



# MARKTGEMEINDE LONNERSTADT

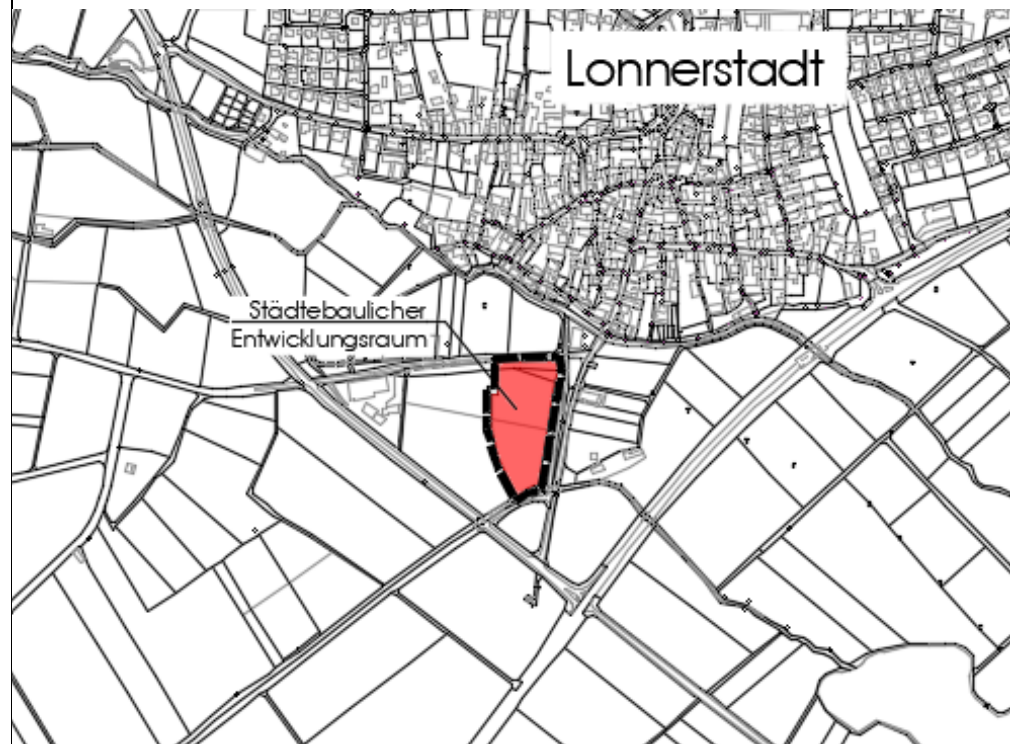
Bahnhofstraße 18  
91315 Höchststadt an der Aisch

.....  
Unterschrift

## BEGRÜNDUNG

### 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

im Ortsteil Lonnerstadt



Erstellt: Höchststadt, den 24. Juni 2019

Planungsphase: Frühzeitige Beteiligung TÖB / Öffentlichkeit, 12.08. - 13.09.2019



#### VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50  
E-MAIL INFO@VMB-AG.de

.....  
Unterschrift



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens .....	3
1.2	Bedarfsnachweis .....	3
1.3	Gesetze und Verordnungen.....	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>5</b>
2.1	Allgemeine Informationen.....	5
2.2	Geplante Änderung .....	5
2.2.1	Umliegende Einzelhandelsgeschäfte .....	7
2.2.2	Geltungsbereich .....	7
2.2.3	Flächenbilanz.....	7
2.2.4	Überschwemmungsgebiet .....	8
2.2.5	Wasserschutzgebiete.....	9
2.2.6	Überörtliche Planungen .....	10
2.2.7	Immissions- und Emissionsschutz .....	10
2.2.8	Bodendenkmäler .....	10
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>10</b>



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass des Änderungsverfahrens

Im Flächennutzungsplan als dem vorbereitenden Teil der Bauleitplanung trifft die Marktgemeinde Lonnerstadt erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des Gemeindegebiets. Die Aussagen der Gemeinde beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren Flächen, aber ebenso auf die weiterhin von einer baulichen Nutzung frei zu haltenden Flächen. Damit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

Die in einem Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen sind grundsätzlich nicht parzellenscharf zu verstehen, sondern lassen eine planerische Weiterentwicklung innerhalb der folgenden Bebauungsplanung zu. Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung werden im Rahmen der zweistufigen Bauleitplanung erst in den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitplänen getroffen.

Unmittelbare rechtliche Folgen hat der Flächennutzungsplan nur als Selbstbindung gegenüber der Gemeinde und gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die nach § 4 oder § 13 BauGB in die Planaufstellung einbezogenen Stellen haben nach § 7 BauGB ihre fachbezogenen Planungen dem wirksamen Flächennutzungsplan anzupassen, sofern sie diesen Darstellungen nicht während des Aufstellungsverfahrens widersprochen haben.

Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet „Edelgraben II“ im Ortsteil Lonnerstadt.

Mit Datum vom 24.06.2019 hat der Gemeinderat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um der fortschreitenden gemeindlichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsbedarf, ebenso wie der dazugehörige Umweltbericht, werden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt.

### 1.2 Bedarfsnachweis

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Lonnerstadt wurde bereits der dringende Bedarf an gewerblichen Flächen nachgewiesen und eine Standortprüfung durchgeführt. Mit Feststellungsbeschluss vom 02.07.2018 wurde das Gewerbegebiet „Edelgraben II“ als Ergänzung zum Gebiet „Edelgraben I“ ausgewiesen.

Im Zuge der Vermarktung der Gewerbeflächen wurde in Zusammenarbeit mit einer Investorengesellschaft auch die Möglichkeit der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel geprüft. Dabei hat sich ergeben, dass auch in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken die Errichtung im begrenzten Maß im Ortsteil Lonnerstadt sinnvoll und notwendig ist. Derzeit sind im



Gemeindegebiet keine Einzelhandelsgeschäfte für die Nahversorgung bzw. den alltäglichen Bedarf vorhanden (Drogerie, Lebensmittelfachgeschäft, Bäcker, Metzger, etc.). Daher wird die Ausweisung eine Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandel auch von der Gemeinde und der Bevölkerung endsprechend unterstützt.

Vor allem für die nordwestlich liegenden Ortsteile, wie z.B. Fetzelhofen, Ailsbach und Frimmersdorf, aber auch für den Hauptort Lonnerstadt werden alltägliche Einkäufe erleichtert und dadurch anfallende Fahrtwege deutlich verkürzt. Neben dem lokalen Einzugsgebiet des geplanten Einzelhandels, kann durch die zentrale Lage direkt an der Kreisstraße ERH 18 und unmittelbar neben der Bundesstraße B470 auch der Durchgangsverkehr als Zielgruppe mit angesetzt werden.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung und Nutzung des östlichen Teilbereiches von „Edelgraben II“ ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

### 1.3 Gesetze und Verordnungen

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens.

- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)



## 2 PLANUNGSBERICHT

### 2.1 Allgemeine Informationen

Die Marktgemeinde Lonnerstadt ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch und liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Lonnerstadt liegt an der Kleinen Weisach, die in die Aisch mündet.

Lonnerstadt gliedert sich in die Ortsteile Ailsbach, Fetzelhofen, Lonnerstadt und Mailach. Nachbargemeinden sind Wachenroth, Höchststadt an der Aisch, Uehlfeld und Vestenbergsgreuth.

Im Gemeindegebiet leben derzeit rd. 2.021 Einwohner (Stand 30.09.2018).

Der Markt Lonnerstadt ist die einwohnerstärkste Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft. In den letzten Jahren wurde ein stetiger Anstieg der Einwohnerzahlen vermerkt. Dies wird auch in Zukunft der Fall sein, da weiterhin neue Baugebiete (z. B. Baugebiet „Am Sportplatz“, Baugebiet in Fetzelhofen, Baugebiet in Ailsbach) erschlossen werden.

Der wirtschaftliche Bereich ist überwiegend durch kleine bis mittelständische Firmen geprägt. Größere zusammenhängende Gewerbegebietsflächen sind mit Ausnahme der Höchststadter Straße im OT Lonnerstadt nicht vorhanden. Einzelhandelsbetriebe, welche der Nahversorgung dienen sind ebenfalls im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut. Lonnerstadt liegt direkt an der B 470, worüber die A3 in Richtung Nürnberg und Würzburg sehr schnell zu erreichen ist.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Fernwasserversorgung Franken und die Abwasserbeseitigung über die Kläranlage der Stadt Höchststadt an der Aisch.

### 2.2 Geplante Änderung

Bereits mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Feststellungsbeschluss vom 02.07.2018 das Gewerbegebiet „Edelgraben II“ in Lonnerstadt ausgewiesen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde bereits mit den Beteiligten abgestimmt, dass die Erschließung und Bebauung eines Großteiles der Fläche durch den Grundstückseigentümer in Zusammenarbeit mit einem Investor durchgeführt wird und die restliche Teilfläche an die Gemeinde veräußert wird. Hierdurch kann die Marktgemeinde einigen Anfragen von kleineren ortsansässigen Gewerbebetrieben gerecht werden.

Auf der östlich liegenden Teilfläche, welche der Grundstückseigentümer in Kooperation mit dem Investor bebauen will, werden großflächige Einzelhandelsgeschäfte errichtet.

Da sich der Ort Lonnerstadt, aber auch die umliegenden Ortsteile in den letzten Jahren vergrößert haben und weiterhin neue Baugebiete erschlossen und bebaut werden, begrüßt der Markt Lonnerstadt das Bauvorhaben. Im Gemeindegebiet gibt es keine Einzelhandelsgeschäfte, die den Bedarf des täglichen Lebens decken. Vor allem die Anwohner der nordwestlich liegenden Orte müssen hierfür relativ weite Strecken, z. B. nach Uehlfeld oder Höchststadt a. d. Aisch, zurücklegen und sind auf ein Auto angewiesen.

# 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

## Begründung



Im aktuell vorliegenden Planungskonzept des Investors ist für die Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ die Errichtung eines Discounters mit 1.200 m<sup>2</sup> und einer Bäckerei inkl. Café mit 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Um das Angebot abzurunden, wird südlich des zentral liegenden Parkplatzes zudem ein Drogeriemarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet. Das Konzept ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Aufgrund der angestrebten Verkaufsflächen von mehrheitlich mind. 800 m<sup>2</sup> ist die Ausweisung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel notwendig.



Ausschnitt Planungskonzept (Stand Juni 2019)

7. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Begründung



Durch den verkehrsgünstigen Standort im Gewerbegebiet „Edelgraben II“ sind die Geschäfte zentral gelegen und durch die geplante Geh- und Radweganbindung an den Ortsteil Lonnerstadt ist eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß gegeben.

Um das geplante Bauvorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Eine Teilfläche des Gewerbegebietes „Edelgraben II“ wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.

Parallel befindet sich der notwendige Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren. Derzeit werden die notwendigen Randbedingungen und Festsetzungen mit den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Investoren abgestimmt.

2.2.1 Umliegende Einzelhandelsgeschäfte

Die Auflistung der Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbargemeinden verdeutlicht, dass vor allem die Anwohner der Ortsteile, aber auch aus Lonnerstadt, weite Wege auf sich nehmen müssen, um tägliche Besorgungen zu erledigen, wodurch sie auf ein Auto angewiesen sind. Die Entfernung von Ailsbach zum neuen Nahversorgungszentrum wird ca. 4 km betragen und von Lonnerstadt nur wenige hundert Meter. Dadurch werden kleinere Einkäufe auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß möglich.

Ort	Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten	Entfernung von Lonnerstadt	Entfernung von Ailsbach
Höchstadt	Kaufland, Aldi, Edeka, Norma, Lidl, Netto, Drogeriemärkte, Getränkemärkte, Bäcker und Metzger	ca. 4 - 5 km	ca. 7 - 10 km
Uehlfeld	Netto, Getränkemärkte, Bäcker und Metzger	ca. 5 - 6 km	ca. 8 - 10 km

2.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sonderbaufläche liegt im südlichen Bereich von Lonnerstadt, im östlichen Bereich des Gewerbegebietes „Edelgraben II“, direkt an der Kreisstraße ERH 18 und der B 470 und umfasst eine Fläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Folgende Flurstücke der Gemarkung Lonnerstadt sind von der 7. Änderung betroffen:

*teilweise:* 853, 854, 855

2.2.3 Flächenbilanz

*Bestand:* ca. 13.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)  
*Planung:* ca. 13.000 m<sup>2</sup> Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

## 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### Begründung



#### 2.2.4 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des nächstgelegenen größeren Gewässers, der Aisch (siehe nachfolgendes Bild). Allerdings äußerten sich einige Anwohner der Straße „An der Weisach“ im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung, dass es aufgrund des geringen Abstandes von ca. 100 m zur Kleinen Weisach (III. Gewässerordnung) zu Ausuferungen bzw. einem Rückstau bei Starkregenereignissen kommt.

Um eine hochwasserfreie Errichtung der geplanten Gebäude zu ermöglichen, ist die Auffüllung einer Teilfläche geplant, wodurch das im Hochwasserfall benötigte Retentionsvolumen verloren geht. Durch den geplanten Ausbau der umliegenden Gewässer soll das Volumen ausgeglichen werden, sodass im Vergleich zur jetzigen Überschwemmungssituation keine Verschlechterung entsteht. Genaue Flächen-, Höhen- und Ausbaufestsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt. Des Weiteren ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für den geplanten Gewässerausbau notwendig. Diese wird in Form eines Wasserrechtsverfahrens beantragt, welches derzeit ebenfalls in Bearbeitung ist.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für die verschiedenen Situationen eine Hochwassersimulation durchgeführt und die Ergebnisse verglichen. Die Berechnungen und Darstellungen des Bestands-, Auffüllungs- und Planungszustandes zeigen, dass die geplante Geländeauffüllung negative Auswirkungen auf den betrachteten Bereich hat. Aufgrund dessen wurden Maßnahmen zum Hochwasserschutz gewählt, die in Form von Grabenverbreiterungen und neuen Durchlässen umgesetzt werden. Die Berechnung des Planungsmodells zeigte, dass der geplante Gewässerausbau die verschlechterte Hochwassersituation durch die geplante Auffüllung des Gewerbegebiets abfangen und kompensieren kann. Es wird mit einer Überschwemmung mit den gleichen Ausmaßen wie im Bestandszustand gerechnet.

Als Fazit kann gesagt werden, dass durch den großflächigen Einzelhandel und das gesamte geplante Gewerbegebiet für die Anwohner des betroffenen Ortsrandes keine Verschlechterung im Vergleich zur bestehenden Situation entsteht.

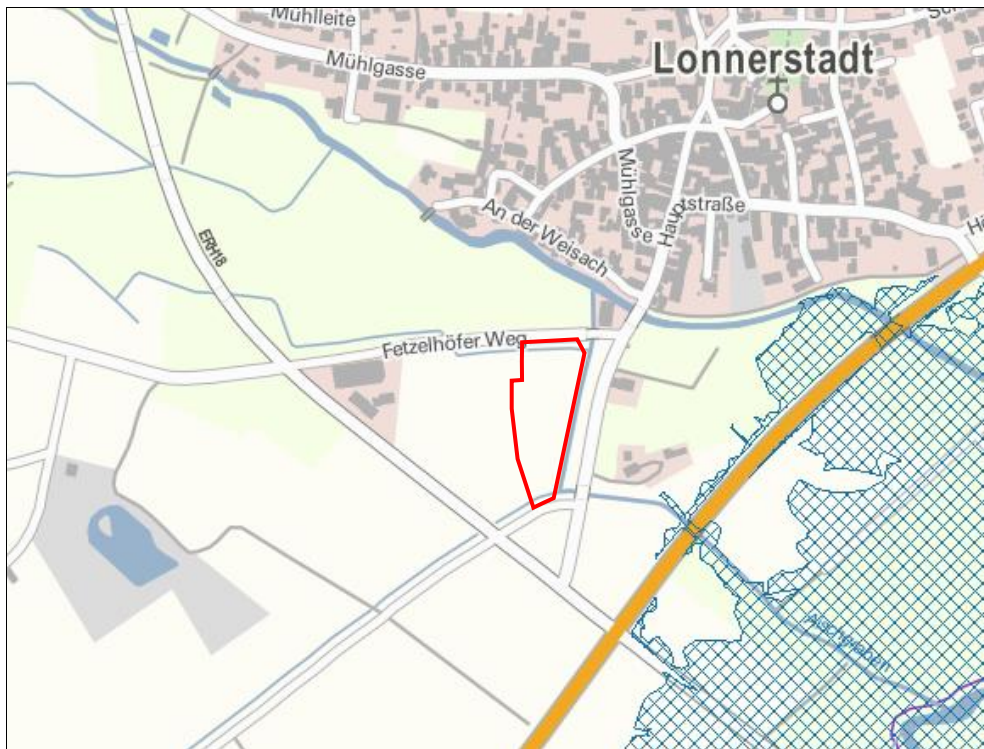
Um die Überschwemmungsgefahr zusätzlich zu minimieren, ist es erforderlich, an diesen Gewässerabschnitten regelmäßige Wartungsarbeiten wie z.B. Nachprofilierungen und Pflegearbeiten durchzuführen.

Durch die durchgeführte Berechnung und Darstellung wurde der Gemeinde Lonnerstadt die allgemein schlechte Hochwassersituation verdeutlicht. Um Überschwemmungen im Ortsrandbereich entgegenzuwirken, sind in den nächsten Jahren weitere Hochwasserschutzmaßnahmen geplant.



## 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Begründung



festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch (Quelle: BayernAtlas)

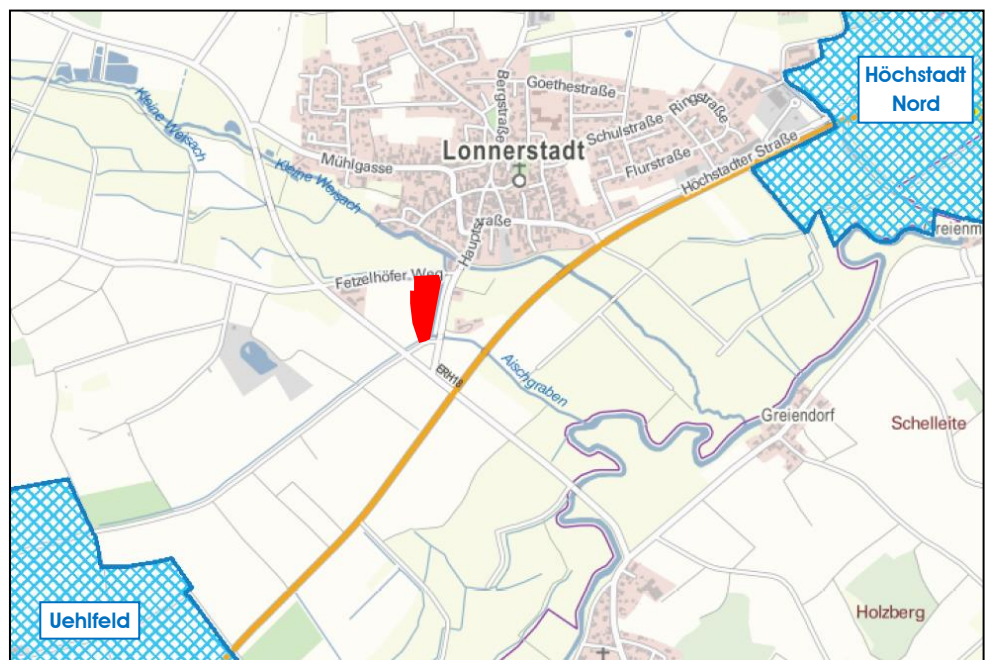
### 2.2.5 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Östlich an Lonnerstadt grenzt das Trinkwasserschutzgebiet „Höchststadt Nord“ und südwestlich von Lonnerstadt befindet sich das neu festgesetzte Wasserschutzgebiet „Uehlfeld“ (siehe nachfolgendes Bild).

Entfernungen zu Wasserschutzgebieten:

- Höchststadt Nord:  
ca. 1.000 m
- Uehlfeld:  
ca. 950 m



umliegende Trinkwasserschutzgebiete (Quelle: BayernAtlas)



#### 2.2.6 Überörtliche Planungen

Das Verwaltungsgebiet Höchststadt an der Aisch, zu dem auch die Marktgemeinde Lonnerstadt gehört, liegt in der Metropolregion Nürnberg. Diese bietet ein breites Spektrum an Industrie- und Dienstleistungsbetrieben. Ein wichtiges Standbein für den regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarkt bildet das stark mittelständisch geprägte Unternehmerfeld.

Für den Markt Lonnerstadt ist das ein geeigneter Zeitpunkt, um die wirtschaftliche Entwicklung im Gemeindegebiet weiter auszubauen. Da die Gemeinde Lonnerstadt stetig wächst, wird die geplante Errichtung von großflächigem Einzelhandel sehr begrüßt, da die Anwohner bisher weite Strecken in die Nachbargemeinden zurücklegen müssen.

#### 2.2.7 Immissions- und Emissionsschutz

Durch den An- und Abfahrtsverkehr (PKW und LKW) werden keine negativen Emissionsauswirkungen erwartet. Die Sonderbaufläche wird über die B 470 und die Kreisstraße ERH 18 angefahren, da sich die geplante Zufahrt im südlichen Bereich von „Edelgraben II“ befindet. Dadurch wird verhindert, dass An- und Abfahrtsverkehr durch Lonnerstadt geleitet wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Immissionsschutzgutachten für die Bereiche „Edelgraben I“ und „Edelgraben II“ erstellt, welches auch die abgestimmte Kontingentierung der einzelnen Flächen (inkl. Sonderbaufläche) beinhaltet.

#### 2.2.8 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler. Die nächsten Baudenkmäler befinden sich am Ortsrand von Lonnerstadt. Mit einer Beeinträchtigung ist nicht zu rechnen.

### **3 UMWELTBERICHT**

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsbedarf, ebenso wie der dazugehörige Umweltbericht, werden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.