



## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Aurach  
Landkreis Ansbach

## Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF

Bearbeitung:

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt  
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

---

Aurach, den 28.09.2017  
Gemeinde Aurach

.....  
Manfred Merz  
Erster Bürgermeister

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. VERANLASSUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurach hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 die Aufstellung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Grundlage dafür war der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Aurach zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lange Mäher 6“.

**Im Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Lange Mäher 6“ benannt.**

**Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird der o.g. Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Lange Mäher“ 1. Änderung zur 2. Erweiterung weitergeführt.**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zur 2. Erweiterung liegt am nordöstlichen Ortsrand und beinhaltet das Flurstück Nr. 395/12 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen und Eingrünung und Zufahrten). Die Flächen liegen in der Gemarkung Aurach.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha und ist bereits zu ca. 75 % mit Verkaufsgebäude, Zufahrten und Stellplätzen überbaut.

Nachdem im aktuellen Flächennutzungsplan die betreffenden Flächen als gewerbliche Flächen dargestellt sind und diese Darstellung nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO entspricht, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“.

### 2. ZIELE DER RAUMORDNUNG

**Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013**

- Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.  
Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))
- In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.

Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).

- Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Gemeindeteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).
- [...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Gemeindezentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. (LEP zu 5.3.3 (B)).

### Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (Rplan) West-Mittelfranken (8)

Aurach ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Ansbach und gehört zur Planungsregion 8 „Westmittelfranken“. Im Regionalplan gehört Aurach zum ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Aurach liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg - Ansbach – Landesgrenze.

### 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich zur 14. Änderung den FNP umfasst ca. 0,80 ha.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des FNP liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aurach und beinhaltet das Flurstück Nr. 395/12 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen und Eingrünung und Zufahrt).

Die Fläche liegt in der Gemarkung Aurach.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Lange Mäher
- Im Osten durch die Leutershausener Straße
- Im Süden durch die B14 mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen
- Im Westen durch anschließende Gewerbegebietsflächen

Der exakte Zuschnitt der Geltungsbereiche ergibt sich aus dem Planblatt.

#### **4. BISHERIGE DARSTELLUNG**

In der Fassung des FNP/LP vom 29.11.1996 der Gemeinde Aurach ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt:

Die Flächen sind als gewerbliche Flächen dargestellt.

#### **5. BESTANDSBESCHREIBUNG**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha und ist bereits zu ca. 80 % mit Verkaufsgebäude, Zufahrten, Grünflächen und Stellplätzen überbaut

Die Höhe beträgt ca. 430 m ü NN. Das Gelände ist weitgehend eben.

#### **6. BAUFLÄCHENBEDARF UND GEPLANTE DARSTELLUNG**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurach sieht derzeit an dieser Stelle gewerbliche Flächen vor, die sich nicht mit der Planung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften decken.

Die geplante 1. Änderung zur 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lange Mähder“ macht die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erforderlich. Konkret geplantes Vorhaben (Baurechtschaffung im Parallelverfahren über einen Bebauungsplan). In diesem Zusammenhang werden die dort gesamten Flächen als Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

#### **7. IMMISSIONEN**

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf der B 14 und den angrenzenden Straßen und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Rahmen des Bauungsplanverfahrens zu treffen.

## II. UMWELTBERICHT

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurach ist der Änderungsbereich als gewerbliche Flächen dargestellt.

1. **Einschlägige Fachgesetze, Fachpläne  
Verordnungen und Gesetze, die bei der Aufstellung bei der Bauleitplanung für die Umwelt wichtig sind**  
BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege.  
BauGB § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz  
BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts  
BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Flächennutzungsplanes  
BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde  
UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben  
BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich  
BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b und 9. Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich  
BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

### **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Die Gemeinde Aurach hat einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Datum vom 29.11.1996

Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Lange Mäher“ 1. Änderung zur 2. Erweiterung soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Westlich des Planungsgebietes sind Flächen mit Wohnbebauung und gewerblich genutzte Flächen, jedoch mit großem Abstand zum Geltungsbereich. Im Norden und Osten schließen sich Gewerbeflächen an. Nach Süden schließt sich die B 14 und danach Ackerflächen an. Der Geltungsbereich wird von drei Seiten von Straßen begrenzt.

#### 2.1.2 Arten- und Lebensräume

Die Biotopausstattung im Planungsgebiet ist gering. Die Flächen des Gebietes sind zu 80 % bereits überbaut. Gehölze sind in den Randbereichen in Form von gärtnerisch gestalteten Hecken und Pflanzbeeten vorhanden und werden aber durch die Planung tangiert. Das Gebiet bietet aufgrund dieser intensiven Nutzung nur wenigen unempfindlichen Arten ein Lebensraumangebot.

### 2.1.3 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Wie den weiteren Abschnitten entnommen werden kann, weist das Plangebiet bezüglich des Schutzgutes Flächen eine besondere gute Voraussetzung auf, da die Fläche schon weitgehend von baulichen Anlagen eingenommen wird. Es kommt jedoch zu einer Zunahme der Versiegelung.

### 2.1.4 Schutzgut Boden

Nach Angaben der geologischen Karte handelt es sich bei dem anstehenden Untergrund um Talauffüllungen des Holozän, welche großflächig die Estheriensichten des Bunten Keuper (Trias) überlagern. Die Durchlässigkeit dieser Böden ist als mittel zu bewerten und haben deshalb eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Für den Bereich der Landwirtschaft kommt ihnen eine mittlere Bedeutung zu. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Aktuelle Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lange Mäher 6“ werden Festlegungen zur Behandlung des Niederschlagswassers getroffen.

### 2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten Klimabezirk mit verhältnismäßig mäßig warmen Sommern und nicht zu kalten Wintern und entspricht den Verhältnissen im mittelfränkischen Becken. Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beträgt 650 - 750 mm. Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen +8° und +9° C. Die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode beträgt +14° C. Westwinde geben die Hauptwindrichtung an. Kaltluft- und Ventilationsbahnen tangieren den Geltungsbereich.

### 2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird geprägt durch den offenen Talaum. Landschaftsprägend sind zudem die in Ost-West-Richtung verlaufende B 14. im Norden, Osten und Westen des Geltungsbereiches schließen sich Gewerbeflächen an. Nach Süden hin schließen sich Ackerflächen an.

### 2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Gewerbegebiet und der tatsächlichen Nutzung, erhöht sich die Belastung nur gering.

Die Versiegelung nimmt auf einer Fläche von 279 m<sup>2</sup> zu.

Das Landschaftsbild wird nicht nachhaltig aufgelöst bzw. zergliedert. Die bisherige Arrondierung des Geländes wird dadurch nur unwesentlich verändert.

### **2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des FNP würde in den nächsten Jahren in diesem Bereich ein Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen und Grünflächen erhalten bleiben.

### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch bestehende Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet.

#### **2.3.2 Arten- und Lebensräume**

Für das Schutzgut Arten und Biotope haben die vorhandenen Vegetationsflächen und die angrenzenden Randbereiche eine geringe bis mittlere Bedeutung. Ein Eingriff erfolgt in einem geringen Umfang von Verkehrsgrünflächen und Strauchpflanzungen.

#### **2.3.3 Schutzgut Fläche**

Bei der Umsetzung der Planung wird sich im Bereich des Plangebietes die Proportion zwischen überbaubaren Flächen und Freiflächen ändern.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von geringer Bedeutung.

#### **2.3.3 Schutzgut Boden**

Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 279 m<sup>2</sup>.

Die vorkommenden Bodenarten haben eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine mittlere Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von geringer Bedeutung.

#### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

Durch die Versiegelung von Flächen ergibt sich eine Minderung der Grundwasseranreicherung. Vermeidung und Ausgleich wird damit geschaffen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt werden. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von geringer Bedeutung.

#### **2.3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung ist eine Erhöhung der Rückstrahlung infolge erhöhter Versiegelung und Verringerung der Verdunstungsrate nur gering gegeben. Wesentliche Beeinträchtigungen sind im Kleinklima-Bereich nicht zu erwarten. Kaltluftströme und Ventilationsbahnen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### **2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Hinsichtlich des Teilschutzgutes Landschaftsbild ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Ortsrand, sind gestalterische Einbindungsmaßnahmen notwendig.

### 2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter kommen im Planungsgebiet nicht vor.

### 2.3.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

### 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort ist aufgrund seiner Lage und der bereits bestehenden Erschließung und Vornutzung als Standort für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes gut geeignet. Standortalternativen wurden deshalb nicht untersucht.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Methodik / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung (Boden, Luft, Wasser) wurden keine technischen Verfahren angewendet. Als Grundlage diente der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Aurach.

### 3.2 Überwachung / BauGB § 4c Fassung 2004

Die Gemeinde Aurach überwacht etwaige Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht zum Bebauungsplan 1. Änderung zur 2. Erweiterung „Gewerbegebiet Lange Mäher“ der Anlage zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Das geeignete Konzept zur Planüberwachung wird im Bebauungsplan-Verfahren konkretisiert.

### 3.3 Zusammenfassung

Im gültigen FNP/LP vom 29.11.1996 der Gemeinde Aurach ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Gemeinderat hat deshalb am 27.07.2017 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Mit den Beschlüssen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Sondergebietsflächen geschaffen werden.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Der zusätzliche Verlust Arten und Lebensräume wird im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ausgeglichen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Arten- und Lebensräume	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Fläche	Geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Aurach, den .....2017



.....  
Manfred Merz  
Erster Bürgermeister

.....  
Manfred Jahnke  
Freier Landschaftsarchitekt