



4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

**Lauf an der Pegnitz
Landkreis Nürnberger Land**

Begründung mit Umweltbericht

Bearbeitung:

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

**Lauf an der Pegnitz, den 26.10.2017
Stadt Lauf an der Pegnitz**

.....
**Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister**

I. BEGRÜNDUNG

1. VERANLASSUNG

Der Stadtrat der Stadt Lauf an der Pegnitz hat in seiner Sitzung am 23.02.2017 die Aufstellung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Grundlage dafür war der Aufstellungsbeschluss der Stadt Lauf an der Pegnitz zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wetzendorf und beinhaltet die Flurstücke Nr. 181 und 184/1 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen und Eingrünung und Zufahrt). Die Flächen liegen in der Gemarkung Wetzendorf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha und ist bereits zu ca. 80 % mit Verkaufsgebäude, Zufahrten und Stellplätzen überbaut.

Nachdem im aktuellen Flächennutzungsplan die betreffenden Flächen als gewerbliche Flächen, sowie im südlichen Teil des Geltungsbereiches als Grün- und Waldflächen dargestellt sind und diese Darstellung nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ 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 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m² 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 m² 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 Stadtteilzentren 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 Stadtzentren 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 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. (LEP zu 5.3.3 (B)).

Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband Region Nürnberg

Das Mittelzentrum Lauf an der Pegnitz ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur Planungsregion 7 „Region Nürnberg“. Durch die Lage ca. 17 km östlich von Nürnberg gehört die Stadt Lauf an der Pegnitz zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/Erlangen sowie zur Metropolregion Nürnberg.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich zur 4. Änderung den FNP umfasst ca. 0,86 ha.

Der Geltungsbereich der Änderung des FNP liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wetzendorf und beinhaltet die Flurstücke Nr. 181 und 184/1 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen und Eingrünung und Zufahrt).

Die Flächen liegen in der Gemarkung Wetzendorf.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Auffahrt zur St 2241
- Im Osten durch einen best. Getränkemarkt und anschließenden Gewerbebegebietsflächen
- Im Süden durch die Zufahrtsstraße zu best. Markt mit anschließendem Wald
- Im Westen durch eine Grünfläche und anschließend den Karl-Büttner-Ring

Der exakte Zuschnitt der Geltungsbereiche ergibt sich aus dem Planblatt.

4. BISHERIGE DARSTELLUNG

In der Fassung des FNP/LP vom 04.06.2008 der Stadt Lauf an der Pegnitz ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt:

Die Flächen sind als gewerbliche Flächen, sowie im südlichen Teil des Geltungsbereiches als Grün- und Waldflächen dargestellt.

5. BESTANDSBESCHREIBUNG

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha und ist bereits zu ca. 80 % mit Verkaufsgebäude, Zufahrten, Grünflächen und Stellplätzen überbaut

Die Höhe beträgt ca. 320 m ü NN. Das Gelände ist weitgehend eben.

6. BAUFLÄCHENBEDARF UND GEPLANTE DARSTELLUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauf an der Pegnitz sieht derzeit an dieser Stelle gewerbliche Flächen, sowie im südlichen Teil des Geltungsbereiches als Grün- und Waldflächen 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“ macht die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erforderlich.

Konkret geplantes Vorhaben (Baurechtschaffung im Parallelverfahren über einen Bebauungsplan).

In diesem Zusammenhang werden die dort bisher gesamten Flächen als Sondergebietsfläche „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

7. IMMISSIONEN

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf der St 2241 und den Karl-Büttner-Ring und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“ wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

II. UMWELTBERICHT

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf an der Pegnitz ist der Änderungsbereich als gewerbliche Flächen, sowie im südlichen Teil des Geltungsbereiches als Grün- und Waldflächen 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 Stadt UVP, 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 Stadt Lauf an der Pegnitz hat einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Datum vom 04.06.2008.

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“ soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

2. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

2.1 **Bestandsaufnahme**

2.1.1 **Schutzgut Mensch**

Nördlich und östlich des Planungsgebietes sind Flächen mit Wohnbebauung und gewerblich genutzte Flächen, jedoch mit großem Abstand zum Geltungsbereich. Im Westen und Süden schließen sich Waldflächen an.

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, werden aber durch die Planung tangiert. Das Gebiet bietet aufgrund dieser intensiven Nutzung nur wenigen unempfindlichen Arten ein Lebensraumangebot. Ein Eingriff in Waldflächen erfolgt nicht.

2.1.3 **Schutzgut Boden**

Nach Angaben der geologischen Karte handelt es sich bei dem anstehenden Untergrund um Sande der pleistozänen Vorterrasse, welche großflächig den Feuerletten aus 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.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Der anstehende Untergrund im Geltungsbereich besitzt eine Durchlässigkeit von 4×10^{-4} bis 9×10^{-7} m/s. Grundwasser wurde in einer Höhe zwischen 2,1 m und 2,6 m unter Geländehöhe angetroffen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“ werden Festlegungen zur Behandlung des Niederschlagswassers getroffen. Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Erlenstegen

2.1.5 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 $+8^\circ$ und $+9^\circ$ C. Die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode beträgt $+14^\circ$ C. Westwinde geben die Hauptwindrichtung an. Kaltluft- und Ventilationsbahnen tangieren den Geltungsbereich.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird geprägt durch angrenzende Waldflächen. Landschaftsprägend sind zudem die in Ost-West-Richtung verlaufende St 2241 im Norden des Geltungsbereiches und dem östlich anschließenden Gewerbegebiet und dem Kreisverkehr.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen. Nordöstlich des Geltungsbereiches (Anschluss der St 2241 und Anschluss Ortsgebiet Wetzendorf schließt sich folgendes Bodendenkmal an:
D-5-6533-0043: Siedlung des Neolithikums sowie Spätbronze- und Latènezeit

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. Es kommt nur zu einer Zunahme von versiegelten Flächen. 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. Der Versiegelungsgrad nimmt auf einer Fläche von 261 m² zu.

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 Bedeutung.

2.3.3 Schutzgut Boden

Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 261 m².

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. Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Erlenstegen

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 den Neubau 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 Landschaftsplan der Stadt Lauf an der Pegnitz.

3.2 Überwachung / BauGB § 4c Fassung 2004

Die Stadt Lauf an der Pegnitz 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 Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring“ nach Nummer 8 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 04.06.2008 der Stadt Lauf an der Pegnitz ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet, sowie als Grün- und Waldflächen dargestellt. Ein Eingriff in Waldflächen erfolgt jedoch nicht.

Der Stadtrat hat deshalb am 23.02.2017 die 4. 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 Erheblichkeit. Der zusätzliche Verlust der Schutzgüter Boden/Wasser sowie Arten und Lebensräume sind im Rahmen einer zukünftigen Bauleitplanung entsprechend auszugleichen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Arten- und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Lauf an der Pegnitz, den2017



.....
Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

.....
Manfred Jahnke
Freier Landschaftsarchitekt