

MARKT MARKT ERLBACH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



FASSUNG VOM 09.07.2021

Planungsträger:

Markt Erlbach, den

Markt Markt Erlbach
Neue Straße 16
91459 Markt Erlbach
Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim

(Siegel)

.....
Dr. Birgit Kreß, 1. Bürgermeisterin

Bearbeitung:

Änderung Flächennutzungsplan, Grünordnung

Planungsbüro Karl Ecker
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252/81629
E-Mail: buero@ecker-la.de

Schrobenhausen, den

.....
Karl Ecker, Landschaftsarchitekt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mayr Bau Ingolstadt GmbH
Schleifmühlweg 25a
86633 Neuburg a.d. Donau

INHALTSVERZEICHNIS

A	Anlass der Änderung	2
B	Änderungsbereich	3
1	Abgrenzung	4
2	Lage und bisherige Nutzung	4
3	Verkehrsanbindung	6
4	Planungsrechtliche Situation	7
C	Ziel der Änderung	7
D	Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung	8
1	Ziele der übergeordneten Planung	8
2	Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen	10
E	Inhalt der Änderung und Flächenbilanz	15
F	Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung	16
G	Sonstiges	16
H	Umweltbericht.....	17

A Anlass der Änderung

Der Markt Markt Erlbach verfügt über einen von der Regierung von Mittelfranken genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der seit dem 26.07.1996 rechtswirksam ist und seither achtmal geändert wurde.

Der Markt Markt Erlbach liegt im Südosten des mittelfränkischen Landkreises Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim. Das Marktgebiet liegt am Nordostrand der Region 8/ Westmittelfranken. Es ist dem Wirtschaftsraum der Metropolregion Nürnberg zuzuordnen. Dessen Hauptort ist rund 30 km entfernt. Drei Staatsstraßen (St 2244, St 2252 und St 2255) binden die Gemeinde gut in das überregionale Verkehrsnetz ein und an die östlich gelegene Metropolregion an.

Die Gemeindeflur umfasst ein gut 60 km² großes Gebiet. Im Januar 2020 lebten 5.608 Einwohner im Gebiet des Marktes, der insgesamt 32 Ortsteile umfasst. Die Einwohnerzahl ist seit 1987 um fast ein Drittel gestiegen. In der letzten Dekade nahm die Bevölkerung um fast 3 % zu. Insbesondere der Hauptort (Markt Erlbach) ist dabei stetig gewachsen.

Zur nachhaltigen Sicherung der Versorgungsfunktion des Marktes will der Markt Markt Erlbach geeignete Flächen im Südosten des Hauptortes zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums erschließen. Als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde das Einzelhandelskonzept der Marktgemeinde im Dezember 2019 aktualisiert bzw. fortgeschrieben. (Heider – Büro für Standort- Markt- und Regionalanalyse, Dezember 2019). Darüber hinaus wurde vom selben Gutachterbüro eine Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung (Heider – Büro für Standort- Markt- und Regionalanalyse, Mai 2021) erstellt, die u.a. überprüft, ob sich aus der geplanten Verlagerung eines EDEKA-Marktes, die mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden soll, erhebliche nachteilige Veränderungen für die Versorgungsstruktur im Marktgebiet ergeben können.

Als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (gem. Regionalplan bzw. LEP 2013) trägt der Markt besondere Verantwortung für die Versorgung des Nahbereichs, zu dem neben dem Markt auch die benachbarten Gemeinden Neuhof a.d. Zenn und Trautskirchen gehören. Weiterhin befindet sich der Markt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung zwischen Ansbach und Neustadt a.d. Aisch.

Der Markt Markt Erlbach weist laut Einzelhandelsgutachten ein für seine Größe, Lage und Versorgungsfunktion alles in allem recht gute Bindung des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials auf. Dies sei insbesondere auf den Lebensmittelbereich, aber auch auf einzelne weitere, gut besetzte und entsprechend anziehungsstarke Sortimentsbereiche zurückzuführen. Allerdings wird im Gutachten auch ein gewisser Modernisierungstau festgestellt, namentlich die im Ort bestehenden größeren Märkte entsprächen teils nurmehr bedingt den aktuellen Markt- und Kundenanforderungen. Zudem bestehe in Teilen des Hauptorts, aber nochmals verstärkt in den Außenorten außerhalb des Kernorts eine nur sehr eingeschränkte wohnortsnahe Versorgung. So z.B. im östlich gelegenen Eschenbach, dem zweitgrößten Ortsteil, an dessen Westrand kürzlich ein 6 ha großes Wohngebiet entwickelt wurde. Mit der Bebauung der insgesamt 74 neuen Bauplätze wird der diesbezügliche Bedarf künftig noch erhöht. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet neben dem Versorgungsbereich in der Ortsmitte, welcher vorrangig zu erhalten und

zu entwickeln ist, den Ausbau von Einzelhandelsstandorten mit Nahversorgungsfunktion an den Rändern des Hauptortes. In diesem Zusammenhang sind die Erweiterung eines im Nordwesten des Kernorts bestehenden Lebensmittelmarktes und die gegenständliche Entwicklung eines weiteren Standorts im Südosten des Hauptortes zu sehen. Dort soll ein im Ort bereits ansässiger Anbieter, der an seinem bisherigen Standort nicht die benötigten Erweiterungsmöglichkeiten vorfindet, den nötigen Raum für einen zukunftsfähigen Einkaufsmarkt erhalten.

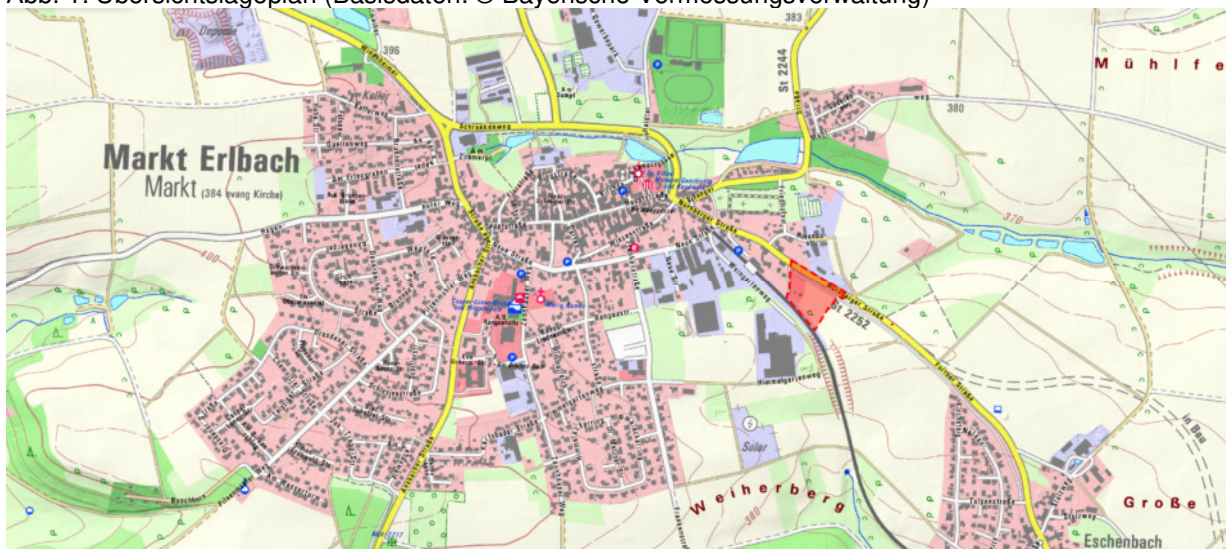
Um der Versorgungsfunktion gerecht zu werden, ist es zweckmäßig, für die verkehrsgünstigen und nahe an bestehender bzw. neuer Wohnbebauung gelegenen Bauflächen im Geltungsbereich künftig den Schwerpunkt auf die Nahversorgung zu legen. Dabei soll die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte nicht ersetzt, sondern adäquat ergänzt werden. Die Ortsmitte soll dabei als multifunktionaler Einzel-, Dienstleistungs- und Gastronomieschwerpunkt erhalten bleiben.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat des Marktes Markt Erlbach in der Sitzung vom 06.12.2019 beschlossen, am künftigen Südostrand des Hauptortes ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln und hierzu einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet gem. §§ 11 BauNVO aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird von der Mayr Bau Ingolstadt GmbH erstellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Bauflächen bisher z.T. als Mischgebiets, z.T. als Außenbereich dargestellt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebte Nutzung weicht damit von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab. Aus diesem Grund soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren die Darstellung im Flächennutzungsplan an die anvisierte Nutzung angepasst werden. Mit der Ausarbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen beauftragt.

B Änderungsbereich

Abb. 1: Übersichtslageplan (Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)



1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft einen rund 1,6 ha großen Bereich am südöstlichen Ortseingang von Markt Erlbach. Der Änderungsbereich der Planung umfasst in der Gemarkung Erlbach die Flurstücke Fl.Nrn. 251, 253/3 und 259/5 jeweils vollständig, die Parzellen 252, 253, 259/4, 608 und 959 jeweils als Teilflur.

Der Geltungsbereich ist in der Plankarte dargestellt.



Abb. 2: Luftbild (Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

2 Lage und bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand des Kernortes, zwischen der Nürnberger Straße (Staatstraße St 2252) im Norden und der Bahnlinie nach Siegelsdorf bzw. Fürth/Nürnberg im Süden.

Die Ortsrandlage leitet über von der im Westen und Norden angrenzenden Bebauung zu der im Osten anschließenden offenen Feldflur. Die überplanten Flächen werden bislang mäßig intensiv zumeist als Grünland genutzt. Von Osten her reicht mit Flurstück Fl.Nr. 253 auch eine Fläche in den Geltungsbereich hinein, die als Acker bzw. Saatgrünland intensiv genutzt wird.

Die Grundstücksränder weisen in größeren Abschnitten Gehölzbestand auf. Das im Nordosten des Geltungsbereichs gelegene Flurstück Fl.Nr. 251 wird als Wiese genutzt. Im Nordosten des Grundstücks stocken drei Obstbäume, neben zwei kleineren Zwetschgen auch ein Apfelbaum, der einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von rund 35 cm aufweist. Eingefriedet ist das Flurstück durch eine Maschendrahtzaun, darüber hinaus markieren die Grundstücksgrenzen unterschiedliche Hecken. Jüngerer Verkehrsleitgrün u.a. aus Wildrosen, Liguster und Eschenaufwuchs findet sich im Nordwesten, ähnliche Gehölzarten wachsen auch an der

Westseite des Grundstücks, wobei hier neben dem dominierenden Eschenaufwuchs auch Wildobst und Weißdorn zu finden sind. Als Überhälter stocken hier beidseits des Weges (Fl.Nr. 244/79) auch ältere Bäume, insbesondere Esche. Die Bäume weisen dabei in unterschiedlichem Umfang Krankheitsschäden auf. Eine durchgewachsene Hecke aus rund 10 Feldahorn-Exemplaren wächst am Nordwest des Flurstücks Fl.Nr. 251. Auch die Vitalität dieser Gehölze ist teilweise eingeschränkt (Bruchgefahr).

Die Flurstücke Fl.Nrn. 259/4 und 259/5 wurden bislang als Pferdekoppel genutzt. An den Rändern des östlichen Grundstücks sind abschnittsweise zumeist jüngere Eschen und Vogelkirschen aufgewachsen.

Die größten Flächenanteile nehmen Gehölze auf der Fl.Nr. 259/5 ein. Beidseits der Flurgrenze zum nördlich gelegenen Flurstück Fl.Nr. 251 stocken mehrere Eschen und Vogelkirschen. Dabei überwiegt zumeist jüngere, spontan aufgewachsene Bäume der beiden Arten. Östlich neben der hier stehenden Scheune befindet sich eine alte Esche, die einen Brusthöhendurchmesser von rund 80 cm und eine Asthöhle aufweist. Die Südostecke des Flurstücks Fl.Nr. 259/5 wird von einer flächenhaften Feldhecke eingenommen. Neben Eschen- und Vogelkirschen-Aufwuchs sind hier u.a. auch Strauchweiden und Weißdorn anzutreffen.

Spontaner Gehölzaufwuchs meist jüngeren Alters findet sich am Südrand des Geltungsbereichs an der Grenze zu den Bahnanlagen.

Die Staatsstraße St 2252 wird im Süden von einem asphaltierten Geh- und Radweg flankiert. In den Grünstreifen nördlich und südlich der Staatsstraße wurden Obstbäume gepflanzt. Aufgrund ihres geringen und ihres Erhaltungszustandes ist die Bedeutung der Bäume für das Ortsbild derzeit noch begrenzt.

Auf Flurstück Fl.Nr. 253/3 steht eine alte Trafostation.

Angrenzende Nutzung

Im Süden und Südwesten grenzen die Gleisanlagen der Zugstrecke nach Siegeldorf (Fl.Nr. 244/2) an, südwestlich davon liegt das Industriegebiet „Südlich der geschlossenen Ortschaft Markt Erlbach“

Nach Osten setzt sich die jeweilige Nutzung der nur anteilig überplanten Flurstücke fort. Dies betrifft im Südosten einen kleineren Zwickel von Fl.Nr. 259/4, der bisher als Pferdekoppel genutzt wird, sowie einen größeren Ackerschlag (bzw. Saatgrünland) auf Fl.Nr. 253.

Weiter östlich querte bislang eine elektrische Freileitung in Nord-Südrichtung die Feldflur. Diese wurde mittlerweile vom Energieversorger rückgebaut.

Im Norden schließt sich auf den Fl.Nrn 602/1 und 604 Bebauung an. Das kleinere Grundstück (Fl.Nr. 602/1) im Nordwesten wird zu Wohnzwecken genutzt und ist an den Rändern vergleichsweise dichtem Gehölzbestand geprägt. Das größere nordöstliche Grundstück wurde zuletzt als Autowerkstätte genutzt und weist dementsprechenden Gebäudebestand und in größerem Umfang versiegelte Stell- und Fahrflächen auf. Der Nordrand und die östliche Spitze dieses Flurstücks werden von Bäumen und Sträuchern geprägt.

3 Verkehrsanbindung

Abb. 3: Verkehrsanbindung (Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)



Der Markt Markt Erlbach ist über die drei bereits erwähnten Staatsstraßen gut in das regionale wie überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Über die Staatsstraße, an die der Geltungsbereich unmittelbar angrenzt, gelangt man nach weniger als 10 km auf die Bundesstraße B 8, welche aufgrund ihres fast durchgängig vierspurigen Ausbaus eine leistungsfähige Anbindung an die Metropolregion Nürnberg darstellt. Nach Fertigstellung der derzeit im Bau befindlichen Ortsumfahrung Eschenbach wird der Anschluss in diese Richtung noch verbessert.

Die gleiche Staatsstraße schließt Markt Erlbach nach Westen hin an die Bundesstraße B 470, Bad Windsheim (17 km) und die Autobahn A7 an.

Neustadt a.d. Aisch mit dem Sitz der Kreisverwaltung erreicht man nach 10 km über die nach Nordwesten führende Staatsstraße St 2255. Nach Süden führt diese Staatsstraße nach Ansbach (28 km), wo Regierung und Verwaltung des Regierungsbezirks Mittelfranken ihren Sitz haben.

Mit einer im Stundentakt bedienten Bahnverbindung über Veitsbronn nach Fürth und Nürnberg ist der Markt Erlbach an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) angebunden. Eine Busanbindung besteht nach Neustadt a.d. Aisch.

Auf der Südseite der Nürnberger Straße wurde in diesem Jahr ein bestehender Rad- und Fußweg bis zum Nachbarort Eschenbach erneuert. Das im Geltungsbereich vorgesehene Nahversorgungszentrum ist damit auch von diesem Nachbarort aus gut erreichbar. Das gilt insbesondere für das neu erschlossene Baugebiet „Kirchsteigfeld“ am Westrand des zweitgrößten Ortsteils in der Marktgemeinde, welcher nur rund 500 m entfernt liegt.

Der Straßenanschluss des durch die Änderung vorbereiteten Baugebietes erfolgt an die Nürnberger Straße eine direkte Zufahrt im Norden des Planungsgebietes.

Zur Abwicklung des zu erwartenden Individualverkehrs sollen die Nürnberger Straße aufgeweitet und eine Linksabbiegespur errichtet werden.

Der Endbahnhof der Bahnlinie Siegelsdorf – Markt Erlbach liegt nur 250 – 300 m entfernt, die Wegstrecke zur nächsten Bushaltestelle beträgt rund 500 m. Damit ist der Standort ist von den genannten Haltepunkten auch fußläufig noch gut zu erreichen.

Die günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz stellt sicher, dass verkehrbedingte Störungen für Anlieger beim Betrieb des durch die Planung vorbereiteten Sondergebiets minimiert werden.

4 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Erlbach stellt den größten Teil des Geltungsbereichs der Änderung sowie den restlichen Bereich zwischen Bahnlinie im Süden und Friedhof im Norden als Mischgebiet gem. § 5 Abs. 2, Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO dar. Der Standort der Transformatorstation auf Fl. 253/3 ist als Versorgungsanlage Zweckbestimmung Elektrizität, die Staatsstraße als Verkehrsfläche dargestellt. Am Ostrand des Geltungsbereichs ist der Großteil der hier liegenden Ackerfläche (Fl.Nr. 253) als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt. Die nördlich der Nürnberger Straße und im Osten anschließenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft ohne weitere Angabe der Zweckbestimmung dargestellt.

Die elektr. Freileitung, die weiter östlich die Feldflur von Nord nach Süd querte und mittlerweile in diesem Abschnitt rückgebaut wurde, wurde seinerzeit nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Bereich des geplanten Sondergebiets befindet sich gemäß den im Bayernatlas hinterlegten Daten des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal. Die Nürnberger Straße ist aber in ihrem weiteren Verlauf in Richtung des unter Ensembleschutz stehenden Ortskerns als Bodendenkmal (D-5-6529-0126, befestigte Straße des Mittelalters) erfasst. Als bedeutendstes Baudenkmal des Marktes gilt die evang. Pfarrkirche St. Kilian, die insbesondere wegen ihres stattlichen Kirchturms als landschaftsbildprägendes Denkmal im Bayernatlas geführt wird. Zwischen dem geplanten Sondergebiet und der Pfarrkirche besteht keine Sichtbeziehung. Auch bei einem Blick über die Nürnberger Straße nach Westen wird der Blick auf den Kirchturm durch dazwischenliegenden Gehölzbestand deutlich eingeschränkt.

C Ziel der Änderung

Die geplante 9. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen. Der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan formuliert die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugebiet und die gemäß §18 und 19 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung beabsichtigt der Markt Markt Erlbach den Standort am südöstlichen Ortseingang des Kernortes für die Errichtung eines Schwerpunkts für die Nahversorgung zu nutzen. Konkret dient der Standort der Verlagerung eines inhabergeführten mittelständischen Betriebs, dessen Fortbestand an seinem bisherigen Standort in der Ortsmitte aufgrund der dortigen unattraktiven Bestandssituation und der erheblich eingeschränk-

ten Entwicklungsmöglichkeiten stark gefährdet ist. Der an der Nürnberger Straße geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop und Getränkemarkt soll die in der Ortsmitte vorhandene Versorgungsstruktur nicht ersetzen, sondern ergänzen. Damit soll das Kleinzentrum Markt Erlbach in seiner Verantwortung für die Erhaltung und Fortentwicklung einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur nachhaltig gestärkt werden.

Die Erschließung des geplanten Sondergebiets erfolgt gemäß parallel erstelltem Bebauungsplan direkt von der Nürnberger Straße aus.

Details zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine hinreichende Eingrünung des Baugebiets insbesondere nach Osten hin zu legen.

Neben den Bauflächen werden deshalb im Zuge der Änderung auch Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB) dargestellt. Dabei wird nicht weiter differenziert zwischen Grünflächen im engeren Sinn und Maßnahmenflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB). Eine solche Differenzierung ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Die am Ostrand dargestellten Grünflächen sind ausreichend groß, um zur Ausbildung einer ansprechenden Ortseingangssituation genutzt werden zu können, die am Südrand dargestellten Grünflächen erlauben zudem die fachgerechte Behandlung des im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwassers.

So können mit der Darstellung der Grünflächen die Rahmenbedingungen für eine hinreichende Einbindung der zusätzlichen baulichen Anlagen in die Landschaft sichergestellt werden.

D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung

1 Ziele der übergeordneten Planung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013 mit Fortschreibung 2018)

Der Markt Markt Erlbach gehört nach dem LEP 2013 zum allgemeinen ländlichen Raum, der im Osten an den Verdichtungsraum um die Oberzentren Nürnberg-Erlangen-Fürth und Schwabach heranreicht. Laut der Fortschreibung des LEP aus dem Jahr 2018 gehört das Gebiet der Marktgemeinde zu einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Den so dargestellten Bereichen wird laut Begründung „unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt.“

Die Teilfortschreibung 2018 sieht als zentralörtliche Kategorie unterhalb der Mittelzentren die Grundzentren vor. Diese sind künftig durch die Regionalpläne festzulegen. Diese sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten [2.1.3, G].

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
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. [1.1.1;Z]. 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 [1.1.1;G].
- **Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen**
Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. [1.2.6;G].
- **Klimaschutz**
Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase [1.3.1;G].
- **Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**
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, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [2.2.5;G].
- **Flächensparen**
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [3.1, G].
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [3.2, Z].
- **Vermeidung von Zersiedelung**
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [3.3,G].
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [3.3,Z].
- **Einzelhandelsgroßprojekte**
Lage im Raum
Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
Abweichend sind Ausweisungen zulässig
 - für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
 - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe [5.3.1, Z].Lage in der Gemeinde
Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
 - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient
 - oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen [5.3.2, Z].

Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen [5.3.3, Z].

- **Energieversorgung**

Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1, G].

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2,G].

Regionalplan Region 8

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken stuft den Hauptort Markt Erlbach als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum dar, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Zudem liegt der Markt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung zwischen dem Oberzentrum Ansbach im Süden und dem bevorzugt zu entwickelnden Mittelzentrum Neustadt a.d. Aisch im Norden.

Weiterhin enthält der Regionalplan folgende Ziele, die für die Planung relevant sind:

- Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden [1.1,Z].
- Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden [1.2, Z].
- Auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft soll in der Region Westmittelfranken hingewirkt werden [5.3.1.1, Z].
- In den übrigen Gemeinden der Region, insbesondere in den Unter- und Kleinzentren, soll auf den weiteren Ausbau der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs aus einem hinreichend breiten und tiefen Sortiment hingewirkt werden [5.3.1.4, Z].

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen, die im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet bzw. regionaler Grünzug dargestellt sind.

2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen

Der Markt Markt Erlbach plant im Südosten des Kernortes ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und Getränkemarkt soll die in der Ortsmitte vorhandene Versorgungsstruktur nicht ersetzt, sondern ergänzt werden. Damit soll das Kleinzentrum Markt Erlbach in seiner Verantwortung für die Erhaltung und Fortentwicklung einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur nachhaltig gestärkt werden.

Hintergrund der vorliegenden Planung ist die angestrebte Verlagerung eines EDEKA-Marktes (bisher aufgeteilt in Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt), der an seinem bisherigen Standort in der Ortsmitte nicht den erforderlichen Spielraum vorfindet, um die Verkaufsstrukturen an die aktuell bestehenden Kunden- und Marktbedürfnisse anzupassen. Die für die langfristige Erhal-

tung des Marktes erforderliche Modernisierung wurde zunächst am bisherigen Standort in der Ortsmitte angestrebt. Eine Neuaufstellung des Edeka-Marktes am bisherigen Betriebsstandort wäre mit Blick auf die prioritäre Nutzung des Innenpotenzials und für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte anzustreben und einer Verlagerung vorzuziehen, ist aber leider nicht realisierbar. Dies haben intensive Bestrebungen zwischen 2007 bis 2013 gezeigt. Die Defizite am Standort des Edeka-Marktes sollten durch die Zusammenführung von Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt in einem Neubau gelöst werden. Hierfür wurde das Aufstellungsverfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan begonnen, es wurden verschiedene Vorentwürfe angefertigt und auf ihre Machbarkeit hin überprüft. Wegen des Grundstückszuschnittes, der bestehenden angrenzenden Bebauung und der zu erhaltenden Straßenverbindung zwischen Hauptstraße und Neuer Straße war es jedoch nicht möglich, eine städtebaulich praktikable und tragfähige Lösung am bestehenden Standort zu finden. Das Bauleitplanverfahren für den bestehenden Standort wurde daher eingestellt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens wurden sämtliche irgendwie als Nahversorgungsstandort in Betracht kommende Flächen geprüft. Während eine Vielzahl der dabei betrachteten Flächen bereits wegen zu geringer Größe, ungeeigneter Lage oder entgegenstehender städtebaulicher Gegebenheiten oder sonstiger Einschränkungen ausgeschieden werden mussten, wurden die Bestandsstandorte in der Ortsmitte, Potenzialflächen im Umgriff dieser Standorte sowie außerhalb der Ortsmitte für Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts infrage kommende Potenzialstandorte aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller wie auch aus marktseitiger Sicht im Detail überprüft und bewertet. Aufgrund des umfassenden Prüfansatzes und angesichts der Aktualität des Gutachtens kann an diese Stelle von gesonderten Alternativenprüfungen abgesehen und auf die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens verwiesen bzw. zurückgegriffen werden.

Der gegenständliche Standort liegt unmittelbar an der Staatsstraße St 2252 und damit an der zentralen Zufahrts- und Umgehungsstraße des Kernortes der Marktgemeinde. Im Westen schließt unmittelbar Bebauung an, wodurch eine noch integrierte Lage erreicht und eine Zersiedelung vermieden wird. Die Lage am gut einsehbaren Ortseingang auf der Seite des Kernorts, welche der benachbarten Metropolregion (für Auspendler relevant) zugewandt ist, kommt nicht nur den Anforderungen seitens der Betreiber entgegen, sondern minimiert auch mögliche verkehrliche Belastungen für mögliche Anlieger. In der o.g. Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens wurde der vorliegende Standort gemeinsam mit drei anderen außerhalb der Ortsmitte gelegenen, grundsätzlich in Frage kommenden Standorten auf seine Eignung für die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts hin überprüft. Zwei ebenfalls an der St 2252 liegende Alternativstandorte im Norden des Kernorts wurden vom Gutachter wie auch von der Landesplanungsbehörde wegen fehlender versorgungsstruktureller Eignung bzw. unzureichender städtebaulicher Integration als ungeeignet bewertet bzw. abgelehnt.

Als grundsätzlich geeignet wurden vom Gutachter zwei Standorte im Süden des Kernorts bewertet; neben dem hier betrachteten Standort an der Nürnberger Straße ein Standort an der Ansbacher Straße. Letzterer wird vom Gutachter aufgrund seiner möglichen Bedeutung für direkt angrenzende Wohngebiete favorisiert und auch von der Landesplanungsbehörde als geeignet bewertet. Die ausgeprägte Nähe zur Wohnbebauung birgt freilich auch die Möglichkeit von Immissionskonflikten. Wesentlich für die tatsächliche Eignung bzw. Nicht-Eignung dieses südwestlichen Alternativstandorts ist dessen Lage an der Ansbacher Straße, die von ihrer Auslastung her für einen potenziellen Investor/ Betreiber nicht ausreichend frequentiert wird.

Dieser vom Gutachter vermutete Nachteil wurde durch die Bewertung der Verantwortlichen für den Edeka-Standort im Markt Erlbach bestätigt.

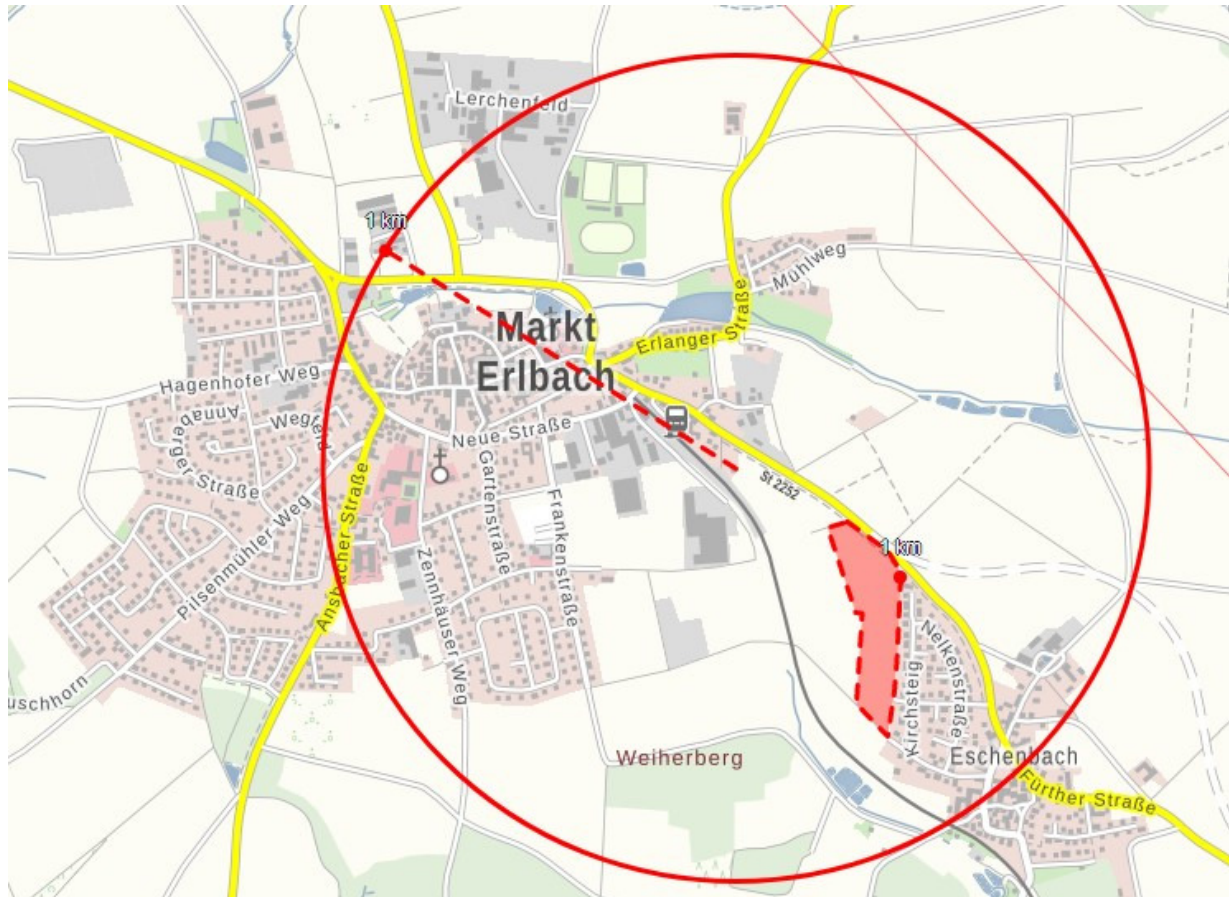


Abb. 4: Lage zu Wohngebieten im Kernort und zweitgrößtem Ortsteil (mit 1 km-Radius)
(Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Als grundsätzlich geeignet wurden vom Gutachter zwei Standorte im Süden des Kernorts bewertet; neben dem hier betrachteten Standort an der Nürnberger Straße ein Standort an der Ansbacher Straße. Letzterer wird vom Gutachter aufgrund seiner möglichen Bedeutung für direkt angrenzende Wohngebiete favorisiert und auch von der Landesplanungsbehörde als geeignet bewertet. Die ausgeprägte Nähe zur Wohnbebauung birgt freilich auch die Möglichkeit von Immissionskonflikten. Wesentlich für die tatsächliche Eignung bzw. Nicht-Eignung dieses südwestlichen Alternativstandorts ist dessen Lage an der Ansbacher Straße, die von ihrer Auslastung her für einen potenziellen Investor/ Betreiber nicht ausreichend frequentiert wird. Dieser vom Gutachter vermutete Nachteil wurde durch die Bewertung der Verantwortlichen für den Edeka-Standort im Markt Erlbach bestätigt. Das Ergebnis der Beteiligung der Verantwortlichen wird im Gutachten wie folgt erläutert:

„Edeka sieht u.a. aus betriebswirtschaftlichen Gründen keine Möglichkeiten, den [in der Ortsmitte, A.d.V.] bestehenden Standort noch längere Zeit fortzuführen. Ein Verbleib in Markt Erlbach wird gewünscht, allerdings wird hierfür kurz-/ mittelfristig zwingend eine Standortverlagerung als zwingend notwendig erachtet. Bei der betriebsinternen Bewertung der beiden aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen grundsätzlich denkbaren Potenzial-

standorte werden einer Realisierung am aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen präferierten Potenzialstandort an der Ansbacher Straße keine Chancen eingeräumt. Die Standortanforderungen für Edeka sind an diesem Standort nach Aussagen der Fa. Edeka nicht ausreichend gegeben (u.a. zu geringe Frequentierung für einen wirtschaftlichen Betrieb). Für eine Standortverlagerung wird einzig der Potenzialstandort an der Nürnberger Straße als marktfähig erachtet und kommt einzig für den Betreiber in Betracht“ (Heider 2019, S. 93).

Angesichts dessen empfiehlt das Gutachten, zusätzlich zum an der Windsheimer Straße bestehenden Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' an der Nürnberger Straße einen 'potenziellen Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' auszuweisen. „Dieser soll dazu dienen, einen angemessenen Standort für einen modernen und zeitgemäßen Edeka-Markt zu schaffen, um diesen langfristig am Ort halten zu können. Wie beim bestehenden 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' an der Windsheimer Straße [vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Am Zimmerplatz“, A.d.V.] sollte die zusätzliche Ansiedlung ortsmittenrelevanter Sortimente, welche über die Nahversorgungsrelevanz hinausgehen, auch hier zugunsten des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' und dessen Zentralitäts-/Versorgungsfunktion vermieden werden. (Heider 2019, S. 105).

Bei der Einzelbewertung wird zum hier betrachteten Standort festgestellt, dass dieser aus städtebaulicher Sicht als Randstandort einzustufen, „der an einen sich baulich zunehmend verdichteten Siedlungszusammenhang anschließt und somit durchaus städtebaulich in den bestehenden Siedlungsbereich eingebunden werden kann (Heider 2019, S. 84).

Die vom Gutachter befürchteten Einschränkungen durch einen ungünstigen Grundstückszuschnitt sind bei dem nun gewählten Planungsumgriff nicht mehr relevant. Auch ist der vom Gutachter in einer Fußnote auf S. 90 versteckte Hinweis darauf, dass der betrachtete Standort bei Berücksichtigung des neu zu erschließenden Wohnbaugebiets am Westrand von Eschenbach „durchaus Nahversorgungsaufgaben übernehmen“ könne, keineswegs unwesentlich. In Abb. 4 ist das neue Baugebiet mit seinen über 70 Bauplätzen dargestellt. Nach Abschluss der Bebauung im Wohngebiet „Kirchsteigfeld“ ist damit zu rechnen, dass der Ortsteil von aktuell rund 450 Einwohnern auf voraussichtlich 700 Einwohner anwachsen wird. Die Zufahrt des neuen Baugebiets liegt rund 500 m vom geplanten Standort des Nahversorgungszentrums entfernt. Da das Baugebiet zudem einen direkten Zugang zum Radweg besitzt, liegt das geplante Nahversorgungszentrum für Fußgänger und Radfahrer nur ca. 350 m entfernt.

Im 1 km-Radius um den gegenständlichen Standort an der Nürnberger Straße liegen nicht nur etwa die Hälfte der Wohnbauflächen im Kernort, sondern auch die Hälfte von Eschenbach. Die Einwohnerzahl dieses zweitgrößten Ortsteils, der bislang keinen eigenen Lebensmittelmarkt aufweist, wird durch das frisch erschlossene Wohngebiet „Kirchsteigfeld“ - wie oben beschrieben - weiter anwachsen. Mit dem an der Nürnberger Straße geplanten Nahversorgungszentrum wird auf Eschenbach bezogen ein akutes Defizit in der wohnortnahen Versorgung behoben und zudem die Versorgungsstruktur im Kernort wie in der gesamten Marktgemeinde langfristig gesichert. Der infolge der Verlagerung in der Ortsmitte freiwerdende bisherige Standort soll u.a. durch einen Baumarkt nachgenutzt werden, der seinerseits an seinem bisherigen Standort nicht den für den langfristigen Betriebserhalt erforderlichen Entwicklungsspielraum vorfindet (Stichwort: Gemengelage). Daneben ist eine Nachnutzung durch eine gastronomische Einrichtung geplant. Von beiden Nutzungen ist eine entsprechend hohe Nutzungsfrequenz zu erwarten, welche zur gewünschten nachhaltig hohen Attraktivität der Ortsmitte beitragen wird. Damit wird - wie im Regionalplan gefordert - auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten

Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft in der Region Westmittelfranken hingewirkt [5.3.1.1, Z].

In der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, die von Heider – Büro für Standort-Markt- und Regionalanalyse im Mai 2021 (Heider 2021) vorgelegt wurde und auf die für weitere Details verwiesen wird, wird in Kap.7 folgendes zusammenfassend festgestellt:

"Mit der Verlagerung des Edeka-Marktes soll ein inhabergeführter mittelständischer Betrieb in Markt Erlbach langfristig gesichert werden, der am bisherigen Standort aufgrund der dortigen unattraktiven Bestandssituation und Entwicklungsmöglichkeiten erhebliche Risiken für den Betriebserhalt offenbart. Mit der Verlagerung geht zwar eine funktionale Schwächung der Ortsmitte einher, welche jedoch im Fall des Wegfalls des Edeka-Marktes genauso zu verzeichnen wäre. Durch die ungleich attraktivere Neukonzeption am Zielstandort der Verlagerung würden die gesamtörtliche Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes Markt Erlbach und das Versorgungsangebot vor Ort nicht nur erhalten, sondern gestärkt. Der Standort des Vorhabens entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen des Marktes Markt Erlbach gemäß Einzelhandelskonzept, da dieser für ein Nahversorgungsvorhaben vorgesehen ist und die untersuchten Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortsmitte Markt Erlbachs dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Diese Auswirkungen auf die Ortsmitte und ihre Betriebe, wurden, ebenso wie auf die weiteren vom Vorhaben tangierten Standortbereiche Markt Erlbachs und des Umlandes, auf Basis einer ökonomischen Prognoserechnung zur Wirkung des Vorhabens sowie einer Bewertung der strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Im Ergebnis zeigten sich hierbei keine wesentlichen Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht. (...) In zusammenfassender Wertung der Ergebnisse zeigten sich keine planungsrechtlichen Belange, welche dem Vorhaben unter Einzelhandelsaspekten entgegenstehen. Das Vorhaben in der bezeichneten Größe, Struktur und Situierung erfüllt die Voraussetzungen für ein Sondergebiet n. § 11 Abs. 3 BauNVO." (Heider 2021)

Unter der Voraussetzung, dass nachweislich keine geeigneten Alternativflächen im Rahmen des Innenpotenzials zur Verfügung stehen, stehen der Ausweisung eines Sondergebietes am geplanten Standort auch aus Sicht der Regierung von Mittelfranken, wie diese in ihrer Stellungnahme vom 01.02.2021 feststellt, keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Da, wie bereits ausgeführt, am Bestandsstandort der notwendige Spielraum für die erforderliche Modernisierung des Marktes effektiv nicht vorhanden ist und auch die gezielte umfassende Standortprüfung, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelgutachtens durchgeführt wurde, keine geeignete Standortalternative für die anstehende Verlagerung aufgezeigt hat, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung tatsächlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht.

Durch grünordnerische Maßnahmen, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind, ist die Einbindung der geplanten baulichen Anlagen zu gewährleisten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der vorhabenbezogenen Planung sind geeignete Regelungen zu treffen, die sicherstellen, dass das Versorgungsangebot, das im Änderungsbereich realisiert werden soll, in qualitativer wie quantitativer Hinsicht den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung (u.a. Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortsmitte) entspricht.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass die gegenständliche 9. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der übergeordneten Planung nicht entgegensteht.

E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz

Für das bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet wird die Nutzungsart in sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO geändert. Zudem eine Abrundung des Sondergebiets nach Osten hin, um die Einordnung der für das Nahversorgungszentrum benötigten baulichen Anlagen hinreichend zu ermöglichen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu schaffen, werden Flächen für Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Flächen können zur Behandlung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers und als Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen werden. Die erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,64 ha. Die neu als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellten Flächen nehmen eine Grundfläche von ca. 0,91 ha ein. Die dargestellten Verkehrsflächen belaufen sich auf rund 0,23 ha. Die Grünflächen nehmen insgesamt ca. 0,25 ha, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ebenfalls 0,25 ha ein. Die Versorgungsfläche „Elektrizität“ wird aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 50 m²) in der unten stehenden Tabelle ohne eigenen Flächenansatz aufgeführt.

Kategorie	Fläche [ha]	Anteil [%]
Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	0,91	55,5
Verkehrsflächen	0,23	14,0
Grünflächen	0,25	15,2
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,25	15,2
Fläche für Versorgung: Zweckbestimmung „Elektrizität“	-	-
Geltungsbereich Änderung, gesamt	1,64	100

F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung

Die durch die Änderung vorbereitete partielle Nutzung des Geltungsbereichs für die Errichtung von baulichen Anlagen ist unvermeidbar mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser Eingriff ist gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung soweit möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

Für die Bestimmung von Umfang und Art der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss für Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Änderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die grundsätzliche Empfindlichkeit des Standorts kann dabei bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erörtert werden. Details der Planung (wie etwa das Maß der baulichen Nutzung), die für die Eingriffserheblichkeit entscheidend sind, können aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im erforderlichen Umfang gewürdigt werden. Mit Blick auf eine fundierte und differenzierte Bewertung der Umwelterheblichkeit wurde im vorliegenden Verfahren ein gemeinsamer Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan erstellt. Weitere Details zur Eingriffserheblichkeit, zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs und zur Art der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich sind im Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan zu finden. Die Erfordernisse im Sinne des speziellen Artenschutzrechts wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und benannt. Die Maßgaben und Maßnahmen, mit deren Hilfe Verbotstatbestände wirksam vermieden werden können, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und verbindlich zu regeln.

Der im Parallelverfahren erstellte Bebauungsplan-Entwurf sieht Regelungen vor, die Geschossfläche von ca. 4.200 m² ermöglichen. Für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich. Die zugehörige Umweltverträglichkeitsstudie liegt den Verfahrensunterlagen der verbindlichen Bauleitplanung bei.

G Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Markt Erlbach.

H Umweltbericht