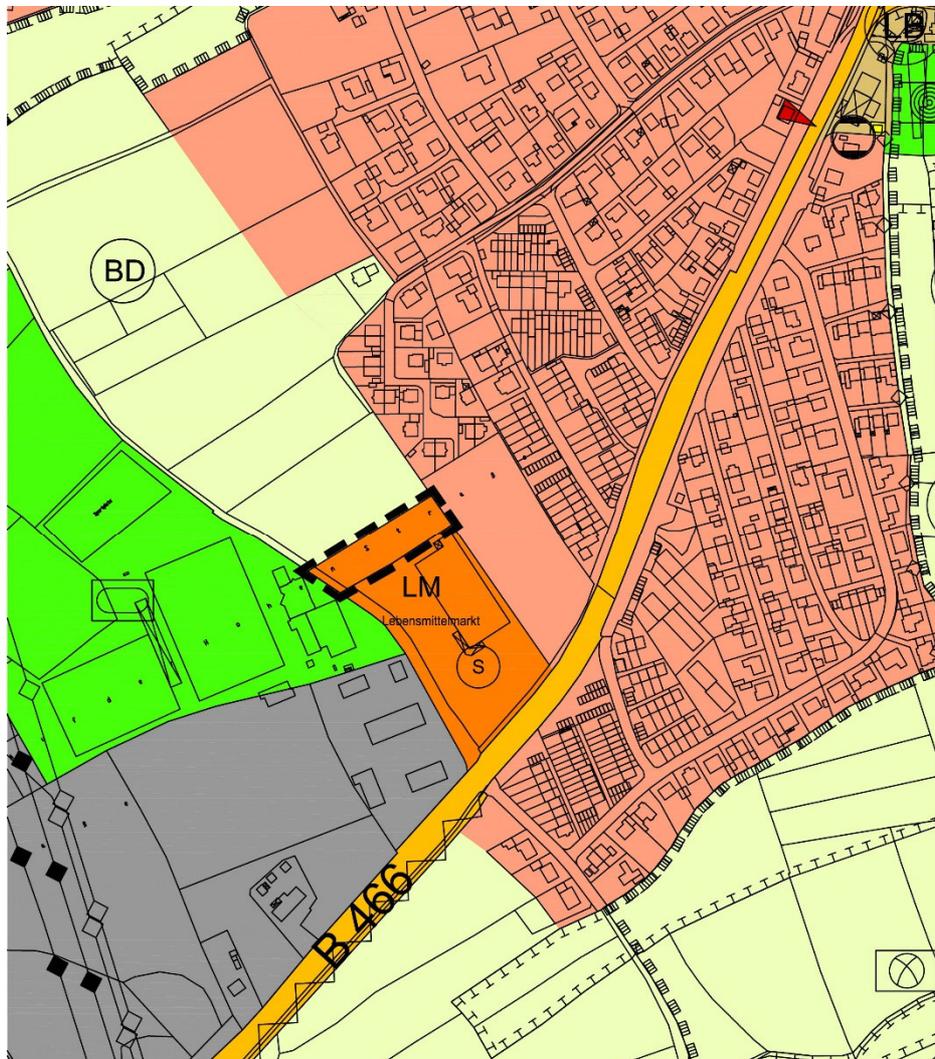


4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

östlich des Uigenauer Weges
- Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes –

BEGRÜNDUNG



STADT SCHWABACH
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Verfahrensablauf und Grundlagen**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Planungsziel**
- 4. Planungsgebiet**
- 5. Beschreibung der Planung**
- 6. Rahmenbedingungen der Planung**
 - 6.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
 - 6.2 Städtebauliche Planungsvorgaben
 - 6.3 Vorgaben der übergeordneten Planungen
 - 6.4 Landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken
 - 6.5 Vorgaben aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 für die Stadt Schwabach
- 7. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit**
 - 7.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)
 - 7.2 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - Bewertung des artenschutzrechtlichen und baurechtlichen Eingriffs
 - Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Planfall
 - Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Teiländerung des FNP
- 8. Vorgesehene Nutzungsdarstellung der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Anlagen:

1. Planblatt zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach östlich des Uigenauer Weges
2. Umweltbericht
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Bemerkung

Alle genannten Grundstücke, mit Ausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein (externe ökologische Ausgleichsfläche) liegen in der Gemarkung Schwabach.

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan soll entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklungen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1134/1 östlich des Uigenauer Weges (Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Nördlinger Straße) im 4. Teiländerungsverfahren geändert werden. Parallel dazu wird der Bebauungsplan S-95-00 „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“ geändert.

1.1 Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Grundlage des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung sowie die Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 4. Teiländerung des FNP (s. Anlage 2).

2. Planungsanlass

Im Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach vom Oktober 2019 wurde der EDEKA-Lebensmittelmarkt an seinem Standort beurteilt (s. Seite 33, Punkt 9 Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach und Punkt 3.6 dieses Sachvortrages). Dabei wurde festgestellt, dass der bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße nicht mehr als zeitgemäß und modern einzustufen ist (s. Seite 91, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse des Einzelhandelskonzeptes).

Um auf die o.g. veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagieren zu können und weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant die Fa. EDEKA die Filiale an der Nördlinger Straße von ca. 2.000 m² auf rund 2.500 m² Verkaufsfläche (inklusive Fläche für Bäckerei und Thekenbereich) zu vergrößern. Die Geschossfläche wird von 2.697 m² auf 4.072 m² erhöht. Mit der Erweiterung des bestehenden Betriebes soll insbesondere eine innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht und der Standort weiterhin als Nahversorgungsstandort gesichert werden.

3. Planungsziel

Die inhaltliche Zielrichtung der 4. Teiländerung des FNP ist die Änderung der Darstellung auf der Fl.Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach östlich des Uigenauer Weges von landwirtschaftlicher Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (LM), um die beabsichtigte Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen.

Darauf aufbauend soll im einzuleitenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan S-95-00 die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ erfolgen. Größenbegrenzungen und Sortimentsfestsetzungen sollen auf der Ebene der Bauleitungsplanung erarbeitet werden, basierend auf den Ergebnissen des erstellten Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019. Auch in diesem Bebauungsplanverfahren wird abschließend der ökologische Ausgleich geregelt.

Mit der 4. Teiländerung des FNP soll auch die verkehrliche Anbindung des neuen Wohnquartiers auf der bestehenden Wohnbaufläche Fl.Nr. 1130/1 (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-116-17), über die Planstraße auf der Fl.Nr. 1134/1 an den Uigenauer Weg planungsrechtlich abgesichert werden.

4. Plangebiet

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00, der die o.g. Teiländerung der FNP erforderlich macht, liegt direkt an der verkehrsreichen Nördlinger Straße (Bundesstraße B 466) im Südwesten des Stadtgebiets Schwabach. Die Anbindung erfolgt über den Uigenauer Weg, über auch das Sportgelände des 1. SC 04 mit dem Vereinsgebäude inklusive der Stellplätze sowie die Gebäude der Straßenmeisterei erschlossen sind.

Im Osten befindet sich das Wohngebiet „Laubenhaid“.

Die Entfernung des Änderungsbereiches zum Schwabacher Stadtzentrum beträgt Luftlinie ca. 1 km.

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück Fl.Nr. 1134/1 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung

Das Grundstück Fl.nr .1134/1 ist vom Uigenauer Weg erschlossen.

Beschreibung der Planung

Der bestehende Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße 44 soll erweitert werden (s. Punkt 2).

Die Erschließung der Sonderbaufläche erfolgt wie bisher, über die vorhandene Zufahrt von der Nördlinger Straße aus sowie die zu erstellende Zufahrt entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1134/1 vom Uigenauer Weg aus. Um die aus dieser Planung resultierende Synergieeffekte zu nutzen, soll über diese Anbindung auch das geplante Wohnbaugebiet östlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes an den Uigenauer Weg erschlossen werden.

Durch die Eingliederung der o.g. Erweiterungsfläche in das geplante Sondergebiet entsteht ein ökologischer Eingriff. Nachdem der Investor einen konkreten Erweiterungs- und Freiflächenplan vorgelegt hat, ist es möglich auf der Basis eine überschlägige Berechnung des ökologischen Ausgleichs durchzuführen. Die Fa. EDEKA hat bereits eine externe ökologische Ausgleichsfläche Fl.Nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein nachgewiesen. Sie liegt in der Nähe der bereits zum Bebauungsplan S-95-00 nachgewiesenen externen Ausgleichsfläche.

Die Berechnung des ökologischen Eingriffs und Ausgleichs ist abhängig von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und wird daher in diesen Bauleitplanverfahren erstellt. Der Nachweis der Kompensation wird detailliert im 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan S-95-00 geführt und die externen ökologischen Ausgleichsflächen dem o.g. Bebauungsplan zugeordnet.

5. Rahmenbedingungen der Planung

6.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 4. Teiländerung des FNP beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr. 1134/1 und Teilstück des Uigenauer Weges Fl.Nr. 1465. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 3.000 m² (s. Anlage 1).

Die Erweiterungsfläche Fl.Nr. 1134/1 ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und ist derzeit eine Ackerbrache.

Das Grundstück Fl.Nr. 1465 bildet ein Teil des Uigenauer Weges, der die an diesem Weg angrenzenden Nutzung erschließt und als Rad- und Fußweg für die Erholungssuchenden genutzt wird.

6.2 Städtebauliche Planungsvorgaben

Das geplante Bauvorhaben der Fa. EDEKA ist in der Summe: Bestand und die geplante Erweiterung großflächig und überschreitet die 1.200 m² Geschossfläche der Vermutungsregel. Der Einzelhandel dieser Größe ist nur im Sondergebiet zulässig.

Aufgrund dieser Planungen ergibt sich für den o.g. Bereich das städtebauliche Erfordernis durch die Schaffung von Planungsrecht die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort zu steuern.

Die Steuerung des Einzelhandels soll auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zukünftig durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche erfolgen.

Die im Geltungsbereich der 4. Teiländerung des FNP darzustellende Sonderbaufläche soll dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der festgelegten Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente konkretisiert werden.

Dies wird im einzuleitenden Änderungsverfahren zum rechtsgültigen Bebauungsplan S-95-00, in dessen Geltungsbereich ein Teil der Entwicklungsfläche Fl.Nr. 1134/1 aufgenommen wird, geschehen. Es ist beabsichtigt in diesem Verfahren eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Lebensmittel“ festzusetzen.

Die Zufahrtsstraße die ebenfalls auf dem Teil der Entwicklungsfläche Fl.Nr. 1134/1 liegt, wurde in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes S-116-17 aufgenommen.

Die beiden Planungen sind nur dann möglich, wenn der wirksame FNP im Bereich der Fl.Nr. 1134/1 wie oben geschildert, geändert wird.

6.3 Vorgaben der übergeordneten Planungen

Einordnung in die Gesamtplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 inklusive der Fortschreibungen und in der Regionalplanung Industrieregion Mittelfranken (RP 7) 2007 inklusive der Fortschreibungen festgelegt.

Die Landesplanung stuft die Stadt Schwabach mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Metropole ein (LEP- Anhang 1 Zentrale Orte, Ziel 5.3.1. Lage im Raum-LEP Bayern).

Die Stadt Schwabach ist als kreisfreie Stadt dem Regierungsbezirk Mittelfranken zugehörig.

LEP

Entsprechend der Zielsetzung des LEP sollen die Metropolen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte in ihrer Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen (s. Punkt 2.1.10 des LEP).

Der Stadt Schwabach kommt als o.g. gemeinsame Metropole als Einkaufsschwerpunkt für die Einwohner der Stadt selbst, aber auch des ländlich geprägten Umlandbereichs Bedeutung (Landkreis Roth) zu.

Die Weiterentwicklung der Stadt Schwabach soll in Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.

Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Ziele 3.2 2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des LEP) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Der Standort des EDEKA Marktes an der Nördlinger Straße mit der beabsichtigten Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes wäre als angebunden im Sinne des Ziels 3.3. „Vermeidung von Zersiedelung- Anbindungsgebot“ des LEP Bayern und als städtebaulich integriert im Sinne des Ziels 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ des LEP Bayern zu bewerten.

Die Zielsetzung des Bauleitplanverfahren S-95-00, 1. Änderung sieht eine geringere Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 1134/1 und dessen Modernisierung vor. Die o.g. Erweiterungsfläche 1 wird direkt an die bestehende Siedlungseinheit angebunden (vgl. Punkt (Z)-Neue Siedlungsflächen des LEP) und befinden sich wie auch des bestehende EDEKA-Markt an städtebaulich integriertem Standort¹ (s. nachstehenden Punkt- Einzelhandelskonzept der Stadt Schwabach).

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.

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7)

(vierzehnte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Nürnberg (7) vom 25.11.2020)

Anmerkung: Der Regionalplan wurde verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 20.01.1988 und trat am 01.07.1988 in Kraft.

Der Planungsverband Region Nürnberg schreibt den Regionalplan laufend fort, um ihn an neue Entwicklungen anzupassen. Rechtsverbindlich sind die Festlegungen des Regionalplans, sobald sie von der Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde für verbindlich erklärt worden sind. Die letzte Änderung beinhaltet die komplette redaktionelle Überarbeitung des Textteils des Regionalplans einschließlich einer Anpassung der Gliederung an das aktuelle LEP.

Der Regionalplan für die Region 7 fordert die Stärkung des o.g. gemeinsamen Oberzentrums, durch Erhalt und Stärkung der vorhandenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur (vgl. Einzelhandel in Regionalplan –Region 7)

(Bemerkung: der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung und wird an das LEP angepasst).

Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen hingewirkt werden.

Die Wirtschaftskraft ist ein wichtiger Maßstab für die Qualität der Lebens- und Arbeitsbedingungen in einer Region. Für die künftige Entwicklung der Industrieregion Mittelfranken und ihrer Teilräume bedarf es deshalb der Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Potenzials.

6.4 Landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken

Im früheren Verfahren zum Bebauungsplan S-95-00 „Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Nördlinger Straße“ und der Teiländerung des FNP wurde sowohl der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. als auch die Regierung von Mittelfranken beteiligt. In den abgegebenen Stellungnahmen wurden damals keine wesentlichen Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung erwartet.

Die aktuelle landesplanerische Überprüfung der Planungsabsicht des EDEKA- Einzelhandelsge-
schäftes durch die Regierung von Mittelfranken hat ergeben, dass der Standort der beabsichtig-
ten Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes als angebunden im
Sinne des Ziels 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung-Anbindungsgebot“ des LEP Bayern und als
städtebaulich intergriert im Sinne des Ziels 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ des LEP Bayern zu be-
werten wäre.

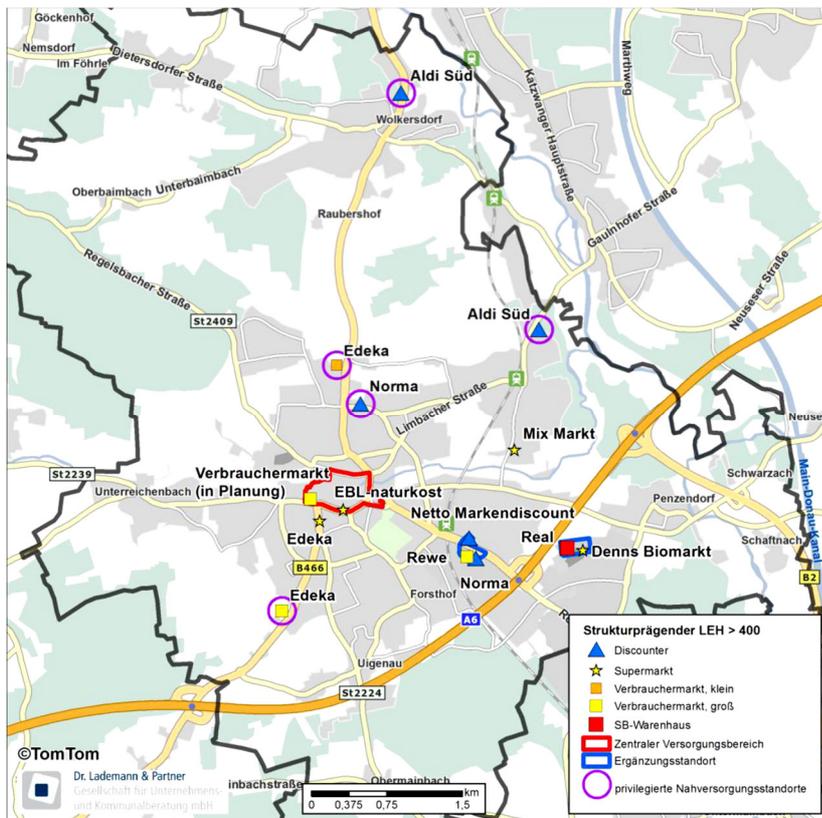
Hinsichtlich der am Einzelhandelsstandort zulässigen Verkaufsfläche (Ziel 5.3.3. „Zulässige Ver-
kaufsflächen“ des LEP Bayern) wird auf die Voreinschätzung zur beabsichtigten Änderung des
Bebauungsplanes S-95-00 verwiesen. Demnach werden gegenüber der 4. Teiländerung des Flä-
chennutzungsplanes keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben.

6.5 Vorgaben aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach

Auf Grund der Dynamik sich veränderten Rahmenbedingungen in der Stadt Schwabach war die
Neuaufstellung eines umsetzungsorientierten Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzeptes
erforderlich. Dieses Konzept wurde vom Stadtrat 2019 beschlossen. Danach wird der Standort
des EDEKA-Marktes an der Nördlinger Straße als ein privilegierter Nahversorgungsstandort be-
zeichnet.

Folgende Aussagen zum betrachteten Standort werden aus dem Einzelhandels-, Zentren- und
Tourismuskonzept – Stadt Schwabach 2019 getroffen:

9. Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach



(s. 133, Punkt 9 Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach)

Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße:

Der Privilegierte Nahversorgungsstandort an der Nördlinger Straße übernimmt vor allem für das südliche Kernstadtgebiet eine wichtige Versorgungsaufgabe für die nördlich und östlich angrenzende Wohngebiete (inkl. Planung von 20 Wohneinheiten am Nachbargrundstück). Dabei kommt dem solitären Standort eines Edeka-Verbrauchermarkts vor allem die Lage an der B 466 zugute. Der Nahversorgungsstandort übernimmt für seinen umliegenden Siedlungsbereich (knapp 5.400 Einwohner) eine wichtige Versorgungsfunktion für die qualitative Nahversorgung (ca. 1.900 Einwohner innerhalb der 1.000 m-Isochrone).

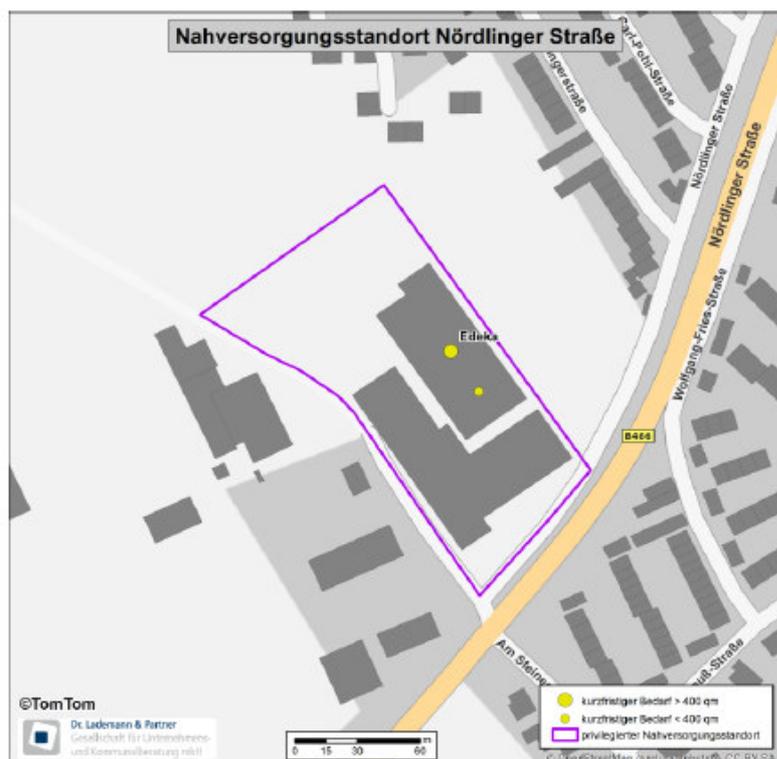


Abbildung 56: Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße

Größere Lebensmittelanbieter wie hier Firma EDEKA an der Nördlinger Straße als Vollsortimenter übernehmen eine wichtige Versorgungsaufgabe und versorgen durch Ihre Funktion als Magnetbetrieb nicht nur den jeweiligen südwestlichen Stadtteil, sondern auch umliegende Gebiete. In unmittelbarer Nähe des Vollsortimentes sind weitere Entwicklungen der vorhandenen Wohngebiete geplant (Gebiet „Am Dillinghof“ mit ca. 28 Wohneinheiten (gezählt nach den neuen Entwicklungen zum Stand Mai 2021) und östlich des EDEKA Marktes zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße mit ca. 15 Wohneinheiten (s. auch Seite 88, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse).

Im Sinne einer wohnortnahen, flächendeckenden Versorgungsstruktur sollen die wohngebietsintegrierten Nahversorgungsstandorte und die wohngebietsnahen Standorte (hier: Standort an der Nördlinger Straße) zukunftsfähig und maßstäblich abgesichert werden. Diesen Standorten soll die Möglichkeit eingeräumt werden, sich an den Bestandsstandorten maßvoll weiterzuentwickeln, um sich an die aktuellen Marktanforderungen des Lebensmittelhandels anpassen zu können (s. Seite 89, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse).

Durch die geplante Erweiterung des EDEKA- Einzelhandels wird dieser Nahversorgungsstandort die wohnortnahe Versorgung weiterhin sichern und entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 die Stadt Schwabach maßvoll weiterentwickeln.

7. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Mit dem Einleitungsbeschluss für die 4. Teiländerung des FNP verbunden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 wird das Erfordernis ausgelöst, sich mit den Belangen der Natur im Sinne von § 1a BauGB speziell auseinanderzusetzen.

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und ist ein Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage 2). Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung wird weitere Erkenntnis über die Umweltbelange im Planungsgebiet ergeben.

Nach der Auswertung der Planungsgrundlagen und darauf erfolgten Beteiligung der Umweltbehörde der Stadt Schwabach sind keine erheblichen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die Planung zu erwarten.

Ebenfalls stellte die Umweltbehörde der Stadt Schwabach fest, dass im Zuge der 4. Teiländerung des FNP der Stadt Schwabach keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist.

7.1 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) - Anlage 3 zur Begründung).

Im Rahmen der eingeleiteten Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00 wurde im Vorfeld geprüft, ob eine UVP-Pflicht nach UVPG besteht. Dabei wurde ermittelt, ob durch den aufzustellenden Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Diese Prüfung des geplanten Vorhabens ist jedoch nicht Gegenstand der 4. Teiländerung des FNP und muss dann im Kontext mit der gegenwärtigen planungsrechtlichen Zulässigkeit sowie der tatsächlichen Situation vor Ort erfolgen. Die durchgeführte o.g Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat ergeben, dass für die angestrebte Bebauungsplanänderung nach Anlage 1 des UVPG keine Regel-UVP-Pflicht besteht.

Um jedoch die allen Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen, werden diesem 4. Teiländerungsverfahren des FNP die Ergebnisse der Prüfung der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes an der Nördlinger Straße informativ beigelegt (s. Anlage 3).

Es wurde nach Einholung der erforderlichen Fachgutachten und Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken zur landesplanerischen Überprüfung des Bauvorhabens sowie betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange festgestellt, dass die 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich des Uigenauer Weges zu keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG führt.

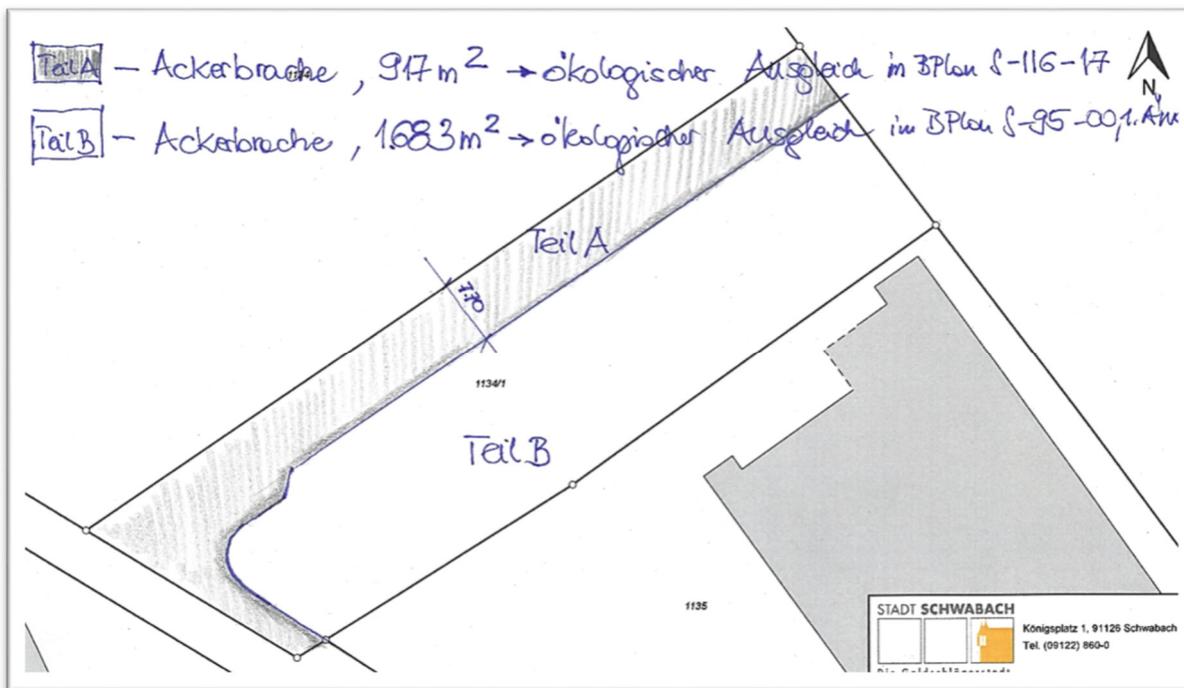
7.2 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der Erweiterung des bestehenden Sondergebietes auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1134/1 ist ein Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden.

Das von der 4. Teiländerung des FNP betroffene Grundstück Fl.Nr. 1134/1 liegt innerhalb der zwei Geltungsbereiche der Bebauungspläne:

TEIL A- nördlicher Teil: S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter- Seifert Straße und Nördlinger Straße und

TEIL B- südlicher Teil: S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“



Die ökologische Bewertung des Bestandes auf der von der 4. Teiländerung des FNP betroffenen Fläche Fl.Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach erfolgte auf Grundlage der „Schwabacher Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen“.

Die ökologische Bewertung des Bestandes und der ökologische Ausgleich für die Fläche TEIL A wurde bereits im Bebauungsplanverfahren S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße“ vollständig nachgewiesen.

Die ökologische Bewertung des Bestandes für die Fläche TEIL B beträgt:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung		Bearbeitungsstand: 03.12.20 / tmm		
Planungsstand: 30.11.2020				
BESTAND S-95-00 1. Änderung				
Typ-Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp + Beschreibung	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wertpunkte
9.13.	Ackerbrache			
	FLNr. 1134/1	1.683,00	0,4	673,20
BESTAND		1.683,00		673,20

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes auf der Fläche TEIL B

4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes östlich des Uigenauer Weges
Begründung, Stand: Feststellungsbeschluss

Die überschlägige Berechnung des ökologischen Ausgleichs hat ergeben, dass ca. 636,70 Wertepunkte ausgeglichen werden müssen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung		Bearbeitungsstand: 03.12.2020 / tmm			
Planungsstand: 30.11.2020					
Planung S-95-00, 1. Änderung					
Typ-Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp + Beschreibung	Bez.	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wertpunkte
7.	versiegelte Fläche= Gewerbeflächn		1.610,00	0,0	0,00
11.1.	Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Ziff. 20 u. 25 BauGB u Art. 4 BayNatSchG.				0,00
II 2.4.	heimische, standortgerechte Hecke entlang der N-O Grenze (aufgrund der nur geringen Breite wird hier ein Abschlag von 0.1 gegeben)		73,00	0,5	36,50
Planung			1.683,00	m²	36,50
			--> Unterkompensation gesamt von 636,70 Punkten		

Tabelle 2: Überschlägige Berechnung des Planfalls auf der Fläche TEIL B

Der Nachweis des ökologischen Ausgleichs für die o.g. Fläche TEIL B wird im Rahmen der verbindlichen o.g. Bauleitplanung S-95-00, 1. Änderung entsprechend der vorgelegten konkreten Erweiterungspläne des Einzelhandelsgeschäftes erbracht und durch die Zuordnungsfestsetzungen von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

Die Fa. EDEKA hat bereits eine geeignete ca. 3.000 m² große externe ökologische Ausgleichfläche auf der Fl.Nr. 420/2, Gemarkung Kammerstein nachgewiesen. Dieses Grundstück liegt unmittelbar neben der bereits im Verfahren zum rechtgültigen Bebauungsplan S-95-00 nachgewiesenen ökologischen Ausgleichsfläche.

Auf den externen ökologischen Kompensationsflächen werden anstelle der erforderlichen 640 Wertpunkte 886 Wertepunkte erbracht (s. Tabelle 3., 3.2 und 3.3).

Erweiterung EDEKA-Markt Krawczyk Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 420/2 Gem. Kammerstein
Naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung - externer ökologischer Ausgleich

Bestand Ausgleichsfläche

Gemarkung	Plannr.	Fl. Nr.	Typnr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (m²)	Summe (m²)	Faktor	Wertpunkte	Summe Wertep.	FINr
Kammerstein	1	420/2	9.15	Intensive Äcker	2.954,00		0,3	886,20		
			9.11	intensive Wiese	45,00		0,4	18,00		
						2.999,00				904,20

Stand 19.01.2021

Tabelle 3.1: Überschlägige Berechnung des Bestandes auf der Fl.nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein
Planung Ausgleichsfläche

Gemarkung	Plannr.	Fl. Nr.	Typnr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (m²)	Summe (m²)	Faktor	Wertpunkte	Summe Wertep.	FINr
Kammerstein	1	420/2	2.4	Heimische standortgerechte Gebüsche, Hecken und Saunne	126,00		0,6	75,60		
			9.5	extensive Wiese ohne Düngung	2.826,00		0,6	1.696,80		
			9.11	intensive Wiese	45,00		0,4	18,00	1.790,40	
					2.999,00					

Stand 19.01.2021

Tabelle 3.2 Überschlägige Berechnung der ökologischen Aufwertung auf der Fl.nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein

4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes östlich des Uigenauer Weges Begründung, Stand: Feststellungsbeschluss

	Wertepunkte:
Summe Bestand externe Ausgleichsfläche	904,20
Summe Planung externe Ausgleichsfläche	1.790,40
Summe Aufwertung	886,20

Stand 19.01.2021

Tabelle 3.3: Ergebnis des externen ökologischen Ausgleichs auf dem Grundstück Fl.Nr .420/2, Gemeinde Kammerstein

Somit wird der ökologische Ausgleich vollständig durch die geplanten Maßnahmen in den beiden o.g. Bebauungsplänen vollständig ausgeglichen.

8. Vorgesehene Nutzungsdarstellung der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan

Die Darstellung auf der Fl.Nr. 1134/1 als Fläche für Landwirtschaft entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO.

Damit der Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung mit der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist es erforderlich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1134/1 die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan im 4. Teiländerungsverfahren zu ändern. Damit wird die städtebauliche Zielsetzung auf Ebene des FNP dokumentiert und hierdurch gemäß Entwicklungsgebot des BauGB nur eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden kann, die diese Zweckbestimmung auch erfüllt.

Schwabach, in der Fassung des Feststellungsbeschlusses

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41