



**Gemeinde Ahorn
Landkreis Coburg**

**8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet SO
„Nahversorgung Schorkendorf“ zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes**

B E G R Ü N D U N G

in der Fassung vom 18.05.2021

E N T W U R F

Entwurf:

**Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach**

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ahorn besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996. Zwischenzeitlich wurden sieben Änderungen durchgeführt

Nun hat der Gemeinderat am 26.01.2021 beschlossen, die gewerbliche Baufläche (G) im Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (SO) Sondergebiet „Nahversorgung Schorkendorf“ im Parallelverfahren in eine Sonderbaufläche und in gemischte Bauflächen umzuwandeln.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Auf Anfrage des Projektentwicklers Auer Grundbesitz GmbH, München soll in Schorkendorf ein Einzelhandelsbetrieb der Tochtergruppe Diska des Dachverbandes Edeka mit einer Nutzfläche von 1.195 m², als Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Metzgerei entstehen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Sondergebieten zulässig, sofern sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Die geplante Nutzfläche des Einkaufsmarkts liegt bei 1.195 m², die Verkaufsfläche (inkl. Bäcker und Metzger) liegt über 800 m². Gleichzeitig soll eine ggf. später erforderliche Erweiterung auf bis 1.200 m² Verkaufsfläche berücksichtigt werden.

Da damit die Höchstgrenze für Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten überschritten ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplans, in dem die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen ist, in eine Sonderbaufläche in diesem Bereich erforderlich. Die gewerblichen Bauflächen die direkt an die neue Sonderbaufläche angrenzen sollen in gemischte Bauflächen umgewandelt werden, um einen Übergang zum bestehenden Mischgebiet im Norden und Westen zu schaffen.

Maßgebend für die 8. Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Bauantrag / der Vorentwurf vom 07.05.2021 des Architekturbüros Kellnhauser, Regensburg.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans angepasst. Das derzeit als Gewerbefläche (G) ausgewiesene Grundstück Fl. Nr. 377/2 (t), Gemarkung Schorkendorf wird für den Bereich „Nahversorgung Schorkendorf“ in eine Sonderbaufläche (S) umgeändert.

Die restliche Gewerbefläche im Norden und Westen der Gemarkung Schorkendorf werden im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Entlang der Lindenstraße wird der bereits bestehende Einmündungsbereich und der Radweg auf Fl. Nr. 425/4 im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche aufgenommen.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten der Gemeinde Ahorn und grenzt südlich an die Bundesstraße B303, im Osten an die Kreisstraße CO 16 und Westen und Norden an die bestehende Bebauung an.

Das Gebiet hat eine Fläche von insg. 1.86 ha, ist noch nicht bebaut und unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Haupt-, Mittel- und Grundschule, sowie der Kindergarten, Arzt und Apotheke befinden sich im Hauptort Ahorn.

Die übrigen Infrastruktureinrichtungen, wie Senioreneinrichtungen, Gastronomie, Museum, Direktvermarkter, Sportplätze, Dienstleister, Busanbindungen sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt angesiedelt.

4. Inhalt der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderungsbereich befindet sich nördlich der Bundesstraße B303 und beinhaltet den Kreuzungsbereich B 303 / Abfahrt Lindenstraße Schorkendorf.

Die Größe der Flächennutzungsplanänderung beträgt 15.373 m²

Folgende Flurnummern sind betroffen:

Fl. Nr. 377/1, 371/2 (t), 377/2, 371/4, 425/4, 425/2 (t), 425 (t), 462 (t), Gmkg. Schorkendorf

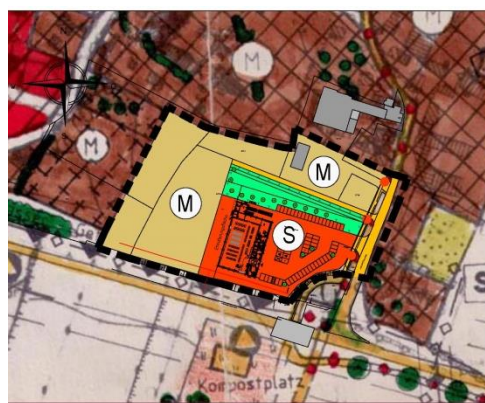
(t) = teilweise

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Norden:	377, 377/8, 371/2, 371/3, , 325/2, 425, 425/2
Süden:	Südgrenze an der B 303, Fl. Nr. 617, 462/9, 425
Westen:	461/2, 461
Osten:	368, 368/6, 368/3, 368/2



Bestand



Geplant

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für den geplanten Einkaufsmarkt ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Nahversorgung Schorkendorf“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich.

Die Mitglieder des Gemeinderates haben am 26.01.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Schorkendorf“ gefasst.

6. Regionalplan

Im Regionalplan Oberfranken-West liegt die Gemeinde Ahorn aufgrund ihrer Nähe zu Coburg im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Ahorn verfügt über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen einer Wohngemeinde mit 4.300 Einwohnern. Seit der Schließung des Lebensmittelladens im Hauptort Ahorn vor vier Jahren fehlt jedoch eine örtliche/gemeindliche Versorgungsmöglichkeit für die Bewohner. Aufgrund der beschränkten Flächenverhältnisse konnte hier keine Neuansiedlung stattfinden.

An der Achse B 303 ist von Coburg aus der nächste Nahversorger erst wieder in Seßlach (in 30 km Entfernung) angesiedelt. Der geplante Lebensmittelmarkt ist sowohl mit dem ÖPNV als auch mit dem Stadtbus zu erreichen und bietet auch für die umliegenden Gemeinden, wie Weitramsdorf und Seßlach eine Verbesserung.

Der Regionalplan schreibt als Ziel fest, dass auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel in allen Teilen der Region hingewirkt werden soll.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf eine zusätzliche Umweltprüfung im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Schorkendorf“ im Parallelverfahren werden ausführliche Umweltprüfungen erstellt, diese gelten auch für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplans „Nahversorgung Schorkendorf“ als Anhang beigefügt.



Weitramsdorf, 18.05.2021

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf