

5. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Nutzung einer bereits im wirksamen FNP dargestellten Baufläche.

Die weiteren Ergebnisse der Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind im Detail in der Verfahrensunterlagen enthalten.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Die Baufläche liegt zwischen bestehender Bebauung, bereits im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen und der Staatsstraße, so dass sie im Sinne einer Abrundung des Ortes eine städtebaulich sehr sinnvolle Entwicklungsfläche darstellt. Als Alternative wurde die Entwicklung eines Teils der Fläche als reine Gewerbefläche, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, geprüft. Dies wurde vom Markt aber nicht weiterverfolgt, da eine gemischte Nutzung mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe sinnvoller erscheint und auch dem aktuellen Bedarf im Markt Schnaittach besser entspricht.

Weiterhin wurde in den ersten Entwürfen ausschließlich ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund des sich in den letzten Jahren ergebenden Bedarfs nach einem Ärztehaus hat der Marktgemeinderat aber entschieden, den südlichen Teil dieses Grundstücks als Sondergebiet medizinischer Zwecke auszuweisen. Damit ist sichergestellt, dass dieses Flächenpotential ausschließlich für den genannten Bedarf genutzt werden kann. Die zunächst angedachte Alternative, das Sondergebiet im nördlichen Teil des Grundstücks anzuordnen wurde nicht weiterverfolgt, da diese Variante für die ebenfalls geplante Erweiterung des nordwestlich angrenzenden Gewerbebetriebs deutlich ungünstiger wäre.

Die Umwidmung einer bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Fläche dient auch der Schonung von Flächen, die für die Landwirtschaft vorgesehen sind.