiebt den bisherigen südwestlichen Ortsrand leicht weiter nach Südwesten. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs wird ein Teil der bestehenden, den heutigen Ortsrand eingrünenden Streuobstwiese überbaut. Auch die straßenbegleitenden Obstbäume sind durch die geplante Bebauung gefährdet. Über die dargestellte Grünfläche im engeren Siedlungsbereich mit Bestandsbäumen entlang des Großholzer Wegs wird ein größtmöglicher Erhalt der straßenbegleitenden Obstbäume angestrebt. Über die im (Süd-)Westen des Änderungsbereichs dargestellte Grünfläche im engeren Siedlungsbereich soll eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung nach Westen hin erreicht werden und wieder eine kulturlandschaftstypische Struktur entwickelt werden.

Durch die Herausnahme der Siedlungsfläche (Änderungsbereich 3) und die Darstellung als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich mit eingrünenden Baumpflanzungen wird bei einer künftigen Realisierung der südlich angrenzenden Wohnbaufläche eine gute Eingrünung der Siedlungsfläche und eine gewisse Abschirmung gegenüber der Biogasanlage erreicht. Bis zu einer Realisierung wird voraussichtlich die bisherige landwirtschaftliche Nutzung weiterhin erhalten bleiben.

Über nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion minimiert werden. Sie sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit der konkreten Planung festgesetzt werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen zur Förderung eines kulturlandschaftstypischen Bildes. Des Weiteren stellen (heimische) Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollblaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ansprechende und vielfältige Strukturen im Landschafts- und Ortsbild dar.
- die Verwendung fremdländischer Gehölzarten sowie von Nadelgehölzen sollte eingeschränkt und minimiert werden, um einen „städtisch-sterilen“ Charakter zu vermeiden und einen kulturlandschaftstypischen, dörflichen Aspekt zu fördern,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung usw. fördern kulturlandschaftstypische Bauformen und vermeiden überdimensionierte, für den ländlich-dörflichen Raum unpassende Baukörper,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und der betroffenen Flächen sind, durch die FNP-Änderung Bereich 1 Auswirkungen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Im Gegenzug zur Ausweisung der Siedlungsfläche Änderungsbereich 1 wird im Änderungsbereich 3 eine etwa flächengleiche Siedlungsfläche herausgenommen und Grünfläche im engeren Siedlungsbereich einschließlich Ortsrandeingrünung dargestellt.

Aufgrund der Überformung eines Teils der Obstwiese als kulturlandschaftstypische Ortsrandeingrünung ist die zu erwartende Beeinträchtigung bei Realisierung der geplanten Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 höher, als bei dem ursprünglich ausgewiesenen Änderungsbereich 3.

Für die Erholungsnutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe der geplanten Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 sind entlang des Großholzer Wegs keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Herausnahme von Siedlungsfläche im Änderungsbereich 3 wird die dargestellte Wohnbaufläche im Nordwesten von Markt Berolzheim verkleinert. Der künftige, zu erwartende Anliegerverkehr reduziert sich dadurch voraussichtlich nur unerheblich.

5.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen bzw. nordwestlichen Ortsrand von Markt Berolzheim.

Änderungsbereich 1 rundet die bestehende Siedlungsfläche durch einzeilige Bebauung entlang der bestehenden Erschließungsstraße Großholzer Weg ab. Der Änderungsbereich und die nördlich, westlich und südlich anschließenden Flächen werden aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. als Obstwiesen genutzt. Von den Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung typische landwirtschaftliche Emissionen bzw. dorftypische Emissionen, beispielsweise Staub, Lärm, Geruch etc. ausgehen. Das östlich angrenzende Wohngebiet ist überwiegend mit Einzelhäusern bebaut.

Die bislang im Außenbereich gelegene Maschinenhalle wird nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt, sodass immissionstechnische Konflikte ausgeschlossen werden können.

Änderungsbereich 3 wird aktuell überwiegend als Ackerfläche sowie als Grünland genutzt. Des Weiteren steht eine landwirtschaftliche Halle im Änderungsbereich. Die bisherige FNP-Darstellung sieht die Entwicklung von Siedlungsfläche vor. Im Süden, Westen und Norden des Änderungsbereichs 3 schließen überwiegend Ackerflächen und Wirtschaftswege an. Von den Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung typische landwirtschaftliche Emissionen, beispielsweise Staub, Lärm, Geruch etc. ausgehen. Im Nordwesten liegt eine Biogasanlage. Die südlich anschließende Fläche ist gemäß Darstellung im FNP als Wohnbaufläche geplant.

Im Osten des Änderungsbereichs liegt die Grund- und Mittelschule Markt Berolzheim mit Sportplatz, Parkplatz und schultypischen Freiflächen. Damit ist für eine künftige Bebauung durch vorzugsweise junge Familien eine wichtige Infrastruktur im direkten Umfeld vorhanden. Andererseits können damit insbesondere zu Schulzeiten Lärmimmissionen verbunden sein.

Bewertung:

Die Darstellung als Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 rundet die bestehende Bebauung im Südwesten von Markt Berolzheim ab. Durch die Bebauung sind sowohl anlage- als auch betriebsbedingt für die Bewohner der neuen und der bestehenden Wohngebiete geringe Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Ortsrandlage muss mit typischen landwirtschaftlichen Emissionen, beispielsweise Staub, Lärm, Geruch etc. gerechnet werden.

Änderungsbereich 3 nimmt den nördlichen Streifen der Wohnbaufläche am nordwestlichen Rand von Markt Berolzheim aus der FNP-Darstellung heraus. Für die verbleibende Wohnbauflächen muss bei Realisierung mit typischen landwirtschaftlichen Immissionen, beispielsweise Staub, Lärm, Geruch etc. aus den weiterhin angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gerechnet werden. Die angrenzende Schule stellt einerseits eine wichtige Infrastruktur für künftige Bewohner dar, ist jedoch andererseits temporär mit Lärmimmissionen verbunden. Konfliktpotential in Bezug auf künftige Wohnbebauung kann von der nordwestlich liegenden Biogasanlage ausgehen. Durch die Herausnahme des nördliche Streifens Wohnbaufläche und die neue Darstellung als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich mit eingrünenden Baumreihen im Westen und Norden entsteht ein Pufferstreifen zwischen Biogasanlage und künftigem Wohngebiet, sodass bei späterer Entwicklung der im FNP verbleibenden Wohnbauflächen potenzielle Immissionskonflikte verringert werden.

Isoliert betrachtet sind durch die Realisierung einer künftigen Siedlungsfläche im Änderungsbereich 1 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten. Die Herausnahme von Siedlungsfläche im Änderungsbereich 3 führt zu einer Verbesserung, insbesondere auch für die verbleibende südlich angrenzende Wohngebietsfläche. Damit ist mit den beiden FNP-Änderungen insgesamt eine Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit verbunden.

5.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Auswirkungen:

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 der beiden Änderungsbereiche 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 Weißen-

burg-Gunzenhausen oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Änderungsbereich 3 wird durch eine Freileitung gequert. Im Bereich der Leitung sind Schutzabstände und Auflagen bzgl. der Nutzung (z.B. auch Baumabstände, Unterpflanzung) zu beachten. Diese sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanaufstellung) zu berücksichtigen und als Festsetzungen zu verankern.

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten sowie unter Berücksichtigung möglicher Auflagen in Bezug auf die Freileitung werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter für beide Änderungsbereiche als nachrangig bewertet.

5.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Auch Wechselwirkungen zwischen den Änderungsbereichen wurden bei den jeweiligen Abschnitten mit betrachtet. Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. durch die einzelnen Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderungen würde im Änderungsbereich 1 voraussichtlich die Nutzung als Grünland, Maschinenhalle und Schuppen sowie Streuobstwiese fortgesetzt. Änderungsbereich 3 stünde für eine Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet rechtlich zur Verfügung.

Topographisch und erschließungstechnisch weisen beide Änderungsbereiche die etwa gleiche Eignung für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf.

Naturschutzfachlich, artenschutzrechtlich und landschaftlich bzw. städtebaulich wäre eine Siedlungsentwicklung wie bislang dargestellt in Änderungsbereich 3 günstiger zu bewerten.

Aufgrund der Biogasanlage nordwestlich von Änderungsbereich 3 ist die dortige Herausnahme von Wohnbaufläche und die Neuausweisung im Südwesten von Markt Berolzheim günstiger zu beurteilen.

Deshalb hat der Gemeinderat von Markt Berolzheim die Änderung des FNPs und die Siedlungsentwicklung im Änderungsbereich 1 beschlossen. Im Gegenzug erfolgt eine etwa flächengleiche Rücknahme von Wohnbauflächen im Südwesten, (Änderungsbereich 3).

5.4 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, vorhandene Eingriffe in 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 nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung) sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Des Weiteren sind

der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bezüglich des Artenschutzes sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festzulegen, 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.

5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 5.2) gegeben.

5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wird der neue Bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) herangezogen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu jedoch nur grobe Aussagen gemacht werden. Über den naturschutzfachlichen Wert der Fläche in Verbindung mit der möglichen Überbauung aufgrund der Grundflächenzahl, ist im Rahmen des Bebauungsplans ein Ausgleichsbedarf in Wertpunkten zu ermitteln. Durch eingriffsreduzierende Vermeidungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser usw. kann über einen sog. Planungsfaktor den Kompensationsbedarf reduziert werden. Je nach Gestaltung können die dargestellten Eingrünungen eine Aufwertung gegenüber der Realnutzung darstellen und als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Als Ergebnis der saP entwickelte CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und können je nach Art der Maßnahmen ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft mit einigen (Bestands-)Einzelbäumen dargestellte Änderungsbereich 1 wird in der Realnutzung bislang überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Nördlich der bestehenden landwirtschaftlichen Halle liegt eine gut strukturierte, biotopkartierte Streuobstwiese. Damit wird der Änderungsbereich 1 überwiegend als Fläche mit geringer, im Norden als Fläche hoher Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist von einem geringen Versiegelungsgrad mit einer voraussichtlichen GRZ von bis zu 0,4 auszugehen.

Damit ergibt sich anhand des oben genannten Leitfadens für die ca. 1,21 ha große Fläche ein Kompensationsbedarf von etwa 27.000 bis 29.000 Wertpunkten. Über die Anrechnung des Planungsfaktors ist eine Reduzierung um bis zu 20 % möglich. Die dargestellte Grünfläche im Südwesten des Änderungsbereichs ist voraussichtlich als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar und ausreichend.

Für Änderungsbereich 3 ist aufgrund der Herausnahme von Siedlungsfläche keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Bei Realisierung einer Siedlungsfläche gemäß der aktuellen FNP-Darstellung wäre aufgrund des geringeren Biotopwerts der Fläche voraussichtlich lediglich ein Kompensationsbedarf von etwa 8.000 bis 9.000 Wertpunkten erforderlich.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der geänderten Entwicklungsabsichten der Gemeinde Markt Berolzheim und der Biogasanlage nordwestlich des Ortes, ist eine Reduzierung der bislang dargestellten Wohnbaufläche um Änderungsbereich 3 sinnvoll.

Anderweitige Baulücken oder Innenentwicklungspotentiale stehen derzeit nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung (vgl. ausführlich in Kapitel 4.2)

Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung über den Großholzer Weg, des östlich angrenzenden bestehenden Wohngebiets kann in Änderungsbereich 1 eine verträgliche Siedlungsentwicklung erreicht werden. Der Eingriff in die naturschutzfachlich hochwertige Streuobstwiese auf der nördlichen Teilfläche ist voraussichtlich kompensierbar.

Unter Berücksichtigung der unter Kapitel 5.2 beschriebenen Aspekte und möglichen Festsetzungen kann damit eine verträgliche Siedlungserweiterung erreicht werden.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 7. FNP-Änderung der Gemeinde Alesheim wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde in drei Teilbereichen geändert.

Im Änderungsbereich 1 wird Wohnbaufläche dargestellt. Die Siedlungsfläche erhält entlang der Erschließungsstraße sowie im Südwesten eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich als Ausgleichsmaßnahme und Bauflächeneingrünung. Die Fläche wurde im bisherigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit einigen (Bestands-)Einzelbäumen dargestellt.

Der Änderungsbereich 2 betrifft eine nachträgliche Anpassung des FNPs an den im Jahr 2019 gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 13 „An der Buchleite“.

Änderungsbereich 3 stellt die etwa flächengleiche Herausnahme von Wohngebietsfläche dar. In der Realnutzung wird die betroffene Fläche aktuell überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Mit der Realisierung des Wohngebiets (Änderungsbereich 1) ist die Versiegelung und Überformung bisher überwiegend landwirtschaftlich sowie als Streuobstwiese genutzter Flächen verbunden. Damit geht ein Verlust von natürlichen Bodenfunktionen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung sowie in Bezug auf klimatische Ausgleichsfunktionen einher. Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen können überwiegend als Strukturen mit geringer, im nördlichen Teil mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden.

Mit der Herausnahme der Siedlungsfläche (Änderungsbereich 3) sind keine Beeinträchtigungen, sondern im Gegenteil eine geringfügige Verbesserung für Natur und Landschaft zu erwarten.

Kumuliert wäre eine Siedlungsentwicklung im Änderungsbereich 3 mit geringeren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbunden, als die Siedlungsentwicklung in Änderungsbereich 1. Jedoch stellt die FNP-Änderung in Bezug auf Mensch und menschliche Gesundheit insgesamt eine Verbesserung dar.

Konkrete Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie bezüglich des Artenschutzes sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

Unter Berücksichtigung im Bebauungsplan festzusetzender Vermeidungs-, Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen können die Flächen für die FNP-Änderungen aus naturschutzfachlicher Sicht als geeignet eingestuft werden.

Die nachstehende Tabelle 2 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit Änderungsbereiche		
	1 neue Siedlungsfläche „Am Weiherleint“	3 Herausnahme der Siedlungsfläche	kumuliert Änderungsbereiche 1 und 3
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering bis mittel	Verbesserung	gleichbleibend
Tiere und Pflanzen	mittel bis hoch	Verbesserung	Verschlechterung
Landschaft und Erholung	mittel	Verbesserung	geringe Verschlechterung
Mensch	nachrangig	Verbesserung	Verbesserung
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	nachrangig	nachrangig

6 Aufstellungsvermerk

Die 7. 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: 14.11.2023

geändert: 22.10.2024

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