



4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“



Begründung (gemäß § 5 Abs. 5 BauGB)

Markt Igensdorf
Landkreis Forchheim - Oberfranken

Aufgestellt am 29.01.2019

Bestätigt am 29.01.2019

Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner



Wolfgang Rast, 1. Bürgermeister
Markt Igensdorf

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
2.1	Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	6
2.2	Lage im Raum - Übersichtskarte	7
2.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	8
2.4	Bürger- und Behördenbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.....	13
3.	Inhalte der 4. FNP-Änderung	14
4.	Auswirkungen der FNP-Änderung	16

4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Igensdorf „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“ - Gemarkung Igensdorf:

- 1 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Igensdorf
„Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“ – Gemarkung Igensdorf
Lageplan M 1:2.500**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 29.01.2019
- 2 Planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Vorschriften und Hinweise zur 4.
Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Igensdorf**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 29.01.2019
- 3 Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Igensdorf**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 29.01.2019
- 4 Gemeinsamer Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und der 4. Ände-
rung des Flächennutzungsplanes des Marktes Igensdorf**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 29.01.2019

1. Anlass und Erfordernis der Planung

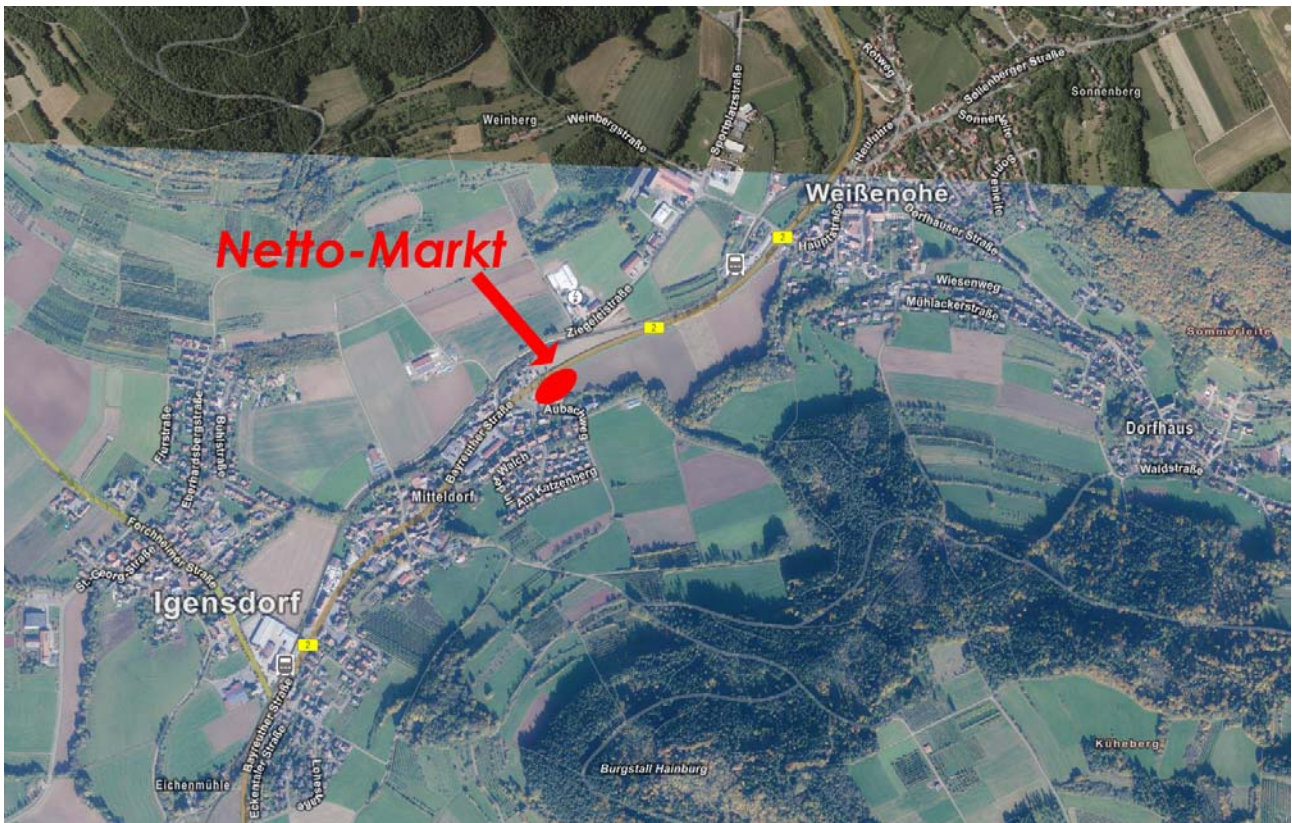
Hinweis

Da der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“ bis auf drei kleinere Grundstücke mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“ identisch ist, entsprechen große Teile der nachfolgenden Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Da das Verfahren als Parallelverfahren durchgeführt wird, wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

Planungserfordernis

Der bestehende Netto-Einkaufsmarkt im Igensdorfer Ortsteil Mitteldorf liegt am nördlichen Ortsrand an der Bayreuther Straße (B 2). Er soll durch einen Neubau ersetzt und vergrößert werden.



FNP - Bestand

Das Grundstück des Netto-Marktes ist bisher als MD und Vorbehaltsfläche MD ausgewiesen. Die Bebauung wurde nach § 34 BauGB errichtet, da das 1995 begonnene Bebauungsplanverfahren nach der Vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgebrochen und nie beendet wurde.

Südlich des Einkaufsmarktes liegen zwischen Aubach und Mühlbach je eine Vorbehaltsfläche MD und WA. Die MD-Fläche besteht lediglich aus Verkehrs- und Nebenflächen. Die geplante WA-Fläche ist bereits bebaut.

Nördlich des Nettomarktes ist auf einem kurzen Stück eine Teilfläche des Bundesstraßengrundstückes als MD ausgewiesen, nicht wie der Rest als Verkehrsfläche.

FNP - Änderung

Im Zuge der Bebauungsaufstellung für den Neubau des Netto-Marktes wird nun auch der Flächennutzungsplan an die erforderliche Sondergebietsausweisung mit Ausgleichs- und Kompensationsflächen angepasst.

Gleichzeitig werden auch die beiden südlich anschließenden Vorbehaltsflächen für MD und WA in MD- und WA-Flächen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung geändert.

Die Ausweisung als MD statt Verkehrsfläche für die Bundesstraße wird ebenfalls angepasst.

Erfordernis / Ziele

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für die Grundstücke des Netto-Marktes sowie die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Bestandssituation im Umgriff um den Netto-Markt.

Umweltprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dieser gilt auch für die im Parallelverfahren mit durchgeführte 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**2.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich**

Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses im Gemeinderat vom **29.01.2019** unter der Bezeichnung 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“.

Das Planungsgebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst die folgenden Grundstücke:

Flur-Nr. 401/10	Gemarkung Igensdorf
Flur-Nr. 530/1	Gemarkung Igensdorf
Flur-Nr. 403/3 (Teilfläche)	Gemarkung Igensdorf
Flur-Nr. 414/2 (Teilfläche)	Gemarkung Igensdorf
Flur-Nr. 528 (Teilfläche)	Gemarkung Igensdorf
Flur-Nr. 529 (Teilfläche)	Gemarkung Igensdorf
Flur-Nr. 530 (Teilfläche)	Gemarkung Igensdorf

Entwurfsbilligung Der Vorentwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom **29.01.2019** gebilligt. Der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gefasst.

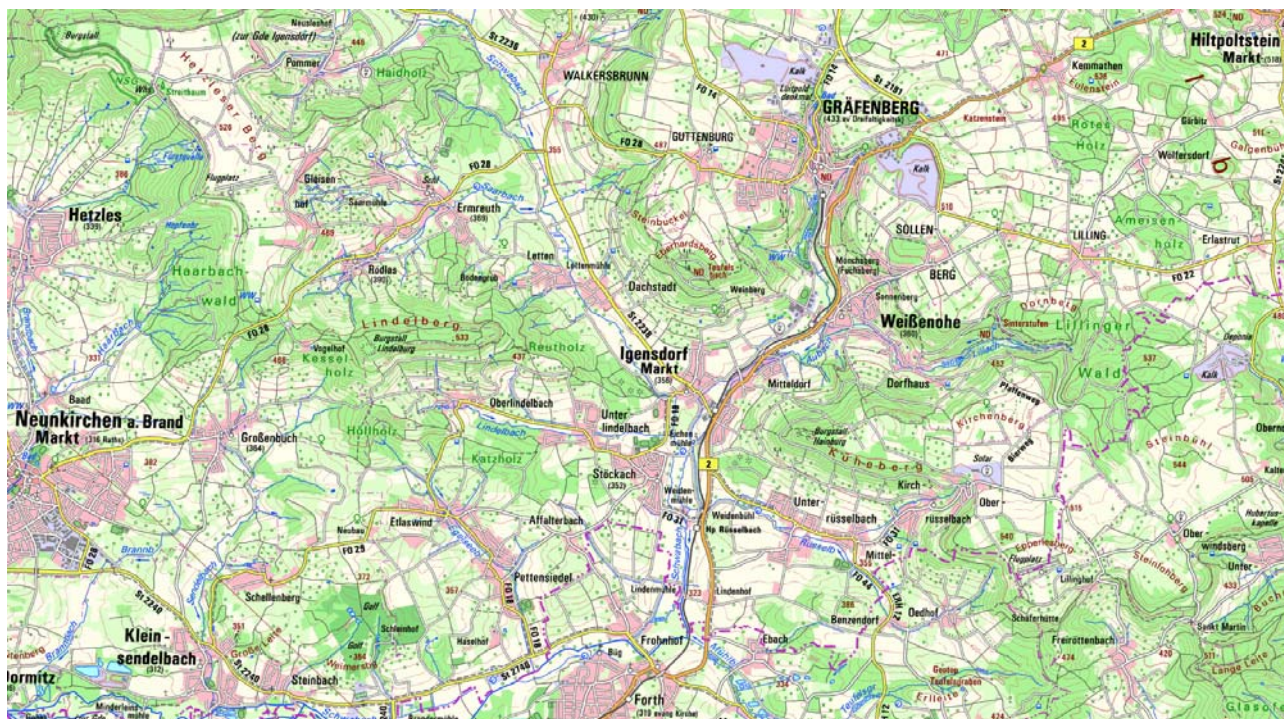
Planungsgebiet Das Planungsgebiet wird im Nordwesten durch die B 2, Bayreuther Straße, mit einer 20 m-Anbauverbotszone begrenzt.

Im Nordosten grenzt das Gebiet an die Feldfluren mit den restlichen Teilstücken der Fl. Nrn. 530 und 528.

Im Südosten grenzt das Sondergebiet an den Mühlbach. Dessen Ufer wurden erst kürzlich als Biotop kartiert.

Im Süden und Südwesten grenzt der Geltungsbereich an den Aubachweg, eine Ortsstraße.

2.2

Lage im Raum - Übersichtskarte**Lage**

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand vom Mitteldorf und grenzt an die B 2 - Bayreuther Straße. Diese führt in südlicher Richtung nach ca. 20 km zur A 3, Anschlussstelle Nürnberg Nord.

Der Ortsteil Mitteldorf ist mit dem Hauptort Igensdorf vor allem durch gewerbliche Nutzung entlang der Bundesstraße zusammengewachsen.

Zentrale Orte

Entfernungen zu den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren:

Oberzentrum Erlangen	ca. 22 km
Oberzentrum Nürnberg/Fürth	ca. 27 km
Mittelzentrum Forchheim	ca. 26 km

ÖPNV

Mitteldorf liegt an der Buslinie 223, die von Forchheim nach Gräfenberg führt. Dafür benötigt der Bus etwa eine Stunde.

Zusätzlich fährt der Nachtbus Linie 212 von Gräfenberg nach Nürnberg.

2.3**Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen**

Es wurden die allgemeinen **Gesetze** zu Umwelt- und Naturschutz wie z.B. das Bundesnaturschutzgesetz, das bayerische Naturschutzgesetz, die Gesetze zu Immissionsschutz sowie Abfall- und Wasserrecht sowie das Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

Landesentwicklungsprogramm - LEP

Aus dem neuen Landesentwicklungsprogramm treffen auf die örtliche Situation folgende Passagen zu:

„Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind.

LEP 5.3.1

„Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.“

„Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.“

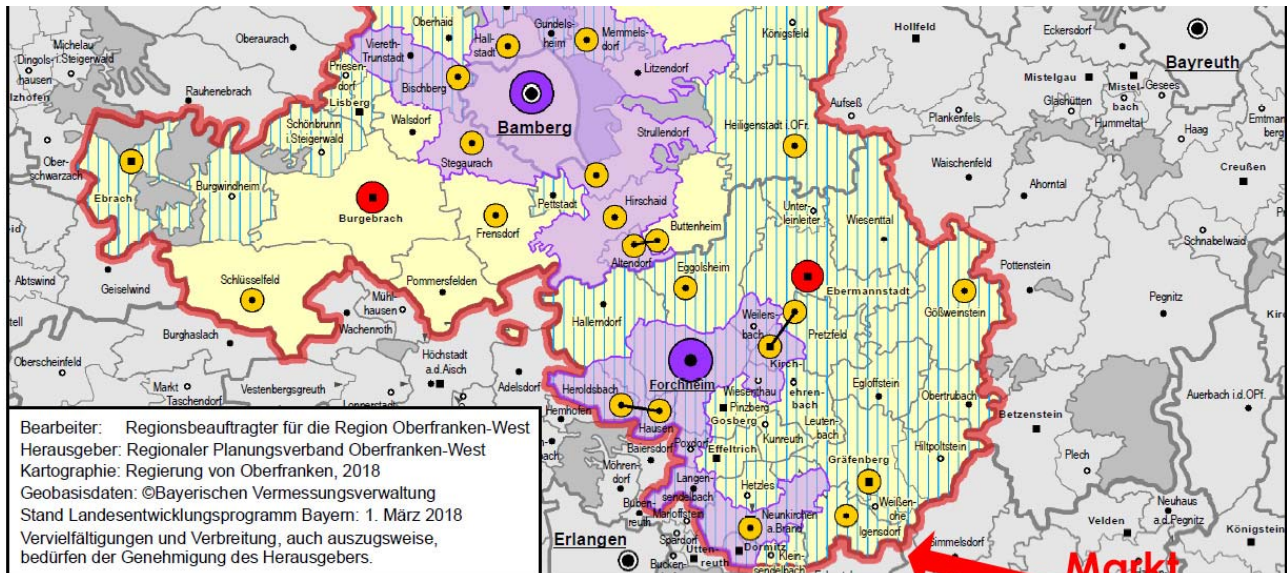
LEP 5.3.2

„(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“

LEP zu 5.3.3 (B)

Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes als Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung entspricht dem neuen LEP, so dass der Markt Igensdorf davon ausgeht, dass auf Grund der dringlichen Nachfragesituation die Erneuerung und Erweiterung des Nahversorgungsangebotes genehmigt und durchgeführt werden kann.



Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Grundzentrum
- Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Allgemeiner Ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- Regionsgrenze

Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Mitgliedsgemeinde
- Verwaltungsgemeinschaft (VG)
- Große Kreisstadt
- Kreisfreie Stadt
- Gemeinde mit VG-Sitz
- Große Kreisstadt mit VG-Sitz

- Landesgrenze
- Regierungsbezirksgrenze
- Landkreisgrenze
- Grenze der Kreisfreien Städte
- Verwaltungsgemeinschaft
- Gemeindegrenze
- Mitgliedsgemeinde
- Gemeindefreie Gebiete

0 2,5 5 10 15 20 km
1:500.000

Quelle: Regionalplan der Region 4 Oberfranken West

Regionalplan

Der Regionalplan der Planungsregion 4 Oberfranken-West befindet sich derzeit aufgrund der Novellierung des Landesentwicklungsprogramms Bayern in Überarbeitung.

Daher können die bisher bestehenden Ziele für die weitere Entwicklung des Marktes Igensdorf nur bedingt übernommen und gewertet werden.

Zentrale Orte

Igensdorf ist als **Kleinzentrum** eingestuft und soll im Versorgungs- und Siedlungskern in seiner Grundfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden (Ziele 2.1.1 von 1999).

In der Begründungskarte für den Nahbereich, die redaktionell an das LEP Bayern 2018 angepasst wurde, wird nicht in Kleinzentren, Unterzentren und mögliche Mittelzentren unterschieden. Sie werden unter dem Begriff Grundzentrum zusammengefasst.

Der Nahbereich des Grundzentrums Igensdorf bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet, nicht aber darüber hinaus.

Natur und Landschaft

Gemäß dem Entwicklungsziel 1.2.1 Boden ist der Verlust von Boden durch Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Da der neue Netto-Markt auf dem Grundstück des derzeitigen Marktes nach Abbruch der bestehenden Bausubstanz errichtet wird, werden nur ca. 0,12 ha neu versiegelt. Entsiegelt werden ca. 220 m² für offene bepflanzte Rückhalteanlagen im Anschluss an den Aubachweg sowie Baumstandorte und Grünflächen im Parkplatz.



Ausschnitt aus der 3. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Igensdorf erfolgten gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Festlegung für die Art der baulichen Nutzung als Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO.

Das Grundstück des Netto-Marktes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Igensdorf als Dorfgebiet bzw. Bauerwartungsland für Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Igensdorf wurde für einen angrenzenden Bereich im Jahr 2012 geändert. An das bestehende Dorfgebiet wurde eine Vorbehaltsfläche Dorfgebiet und daran ein Vorbehaltsgebiet allgemeines Wohngebiet angegliedert. Letzteres besteht aus nur einem Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wurde.

Nach einer örtlichen Bestandsaufnahme zeigt das Baugrundstück neben der vorhandenen Bebauung einen fast vollständigen Ausbau.

Eine grüne Akzentuierung erfolgt straßenseitig durch Bäume entlang von Bundesstraße und Aubachweg. Entlang des Aubaches hat sich eine Hochstaudenflur entwickelt, die in direkter Ufernähe Ende 2018 als Auwald-Biotop ausgewiesen wurde.

Bevölkerung

Bei der Beurteilung zu Erfordernissen an die Nahversorgung sind die Bevölkerungszahlen und insbesondere die Bevölkerungsentwicklung eine maßgebliche Vorgabe.

Altersgruppen

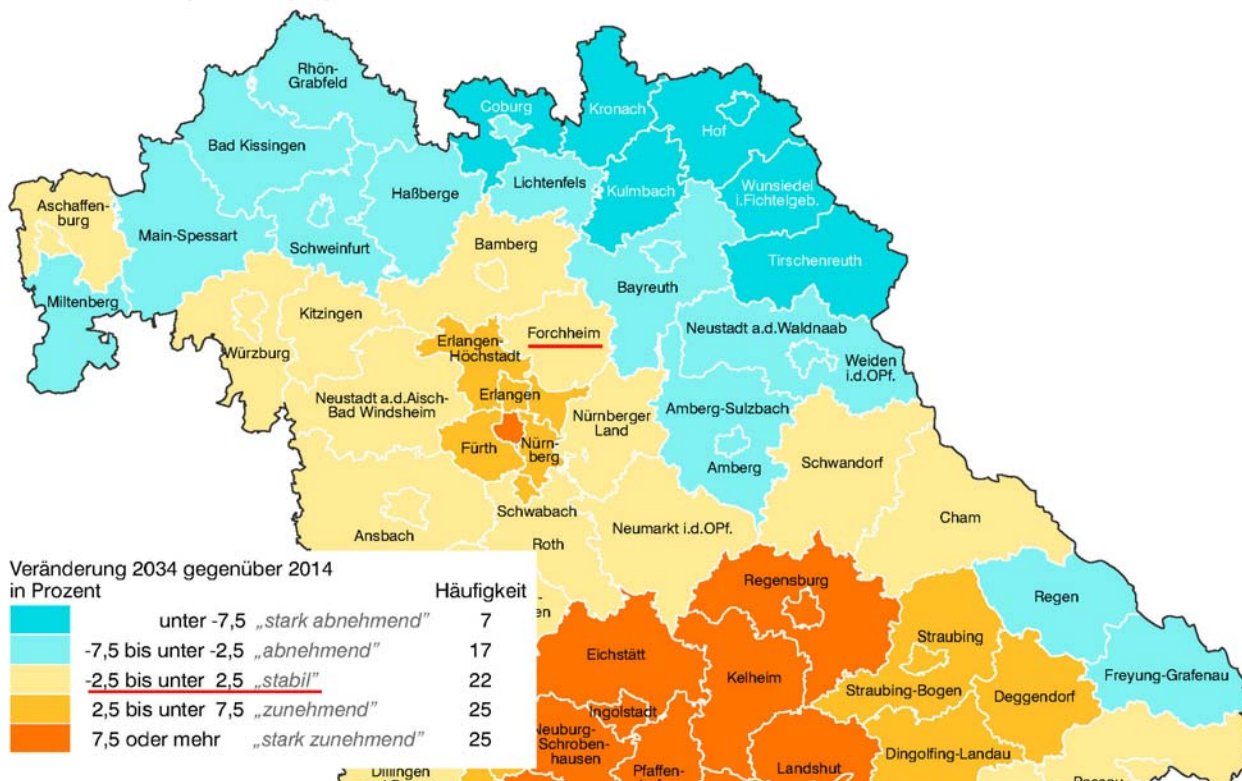
Da die geplante Erweiterung der Einkaufsmarktverkaufsfläche gerade für die örtliche Nahversorgung dienen soll, sind neben den reinen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen innerhalb der Altersgruppen von Bedeutung.

Demographiespiegel

Zur Beurteilung der Situation in Igensdorf wurden deshalb der vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung herausgegebene Demographiespiegel für den Markt Igensdorf von 2016 sowie die relevanten Inhalte der Datenbank des Landesamtes als Grundlage herangezogen.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns*

Veränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent



Quelle: Demographiespiegel Markt Igensdorf 2016 des Bayerischen Landesamtes für Statistik, S. 4.

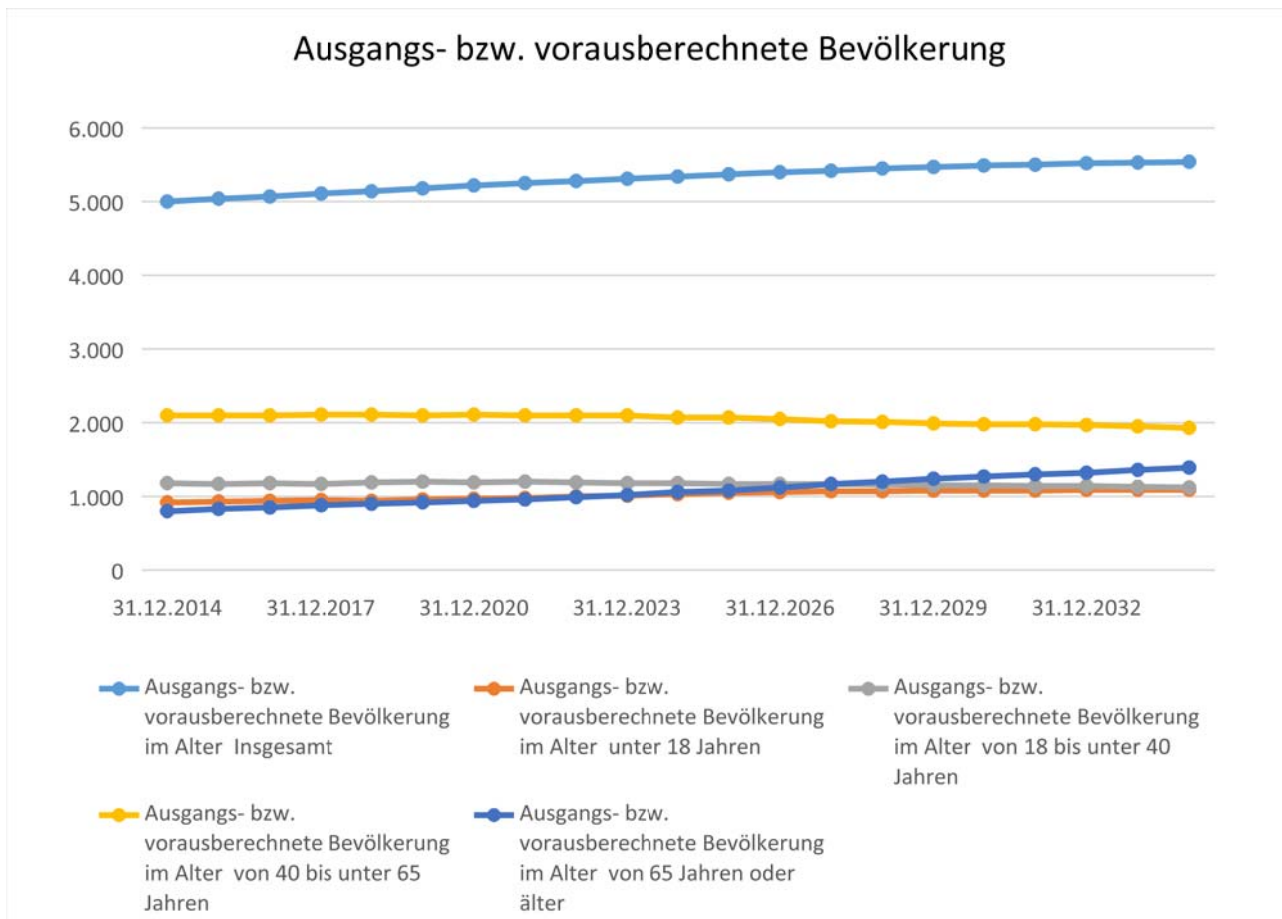
Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2014	5 004
Bevölkerung insgesamt - vorausgerechnet	2024	5 300
Bevölkerung insgesamt - vorausgerechnet	2034	5 500

Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent

Insgesamt	10,7
unter 18-Jährige	17,6
18- bis unter 40-Jährige	-4,7
40- bis unter 65-Jährige	-7,9
65-Jährige oder Ältere	73,9

Quelle: Demographiespiegel Markt Igensdorf 2016 des Bayerischen Landesamtes für Statistik, S. 8.



Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/data?operation=previous&levelindex=4&levelid=1545056732006&levelid=1545056689340&step=3> Aufgerufen am 17.12.2018

Der Markt Igensdorf hat, ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2014 bis zu einer Prognose für das Jahr 2034 nach den üblichen Entwicklungsvarianten noch mit einem geringen Zuwachs der Bevölkerung zu rechnen.

Gravierender sind jedoch im Demographiespiegel die Verschiebungen innerhalb der unterschiedlichen Altersgruppen zu betrachten.

So wird für den Markt Igensdorf prognostiziert, dass der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre vom Jahr 2014 bis zum Jahr 2034 um über 73 % zunehmen, während der Anteil der unter 18-jährigen im gleichen Zeitraum um 17,8 % zunehmen wird.

Damit wird, bezogen auf das relativ gering prognostizierte Bevölkerungswachstum von 10,7 %, der Anteil der über 65-jährigen überproportional zunehmen.

Dieser Entwicklung will der Markt Igensdorf durch verschiedene Maßnahmen entgegenwirken.

Grundvoraussetzung für eine Reaktion auf die sicher kommende Überalterung der Bevölkerung ist für den Markt Igensdorf die Bereitstellung einer ausreichenden Versorgung im Einzelhandel.

Besonders in der Grundversorgung, im Bereich Nahrungs- und Genussmittel müssen auch für nicht mehr mobile Ortsbürger Einkaufsmöglichkeiten erhalten, gesichert und optimiert werden.

Ältere Bewohner sind meist wesentlich stärker auf die örtlichen Nahversorgungsangebote angewiesen als jüngere Bürger.

Diese sind mobiler und können an ihrem Arbeitsort oder auf der Fahrt zur Arbeit oft leichter noch Einkäufe erledigen.

Auch deshalb ist die Erweiterung des Einkaufsmarkts zur Sicherung der bereits erfolgten Vergrößerung des Sortimentes von ausschlaggebender Bedeutung für die gesamte Ortsentwicklung des Marktes Igensdorf.

2.4**Bürger- und Behördenbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB*****Bürgerbeteiligung***

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen findet im Rahmen der jeweils gemeinsamen vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf als auch als Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf statt.

Behördenbeteiligung

Zur Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hatten 2 Scoping-Termine im Landratsamt Forchheim, Außenstelle Ebermannstadt, mit den zuständigen Sachgebieten stattgefunden.

Sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf finden die gemeinsame Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Frühzeitige Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung

Die gleichzeitige frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird parallel mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Zeitraum vom 18.02.2019 bis 22.03.2019 stattfinden.

3. Inhalte der 4. FNP-Änderung

Die bisherige Ausweisung der Flächen im Bereich des Netto-Marktes als MD- und Vorbehaltsflächen MD werden in Sondergebietsfläche mit Ausgleichs- und Kompensationsflächen geändert.

Die Vorbehaltsflächen für MD und WA zwischen Aubach und Mühlbach werden als Bauflächen entsprechend ihrem Gebietscharakter festgesetzt.

Die MD-Fläche, die in das Grundstück der Bundesstraße hineinreicht, wird entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

Art der Nutzung

SO Einzelhandel

Auf Grund der Verkaufsflächen von ca. 1.020 m² ist der Lebensmittelmarkt dem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen.

Die notwendige Ausweisung der Art der baulichen Nutzung für großflächigen Einzelhandel kann nach BauNVO nur über ein Sondergebiet erfolgen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für das Sondergebiet orientiert sich an den Vorgaben der Fa. Netto und der im neuen LEP vorgegebenen maximal möglichen Verkaufsfläche für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Igensdorf als eigenständig zu entwickelndes Kleinzentrum.

MD

Die Veränderung der Vorbehaltsfläche MD in MD erfolgt, da dieser Bereich direkt an bestehenden MD-Flächen angrenzt, aber eigentlich nur aus Straßen- und Straßenbegleitfläche besteht.

Ein Vorhaltegebiet für Wohnen und Geschäftsnutzung mitten auf einer Ortsstraße verzerrt den Eindruck von potenziellem Bauland.

WA

Die Veränderung der Vorbehaltsfläche WA in WA erfolgt, da auf diesem Teil des Grundstückes inzwischen ein Mehrfamilienhaus mit Nebengebäuden entstanden ist und bereits bezogen wurde.

Es erfolgt also die Anpassung an den tatsächlichen Sachverhalt.

Verkehrsflächen

Bundesstraße

Am Nordrand des Geltungsbereiches wird ein Teilstück des Grundstückes der Bundesstraße geändert. Derzeit ist es als MD im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Künftig wird es, wie der Rest der Bundesstraße mit Nebenanlagen in der Flurnummer, als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge ausgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Strom, Telefon

Eine Versorgung mit Strom und Telefon erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der für die Sparten jeweils zuständigen Versorger Bayernwerk und Deutsche Telekom AG.

Wasserversorgung

Der Markt Igensdorf hat eine eigene Wasserversorgung. Durch diese wird das Baugebiet mit Trinkwasser versorgt.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Zahl an Hydranten sichergestellt.

Abwässer

Der gesamte Umgriff wird derzeit im Trennsystem über den Zweckverband Abwasserbeseitigung Obere Schwabach entwässert.

Das Niederschlagswasser wird auch weiterhin in den Aubach eingeleitet, aber vorher gepuffert und damit vorgereinigt.

Abfallbeseitigung Die Müllsammlung und Entsorgung erfolgt in Igensdorf durch den Landkreis Forchheim.

Grünflächen

Private Grünflächen Als private Grünflächen werden neben bestehenden Randstreifen und Flächen für Baumpflanzungen auch Teile der Rückhaltemulden, Ausgleichsflächen, Grünwege und sonstige private Grünflächen angelegt. Sie dienen neben der Regulation und Pufferung des Oberflächenwasserabflusses auch der Vernetzung in die Landschaft.

Flächen für die Landwirtschaft

Landwirtschaft Die Flächen für die Landwirtschaft werden aus dem Bestand übernommen. Es werden keine neuen Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Eine kleine Teilfläche der Fl.-Nr. 530 wird für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen umgestaltet und aufgewertet.

Naturschutz

Ausgleichsflächen Innerhalb des Geltungsbereiches werden 3 Flächen für den Ausgleich des Eingriffes durch den Netto-Markt angelegt. Die Flächen grenzen aneinander an, werden aber nach ihrer Ausformung und Pflege unterschieden in Streuobstwiese (A1), Oberflächenwasserrückhaltung mit Pflegezufahrt (A2) und Ergänzung der Hochstaudenflur mit Augenhölz und Pflegezufahrt (A3).

Hochstaudenflur Die bestehende Hochstaudenflur, die teilweise als Biotop kartiert wurde, wird mit der Ausgleichsfläche A3 ergänzt. Dazu werden aber keine neuen Pflanzen eingebracht. Stattdessen wird aus der vorhandenen Grünstruktur Material entnommen und in die neue Fläche verpflanzt.

Naturpark Das gesamte Planungsgebiet liegt im Naturpark Fränkische Schweiz - Veltensteiner Forst, aber nicht in oder am Rand einer Schutzzone.

4.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Bezogen auf den bestehenden Flächennutzungsplan ergeben sich mit der Übernahme der Bebauungsplanflächen folgende Änderungen:

1. Vorbehaltsfläche Dorfgebiet Fl.-Nr. 530 zu SO-Flächen	1.561 m ²
2. Dorfgebiet Netto-Markt zu SO-Flächen	4.558 m ²
3. Dorfgebiet der B 2 zu Straßenverkehrsfläche	410 m ²
4. Vorbehaltsfläche Dorfgebiet Fl.-Nrn. 529 (TF), 401/10 (TF) zu MD-Flächen	910 m ²
5. Vorbehaltsfläche Wohnen zu WA-Flächen	1.098 m ²
Gesamt Bauflächen	8.537 m²
6. Landwirtschaftliche Fläche der Fl.-Nr. 530 zu Ausgleichs- und Kompensationsfläche	841 m ²
7. Dorfgebiet Fl.-Nr. 530/1 zu Privater Grünfläche	107 m ²
8. Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.-Nr. 530 zu Privater Grünfläche	183 m ²
9. Dorfgebiet Fl.-Nr. 530/1 zu Ausgleichsfläche	31 m ²
10. Vorbehaltsfläche Dorfgebiet Fl.-Nr. 530 zu Ausgleichsfläche	201 m ²
Gesamt Grünflächen	1.363 m²
Gesamt Veränderung	gesamt: 9.900 m²
11. Vorhandene Hochstaudenflur Fl.-Nrn. 530, 530/1	452 m ²
12. Vorhandene Landwirtschaftliche Fläche	887 m ²
13. Vorhandener Bachlauf	318 m ²
Gesamt Unverändert	gesamt: 1.657 m²
14. Aus den Punkten 7 und 4 werden Grünflächen	290 m ²
15. Aus den Punkten 6, 9 und 10 werden Ausgleichsflächen	1.071 m ²
Gesamt Grün- und Ausgleichsflächen	1.361 m²
Gesamt Grün-, Ausgleichs- & Wasserflächen	3.018 m²

Damit werden als Gesamtbilanzierung durch die Flächennutzungsplanänderung 231 m² Grün- und Ausgleichsfläche mehr ausgewiesen als im bestehenden Flächennutzungsplan.

Die Auswirkungen auf die umgebende Landschaft werden mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Festlegung der notwendigen Ausgleichsflächen wird dabei in den vorhandenen Entwicklungsflächen vor Ort abgedeckt.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtsituation, die Ortsentwicklung und die Einbindung in die umgebende Landschaft zu erwarten.