



**Markt Arberg  
Landkreis Ansbach**

## **BEGRÜNDUNG ZUR**

## **6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS**

**- ENTWURF -**

**FASSUNG VOM: 22.04.2016**

---



**VOGELSANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 36697-01  
Fax: 0911 / 36697-02  
[nuernberg@vogelsang-plan.de](mailto:nuernberg@vogelsang-plan.de)  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 331996  
Fax: 0911 / 331968  
[info@landschaftsplanung-klebe.de](mailto:info@landschaftsplanung-klebe.de)  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Geltungsbereich der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planung / Angaben zur Änderung</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Verkehrsanbindung	7
4.3	Ver- und Entsorgung	7
<b>5</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>8</b>

## 1 Anlass, Erforderlichkeit und Geltungsbereich der Änderung

Im Ortsteil Oberschönau der Marktgemeinde Arberg beabsichtigt ein Unternehmer gewerbliche Nutzungen mit konkretem Entwicklungsbedarf anzusiedeln. Der Baubewerber betreibt einen Agrargetreidehandel und benötigt eine neue Lagerhalle für Biogetreide, um seiner Haupttätigkeit der Veredelung von Samen nachgehen zu können.

Die Ansiedlung der geplanten gewerblichen Nutzungen soll am nördlichen Siedlungsrand von Oberschönau erfolgen. Mittels der Aufstellung eines Bebauungsplans (Nr. 18 „Oberschönau Nord“) ist die Schaffung des verbindlichen Baurechts vorgesehen. Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen, ist im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (FNP/LP) in diesem Bereich notwendig.

Da im Marktgebiet innerörtliche Entwicklungsflächen und Baulücken in dieser Größenordnung (1,64 ha) aktuell nicht zur Verfügung stehen, wird das beschriebene Vorhaben am nördlichen Siedlungsbereich von Oberschönau vorgesehen. Mit dieser Planung kann der nördliche Siedlungsrand städtebaulich abgerundet und die bestehende Wohnbebauung vor eventuell auftretenden Immissionen geschützt werden.

Aktuell ist im wirksamen FNP/LP eine Gemischte Baufläche (MI), Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft (überwiegend Acker) dargestellt. Weiterhin verläuft durch den Geltungsbereich (von Nord nach Süd) ein Flurweg. Am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches grenzen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sowie im Nordwesten, Norden und Nordosten landwirtschaftliche Flächen (überwiegend Acker), die derzeit intensiv genutzt werden, an. Südlich an den Geltungsbereich schließen gemischte Bauflächen in Form des bestehenden Siedlungsbereichs, die bereits vollständig bebaut sind, an.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Oberschönau Nord“ mit demselben Geltungsbereich durchgeführt.

## 2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Planung zu beachtende Ziele (und Grundsätze) der Raumordnung für die Bauleitplanung im Markt Arberg enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 sowie der Regionalplan Westmittelfranken (RP 8).

Das komplett fortgeschriebene LEP ist seit dem 01.09.2013 in der Fassung vom 22.08.2013 gültig. Die Regionalpläne sind innerhalb von drei Jahren entsprechend anzupassen. Da bislang noch nicht alle Ziele fortgeschrieben sind, gelten diesbezüglich momentan (zum Teil) noch die nicht fortgeschriebenen Stände und damit Inhalte der zuständigen Regionalpläne.

Der Markt Arberg ist im Sinne des LEP 2013 eine Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum (vgl. LEP 2013 Anhang 2, Strukturkarte). Zu dieser Einheit werden Gemeinden gezählt, welche eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.

Die zentralörtliche Funktion des Marktes Arbergs ist laut Regionalplan eine Gemeinde im Nahbereich. Gemeinden im Nahbereich werden vom nächstgelegenen Unterzentrum, hier Bechhofen, versorgt. Im Unterzentrum Bechhofen sind die Kriterien des Landesentwicklungsprogramms noch nicht in vollem Umfang erfüllt, eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur dennoch vorhanden. Künftig sind das Grundangebot an Arbeitsplätzen sowie die Anzahl der Einwohner im Nahbereich weiterhin zu stärken.

Für den ländlichen Raum gibt das LEP grundsätzlich vor, dass er so entwickelt und geordnet werden soll, 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 und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP 2013, 2.2.5, G)

Laut LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Wobei flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (LEP 2013, 3.1 G).

Bezüglich der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 2013, 3.2 Z).

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 2013, 5.1 G).

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

### 3 Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand

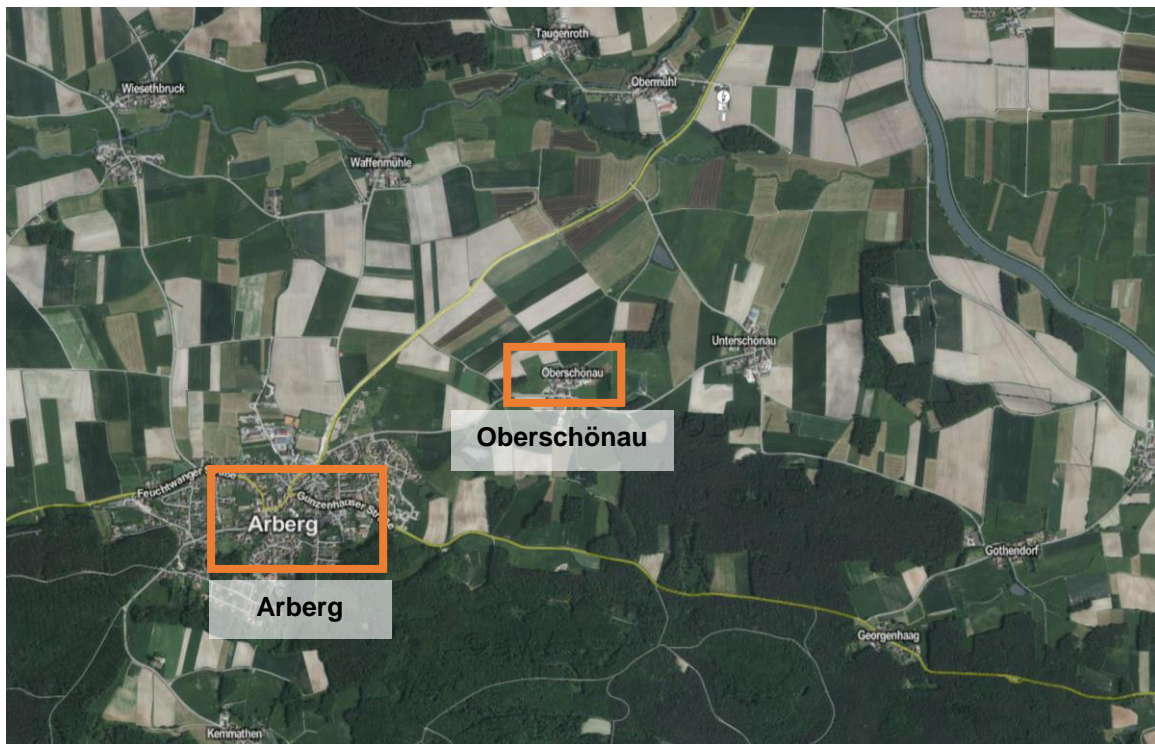
Der landwirtschaftliche geprägte Ortsteil Oberschönau befindet sich nordöstlich vom Hauptort Arberg und ist in 1,6 km Entfernung über eine Gemeindestraße zu erreichen. Der Änderungsbereich der 6. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Markt Arbergs befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Oberschönau.

Der Geltungsbereich der 6. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird aktuell landwirtschaftlich als Weide- und Ackerland genutzt. Verkehrlich wird der Änderungsbereich über einen im Geltungsbereich verlaufenden Flurweg erschlossen, der im Süden an die Ortsstraße Oberschönaus und im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen anbindet. Westlich des Flurweges befindet sich ein Silo, das über einen befestigten Weg erreichbar ist sowie eine Wassergrube, die mit drei Bäumen umpflanzt ist. Östlich des Flurweges befindet sich eine Grünfläche die derzeit als Weidefläche genutzt wird.

Im Westen, im Norden und im Nordosten ist der Änderungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen umgeben, die überwiegend als Ackerland bewirtschaftet werden. Im Süden und Südwesten grenzen Gemischte Bauflächen an, die vollständig mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut sind.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung die Flurstücke mit den Flurnummern: 2074 (Teilfläche), 2075, 2076, 2076/1, 2076/2, 2077, 2078 (Teilfläche), 2079, 2080 (Teilfläche) - alle Gemarkung Arberg

Die Größe dieser Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst insgesamt ca. 1,64 ha.



*Lage des Geltungsbereichs im Marktgebiet Arberg*

## 4 Planung / Angaben zur Änderung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Arberg aus dem Jahr 2007 ist der Geltungsbereich der 6. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Süden als Gemischte Baufläche (M) und im Norden als Fläche für Landwirtschaft und Wald (überwiegend Acker) dargestellt. Der Bereich zwischen Gemischter Baufläche und Fläche für Landwirtschaft und Wald ist als Grünfläche, die der Ortsrandeingrünung dienen soll gekennzeichnet. Zusätzlich ist westlich des Änderungsbereichs ein Symbol zur Ortsrandeingrünung abgebildet. Im Osten des Änderungsbereichs ist die von Nordwest nach Südost verlaufende Fernwasserleitung FN DN 250 des Zweckverbandes der Reckenberg-Gruppe eingezeichnet.

An den Änderungsbereich grenzen nördlich, östlich und westlich Flächen für Landwirtschaft (überwiegend Acker) sowie südlich Gemischte Bauflächen und Verkehrsflächen an.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Süden des Änderungsbereichs von „Gemischter Baufläche“, „Grünfläche“ und „Flächen für Landwirtschaft“ (überwiegend Acker) in „Gewerbliche Baufläche“ (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO umgewandelt. Die im Änderungsbereich nördlich gelegenen „Flächen für Landwirtschaft und Wald (überwiegend Acker)“ werden in „Grünfläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (gleichzeitig „Ausgleichsfläche“, siehe Kapitel 5) umgeformt.

Mit der Ausweisung der Gewerblichen Baufläche möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereiten und grundlegende Aussagen zur Abrundung des Ortsrands treffen. Hierfür wird eine maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers dargestellt und die „Grünfläche“ im Norden und Nordosten des Änderungsbereichs als den Siedlungsbereich umlaufende Ortseingrünung vorgesehen.

Durch die Ausweisung der Gewerblichen Baufläche Richtung Norden und der anschließenden Grünfläche mit Maßnahmen zum Ausgleich und zur Ortsrandeingrünung werden die Ziele des wirksamen Flächennutzungsplans weiterverfolgt.

### 4.2 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Änderungsbereichs mit der Gewerblichen Baufläche erfolgt über den von Nord nach Süden verlaufenden Flurweg, der an die Gemeindestraße in der Ortsmitte Oberschönaus angebunden ist.

Hierzu wird ein Teilbereich des bestehenden Flurwegs (von der Geltungsbereichsgrenze im Süden bis zur „Grünfläche“ im Norden des Geltungsbereichs) in öffentliche Straßenverkehrsfläche umgewidmet.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der teilweisen Nutzung als Ackerfläche sind im Änderungsbereich Anlagen zur Ver- und Entsorgung nicht flächendeckend vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in Oberschönau über Hausbrunnen, wobei die Löschwasserversorgung über einen Hydranten vor dem Wohngebäude mit der Haus-

nummer 4c und zwei Weihern in 800 m Entfernung (in westlicher Richtung von Oberschönau) bereitgestellt wird.

Die Entwässerung für die Gewerbliche Baufläche im Änderungsbereich soll im Trennsystem erfolgen; Näheres dazu wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 18 „Oberschönau Nord“ sowie in der Erschließungsplanung geregelt.

## **5 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

Die Belange von Natur und Landschaft werden in der FNP/LP-Änderung vor allem durch die Darstellung von größeren Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs berücksichtigt. Im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Oberschönau Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan wird eine detaillierte Bilanzierung zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gemäß Leitfaden: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003“, StLMU 2003) erstellt. Im Bebauungsplan werden auch konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der zu erwartenden Eingriffe sowie zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen können dabei vollständig auf den im Änderungsbereich dargestellten Grünflächen, also am neu entstehenden nördlichen und östlichen Ortsrand, umgesetzt werden und erfüllen gleichzeitig die Funktion einer wirksamen und landschaftsbildtypischen Ortsrandeingrünung. Näheres dazu ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 zu entnehmen.

## **6 Umweltprüfung**

Die Ergebnisse der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu dieser Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden im Umweltbericht, der Teil der vorliegenden Begründung ist, erläutert. Darin wurden die Schutzgüter Mensch (Erholung, Gesundheit), Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Luft/Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion beschrieben und in Bezug auf die umweltrelevanten Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht.

Nürnberg, 22.04.2015  
Bearbeitet: M.Sc. Ines Richardt; Dipl.-Ing. Fabian Uhl  
in Zusammenarbeit mit dem Markt Arberg