



Gemeinde Aurachtal

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 02. Juli 2025

TOP 3.	Fortschreibung Flächennutzungsplan; Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen Referent: Herr R. vom Planungsbüro TOPOS
---------------	---

Sachvortrag:

Ende Oktober 2024 hat der Gemeinderat Aurachtal einen Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan Aurachtal (bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 30.10.2024 gebilligt und beschlossen, anhand dieser Unterlagen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Hierzu haben der Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan Aurachtal (bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht) vom 18.11. bis einschließlich 20.12.2024 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Aurachtal (Bauamt, Zimmer 13, EG) Lange Straße 2 in 91086 Aurachtal während der Dienstzeiten zur Einsichtnahme ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen zu den Planungsabsichten der Gemeinde und zu den bisher vorliegenden Unterlagen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Zusätzlich standen sämtliche Unterlagen ab dem 18.11.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Aurachtal unter <https://www.aurachtal.de/bauleitplanung.html> zur Einsichtnahme und zum Download bereit.

Zusätzlich wurde der Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP im Rahmen der Bürgerversammlung am 26.11.2024 in der Aula der Grundschule Aurachtal präsentiert und den Anwesenden Gelegenheit gegeben, Fragen zu stellen, Hinweise und Anregungen vorzubringen oder einen persönlichen Termin zu vereinbaren, um eigene Planungsabsichten zu erörtern.

Um die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planungsabsichten der Gemeinde Aurachtal zu unterrichten, wurden diese am 14.11.2024 im Auftrag der Gemeinde vom beauftragten Planungsbüro sowohl elektronisch als auch auf dem Postweg angeschrieben und um Stellungnahme bis zum 20.12.2024 gebeten.

Mit o.g. Schreiben wurden die Adressaten über Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Außerdem wurden sie gebeten,

- der Gemeinde Aurachtal Auskunft zu geben über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, wenn diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets bedeutsam sein können,
- der Gemeinde Aurachtal alle vorliegenden Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind,
- sich in ihrer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Bis zum heutigen Datum wurden zum Vorentwurf des FNP/LP 17 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, 2 schriftliche Stellungnahmen von Nachbargemeinden und 20 Stellungnahmen von Behörden und TöB abgegeben.

Diese sind auf den folgenden Seiten aufgelistet und zusammengefasst. Sämtliche Originalstellungnahmen können auf Wunsch eingesehen werden.

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Bei der Vorlage des FNP zur Genehmigung nach § 6 BauGB sind nicht berücksichtigte Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

Aufgabe der Gemeinde Aurachtal ist es, die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zu prüfen und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden, ob und wie vorgebrachte Anregungen bei Erstellung des Planentwurfs zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP berücksichtigt werden.

Hierzu hat das beauftragte Planungsbüro in Abstimmung mit Bürgermeister und Verwaltung die nachfolgende Übersicht mit Begründung und ergänzenden Hinweisen vorbereitet.

Nach den Beschlüssen des Gemeinderats werden die Planungen zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP fortgesetzt. Die Absender werden über das Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahme informiert und erhalten Gelegenheit, sich zum Entwurf des vorbereitenden Bauleitplans erneut zu äußern.

Herr R. weist explizit darauf hin, dass dieser Abwägung eine weitere Auslegung und Beteiligung folgt, in der sich jeder nochmals äußern kann.

Es gingen Stellungnahmen von insgesamt 17 Bürgern ein.

Von den beteiligten Nachbargemeinden, Behörden und TöB gingen von folgenden keine Stellungnahmen ein.

- Stadt Herzogenaurach
- Gemeinde Oberreichenbach
- Amt für ländliche Entwicklung
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisbrandrat
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Deutsche Post AG Immobilienservice GmbH
- Herzo Werke GmbH
- Polizei Herzogenaurach
- Landschaftspflegeverband Mittelfranken

Von folgenden Beteiligten gingen Antworten ohne Einwendungen und Hinweise ein:

- Gemeinde Weisendorf
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Handwerkskammer für Mittelfranken

Hinweis zur Lesbarkeit: Stellungnahmen und Hinweise von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange sind kursiv, die Abwägung und deren Begründung sind in Normalschrift gedruckt.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern

B01 vom 29.11.2024

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezüglich der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes beantrage ich für die gesamte Gemarkung Unterreichenbach ohne Ausnahme die Herausnahme der dort mit grünen Kreuzen eingezeichneten Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft.

Gründe:

wie bei anderen Gebietsausweisungen ist zu befürchten, dass es über kurz oder lang zu Nutzungseinschränkungen kommen kann und wird siehe FFH-Gebiete, Natura 2000-Gebiete um.

Hier ein Kommentar des Umweltbundesamtes in welchem dies bereits offen kommuniziert wird:

Mit der Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft kann die Raumordnung einen Beitrag dazu leisten, dass ein planerisch gesichertes ökologisches Verbundsystem entstehen kann. Sie kann dadurch Flächen sichern oder mit Nutzungsbeschränkungen belegen und sie damit gegenüber konkurrierenden Flächennutzungsansprüchen schützen.

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/mo-nitoring-zur-das/handlungsfelder/raumplanung/ro-r-1/indikator>

Aus meiner Sicht stellt diese "planerische" Maßnahme eine große Gefahr für den Fortbestand der landwirtschaftlichen Betriebe dar, welche ohnehin mit einer Vielzahl von Nutzungsbeschränkungen belastet sind. Weiterhin ist bei Realisierung dieser Gebiete mit einem Wertverlust entsprechender Flächen auf 0 zu rechnen wie beispielsweise bei Biotopen und Ökokonten.

Daher beantrage ich die völlige Herannahme dieser Gebiete.

Dem Antrag auf Herausnahme der mit grünen Kreuzen gekennzeichneten Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft gemäß RP 7 wird entsprochen.

Auf eine nachrichtliche Übernahme des im Regionalplan für die Region Nürnberg (RP 7) dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in den Entwurf der Planzeichnung zum FNP/LP wird verzichtet.

Die im Vorentwurf als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet markierten Flächen sollen auch zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Wald genutzt werden.

Die zusätzliche Kennzeichnung verschiedener Grundstücke als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird in den Entwurf der Planzeichnung zum FNP/LP übernommen.

Hinweise:

Ein Verzicht auf die Darstellung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in der Planzeichnung zum FNP/LP entbindet nicht von der Pflicht, den 2018 für verbindlich erklärten Grundsatz 7.1.3.1 des RP 7 zu beachten, nach dem „in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll“.

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschlagenen Flächen eignen sich aus fachlicher Sicht für eine Aufwertung im Sinne des Natur- und Umweltschutzes. Auf den bisher wirksamen Flächennutzungsplan, vorliegende Entwürfe verbindlicher Bauleitpläne und das vom Gemeinderat beschlossene Gewässerentwicklungskonzept wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Grundsätzlich entfalten die Darstellung im Flächennutzungsplan (anders als die Festsetzung in einem Bebauungsplan) für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer keine unmittelbare Rechtswirkung.

Ob die dargestellten Maßnahmen umgesetzt werden, wird in Abstimmung mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern entschieden. Gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer ist eine Umsetzung weder möglich noch vorgesehen.

3. BGMin Scherzer fragt absichernd nach, ob im ganzen Ortsgebiet von Aurachtal die grünen Kreuze im FNP entfallen. Dies wird durch Herrn R. bestätigt.

B 02 vom 13.12.2024

Handschriftlicher Eintrag auf Ausschnitt einer Plankopie:

Fl. Nr. 444/6 Gem. Münchaurach (Lange Straße 14) sollte im FNP, wie bereits Fl. Nr. 444/5 (Rainsberg 31) als Dorfgebiet und nicht als Wohngebiet (rot: WA) gekennzeichnet werden.

Die Anregung, das Grundstück Fl. Nr. 444/6, Gmkg. Münchaurach, als Dorfgebiet (MD) darzustellen, wird nicht berücksichtigt.

Stattdessen werden im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP sämtliche Grundstücke östlich der Langen Straße und nördlich des Rathauses als Wohnbaufläche dargestellt.

Begründung:

Das im Vorentwurf der Planzeichnung zum FNP/LP dargestellte Grundstück Fl. Nr. 444/5, Gmkg. Münchaurach, wurde zwischenzeitlich geteilt und neu vermessen.

Sowohl der westliche Teil (Fl. Nr. 444/5) als auch der östliche Teil (Fl. Nr. 444/6) des genannten Grundstücks sind bebaut und werden wie die südlich, östlich und südöstlich angrenzenden und bebauten Flächen zum Wohnen genutzt.

Hier kommt eine kurze Diskussion auf, warum westlich der Langen Straße Dorfgebiet festgelegt ist und östlich davon Wohnbaufläche.

Herr R. erläutert, dass es sich um gewachsene Strukturen handelt, die dargestellt werden. Für die derzeitigen Nutzungen spielt die Einordnung keine Rolle.

Um 19.54 Uhr betritt GRM Zollhöfer den Sitzungssaal.

B03 vom 13.12.2024

[...]

Hiermit lege ich Widerspruch gegen diesen Flächennutzungsplan ein.

Begründung:

• Der o. g. Entwurf enthält fehlerhafte Darstellungen einzelner Flächen: Das Grundstück Fl. Nr. 186 wie auch das Nachbargrundstück wurden als Flächen für die Forstwirtschaft bezeichnet. Die genannten Flächen wurden schon immer als Ackerflächen genutzt und sind somit keine Forstflächen.

Der Hinweis auf die fehlerhafte Darstellung des Grundstücks Fl. Nr. 186, Gmkg. Unterreichenbach, wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück Fl. Nr. 186 wird im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Darüber hinaus wird im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP auch das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 187, Gmkg. Unterreichenbach, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Begründung:

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht dem Bestand und den Darstellungen des wirksamen Landschaftsplans (LP) von 2001.

Wie das Grundstück Fl. Nr. 186 ist auch das Grundstück Fl. Nr. 187 im bisher wirksamen FNP als Waldfläche dargestellt. Dies widerspricht sowohl der tatsächlichen Nutzung als auch den Darstellungen des LP 2001.

Große Gebiete im Plan werden als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan gekennzeichnet. Teilflächen davon stimmen nicht mit dem entsprechenden Regionalplan überein. Vor allem die Flächen südwestlich von Unterreichenbach sind im Regionalplan nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert. Hier sind landwirtschaftlich wertvolle Ackerflächen betroffen, welche sich grundsätzlich nicht als Flächen für den Naturschutz und der Landschaftspflege eignen bzw. für eine ökologische und landschaftsgestalterische Nutzung keine Vorteile bringen. Somit sollten sie nicht im Sinne landschaftlicher Vorbehaltsgebiete in Frage kommen.

Dem Antrag auf Herausnahme der mit grünen Kreuzen gekennzeichneten Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft gemäß RP 7 wird entsprochen.

Auf eine nachrichtliche Übernahme des im Regionalplan für die Region Nürnberg (RP 7) dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in den Entwurf der Planzeichnung zum FNP/LP wird verzichtet.

Die im Vorentwurf als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet markierten Flächen sollen auch zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Wald genutzt werden.

Die zusätzliche Kennzeichnung verschiedener Grundstücke als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird in den Entwurf der Planzeichnung zum FNP/LP übernommen.

Hinweise:

Ein Verzicht auf die Darstellung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in der Planzeichnung zum FNP/LP entbindet nicht von der Pflicht, den 2018 für verbindlich erklärten Grundsatz 7.1.3.1 des RP 7 zu beachten, nach dem „in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll“.

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschlagenen Flächen eignen sich aus fachlicher Sicht für eine Aufwertung im Sinne des Natur- und Umweltschutzes. Auf den bisher wirksamen Flächennutzungsplan, vorliegende Entwürfe verbindlicher Bauleitpläne und das vom Gemeinderat beschlossene Gewässerentwicklungskonzept wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Grundsätzlich entfalten die Darstellung im Flächennutzungsplan (anders als die Festsetzung in einem Bebauungsplan) für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer keine unmittelbare Rechtswirkung.

Ob die dargestellten Maßnahmen umgesetzt werden, wird in Abstimmung mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern entschieden. Gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer ist eine Umsetzung weder möglich noch vorgesehen.

Des Weiteren ist innerhalb der Gemeinde Aurachtal fast ausschließlich die Gemarkung Unterreichenbach von der Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten betroffen. Dies ist insofern verwunderlich, weil weitere Flächen und Gebiete verfügbar wären, welche für künftigen Naturschutz und Belangen der Landschaftspflege genauso bzw. deutlich besser geeignet sind

Der Hinweis, dass nach Ansicht des Absenders im Gemeindegebiet Aurachtal über die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete gemäß RP 7 hinaus, weitere und besser geeignete Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege zur Verfügung stehen, wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis:

Aufgrund dieses Hinweises sind keine Änderungen an den Vorentwurfsunterlagen zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP erforderlich

Aus den genannten Gründen ist der Entwurf des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form abzulehnen.

Eine Anpassung und entsprechende Änderung im Sinne von Naturschutz und Landespflege bei gleichzeitiger Berücksichtigung begründeter landwirtschaftlicher Belange ist zwingend notwendig.

Der Hinweis auf die erforderliche Überarbeitung der Planunterlagen wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise:

Die Erstellung eines Bauleitplanentwurf mit Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange nach der frühzeitigen Beteiligung ist üblich und vorgesehen.

Ob und welche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP vorgenommen werden, entscheidet der Gemeinderat unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange.

B 04 vom 18.12.2024

Wir sind mit folgendem Sachverhalt in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vom 14.11.2024 nicht einverstanden.

In Dörflas soll ein Teil der bereits als Bauland ausgewiesenen Flächen wieder umgewidmet werden.

Es betrifft hierbei auch unsere Flurnummer 465 in Dörflas 7. Da für diese Grundstücksteile bereits Erschließungsgebühren berechnet und bezahlt wurden, ist ein solches Vorgehen nicht zu akzeptieren.

Die Anregung, das gesamte Grundstück Fl. Nr. 465, Gmkg. Münchaurach, wie im bisher wirksamen FNP/LP als Dorfgebiet (MD) darzustellen, wird berücksichtigt.

Begründung:

Eine Darstellung als MD-Fläche entspricht dem bisher wirksamen FNP.

Hinweise:

Mit der Darstellung der Dorfgebietsfläche im FNP/LP ist nicht automatisch ein Baurecht verbunden.

Für eine bauliche Nutzung der südlichen Grundstücksflächen zu Wohnzwecken halten wir eine immissionsschutzrechtliche Überprüfung für erforderlich, ob eine solche mit der angrenzenden Tierhaltung (Reiterhof mit Pferdeställen) vereinbar ist.

Im Gremium wird nach einer grundsätzlichen Diskussion, ob Rücknahmen von Wohnbauflächen notwendig sind, dem Beschlussvorschlag des Planers gefolgt.

B05 vom 23.12.2024

Siehe wortgleiche Einwendung zu B01 und die ebenfalls wortgleiche Stellungnahme des Planers

B06 vom 29.11.2024

Siehe wortgleiche Einwendung zu B01

Ebenfalls wortgleiche Stellungnahme des Planers

B07 vom 04.12.2024

Handschriftliche Einträge auf Kopie der Planzeichnung:

Anregung/Hinweis Nr. 1

Wald fehlt

Der Hinweis, dass an der in der Plankopie gekennzeichneten Stelle (Fl. Nr. 288, Gmkg. Münchaurach) die Darstellung von Wald fehlt, wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wird beibehalten.

Begründung:

Das Grundstück wird als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Planungen, die Fläche als Wald zu nutzen, sind nicht bekannt.

Anregung/Hinweis Nr. 2

Wald fehlt

Die Anregung, die in der der Plankopie gekennzeichneten Flächen (Fl. Nrn. 232 und 233, Gmkg. Münchaurach) als Wald darzustellen wird berücksichtigt.

Im Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP werden beide Flurstücke abweichend vom wirksamen FNP als Fläche für Wald dargestellt.

Begründung:

Eine Darstellung als Fläche für Wald entspricht der tatsächlichen Nutzung und den Darstellungen des wirksamen Landschaftsplans (LP) von 2001.

Anregung/Hinweis Nr. 3

Wald fehlt

Die Anregung, die in der Plankopie gekennzeichneten Fläche (Fl. Nr. 540, Gmkg. Falkendorf) als Wald darzustellen wird berücksichtigt.

Im Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP wird das Grundstück abweichend vom wirksamen FNP als Fläche für Wald dargestellt.

Begründung:

Eine Darstellung als Fläche für Wald entspricht der tatsächlichen Nutzung und den Darstellungen des wirksamen Landschaftsplans (LP) von 2001.

Anregung/Hinweis Nr. 4

kein Wald

Der Hinweis, dass es sich bei den in der Plankopie gekennzeichneten Flächen (Fl. Nrn. 186 und 187, Gmkg. Unterreichenbach) nicht um Wald handelt, wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP werden beide Grundstücke abweichend vom wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Begründung:

Eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht dem Bestand und den Darstellungen des wirksamen Landschaftsplans (LP) von 2001.

Anregung/Hinweis Nr. 5

kein Grünzug (Regionalplan Größe?)

Der Hinweis, dass die in der Plankopie gekennzeichneten Flächen (Fl. Nrn. 314, 315, 316, Gmkg. Münchaurach) in der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP nicht als Regionaler Grünzug dargestellt werden sollten, wird berücksichtigt.

Auf eine nachrichtliche Übernahme des im Regionalplan für die Region Nürnberg (RP 7) dargestellten Regionalen Grünzugs RG 5 „Aurachtal (zur Regnitz)“ in den Entwurf der Planzeichnung zum FNP/LP wird verzichtet.

Begründung:

Die Flächen sollen, wie bereits im Vorentwurf der Planzeichnung dargestellt, auch zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden.

Dies entbindet nicht von der Pflicht, das 2018 für verbindlich erklärte Ziel 7.1.3.2 des RP 7 zu beachten, nach dem „in den regionalen Grünzügen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig sind, wenn keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird, hier: Verbesserung des Bioklimas (K) und Gliederung der Siedlungsräume (S)“.

Gemäß Begründung zum RP 7 werden z.B. land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen als verträglich angesehen.

Anregung/Hinweise Nr. 6 und 7

Hecke fehlt

Der Hinweis, dass an den in der Plankopie gekennzeichneten Stellen (Fl. Nrn. 220, 221 und 228, Gmkg. Münchaurach) die Darstellung von Hecken fehlt, wird zur Kenntnis genommen.

Im Planentwurf zur Fortschreibung der landschaftsplanerischen Ziele (Anlage zur Begründung) wird der Erhalt der bestehenden Hecke dargestellt.

In der Planzeichnung zum neuen FNP/LP wird auf die Darstellung von Hecken in der freien Landschaft verzichtet.

Begründung:

Der Erhalt bestehender Hecken in der freien Landschaft entspricht den landschaftsplanerischen Zielen der Gemeinde Aurachtal und trägt z.B. dazu bei, die Flur zu durchgrünen und Flächen zu vernetzen, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wichtige Bedeutung haben.

Dementsprechend waren die Hecken im Bereich der Fl. Nrn. 220, 221 und 228, Gmkg. Münchaurach, bereits in der Planzeichnung zum LP von 2001 dargestellt.

Auf eine Übernahme der kleinteiligen Darstellungen von Laubbäumen, Obstbäumen, Hecken und Gebüsch aus dem LP von 2001 in die Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP soll aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet werden.

Anregung/Hinweis Nr. 8

Kein wasserführender Graben, war schon im Gewässerentwicklungskonzept falsch

Der Hinweis, dass der Graben an der in der Plankopie gekennzeichneten Stelle (entlang der Wege Fl. Nrn. 292 und 298, Gmkg. Münchaurach) kein Wasser führt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich des Weges Fl. Nr. 298, d.h. auf dem Grundstück Fl. Nr. 306, Gmkg. Münchaurach, wird zurückgenommen.

Die Darstellung derartiger Flächen beidseits des Weges Fl. Nr. 292 wird in den Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP übernommen.

Begründung:

Das vom Gemeinderat beschlossene Gewässerentwicklungskonzept beschreibt den östlich des Flurwegs verlaufenden Graben als „temporär wasserführend“ und schlägt vor, beidseits des Weges Puffer- bzw. Blühstreifen anzulegen.

Die Realisierung einer solchen Maßnahme würde wie in der Begründung zum FNP/LP beschrieben zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beitragen.

Anregung/Hinweis Nr. 9

Abgrenzung stimmt nicht (Acker-Wiese)

Der Hinweis, dass die in der Plankopie gekennzeichnete Ausgleichsfläche Fl. Nr. 224, Gmkg. Neundorf, nicht korrekt abgegrenzt ist und der nördliche Bereich des Grundstücks als Acker genutzt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird korrigiert.

Begründung:

Nur der südliche Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 224, Gmkg. Neundorf, ist im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Sondergebiet Photovoltaikanlage Aurachtal/Münchaurach“ als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Anregung/Hinweis Nr. 10

1 ha Fläche Aussiedlung

Der Hinweis, dass eine Teilfläche des in der Plankopie gekennzeichneten Grundstücks Fl. Nr. 306, Gmkg. Münchaurach, als Standort für einen Aussiedlerhof in Betracht gezogen werden sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Auf eine entsprechende Kennzeichnung des Standorts im Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP wird verzichtet.

Begründung:

Zur Errichtung eines Aussiedlerhofes stehen generell alle im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zur Verfügung, solange dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das Grundstück Fl. Nr. 306, Gmkg. Münchaurach, umfasst eine Gesamtfläche von rund 8,5 ha. Wenn auf diesem Grundstück weitere land- oder forstwirtschaftliche Bauvorhaben realisiert werden sollen, müssen neben den Bestimmungen des § 35 Abs. 1 BauGB zum Bauen im Außenbereich der

Schutzanspruch der maximal 350 m entfernten Wohnbebauung und die das Grundstück querenden drei Ferngasleitungen beachtet werden.

Anregung/Hinweis Nr. 11

PV

Der Hinweis, dass für eine Erweiterung der bestehenden PV-Freianlage Aurachtal/Münchaurach das in der Plankopie gekennzeichnete Grundstück Fl. Nr. 351, Gmkg. Münchaurach, in Betracht gezogen werden sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Wie im Vorentwurf der Planzeichnung soll das Grundstück auch im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Eine Darstellung des Grundstücks als Sonderbaufläche für eine Freiflächen-PV Anlage im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP wird abgelehnt.

Begründung:

Im Juli 2021 hat der Gemeinderat Aurachtal einen Kriterienkatalog zur Bereitstellung von maximal 25-30 ha Sonderbaufläche für Freiflächen PV-Anlagen beschlossen.

Neben den bereits genehmigten Sonderbauflächen für Freiflächen PV-Anlagen „Aurachtal/Münchaurach“ (rund 4,0 ha) und „Aurachtal-Reitacker“ (rund 15,8 ha) sind im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP weitere rund 13,0 ha Sonderbaufläche für Freiflächen PV-Anlagen im Bereich „Falkendorf, Sechs Morgen“ dargestellt. Damit wäre die im Juli 2021 festgelegte Obergrenze bereits um fast 3,0 ha überschritten.

Unabhängig davon muss das Grundstück nach den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 als grundsätzlich nicht geeigneter Standort (Ausschlussfläche) für eine Freiflächen PV-Anlage eingestuft werden, weil es eine über dem Kreisdurchschnitt (von 38) liegende Ackerzahl von 39 aufweist.

GRM Engelhardt weist darauf hin, dass seines Erachtens im Gemeindegebiet mit der weiteren geplanten Solarfläche in Falkendorf genügend Photovoltaikflächen ausgewiesen sind. Eine Änderung des Grundsatzbeschlusses der Gemeinde befürwortet er nicht.

GRM Schnappauf weist darauf hin, dass er die Bezeichnung für die neue Solarfläche „Falkendorf, Sechs Morgen“ für irreführend hält. Der Planer wird zukünftig die Bezeichnung „Solarpark Aurachtal II“ verwenden.

Anregung/Hinweis Nr. 12

Grünzug Hecke? Nein Wiesengrund

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf eine Änderung gegenüber der Darstellung des FNP Entwurfs wird verzichtet.

Anregung/Hinweis Nr. X

Flächen neben Hof evtl. südl. aufnehmen dafür im Westen Puffer

Die Anregung, die bestehenden Dorfgebietsflächen (MD) an der in der Plankopie dargestellten Stelle nach Süden zu erweitern, wird berücksichtigt.

Die im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP dargestellten zusätzlichen MDW-Flächen werden um Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 112/1, Gmkg. Münchaurach, erweitert.

Die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Mittlere Aurach“ und des FFH-Gebiets „Aurach zwischen Emskirchen und Herzogenaurach“ sind dabei zu beachten.

Wie die Ziele der Ortskernsanierung für das Grundstück Fl. Nr. 100 und die Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebes mit Hofladen (Fl. Nrn. 104/1 und 112/1) mit den Anforderungen an den Hochwasser- und Naturschutz in Einklang gebracht werden können, soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden.

Begründung:

Mit der Darstellung weiterer MDW-Flächen im Anschluss an die Grundstücke Fl. Nr. 100 und 104/1, Gmkg. Münchaurach, sollen die Möglichkeiten zur Gestaltung der Flächen südlich der Königstraße und östlich der Fürther Straße in Münchaurach erweitert werden.

B08 vom 29.11.2024

Siehe wortgleiche Einwendung zu B01

Ebenfalls wortgleiche Stellungnahme des Planers

B09 vom 29.11.2024
Siehe wortgleiche Einwendung zu B01
Ebenfalls wortgleiche Stellungnahme des Planers

B10 vom 13.12.2024

[...]

hiermit möchten wir Einwände gegen den Flächennutzungsplan einbringen.

Im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist das Grundstück zwischen Friedhof und Gemeindeareal als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Was soll auf diesem Grundstück entstehen?

Der Hinweis, dass Fragen zur geplanten Nutzung der im Vorentwurf der Plan-zeichnung dargestellten Sonderbaufläche östlich des Rathauses in Münchaurach bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP sind aufgrund dieses Hinweises nicht erforderlich.

Hinweis:

Wie in der Begründung zum Vorentwurf des FNP/LP beschrieben, dokumentiert die Gemeinde Aurachtal mit der Darstellung der geplanten Sonderbaufläche östlich des Rathauses Münchaurach, ihre Planungsabsicht, sich das Grundstück Fl. Nr. 443/4, Gmkg. Münchaurach, als Erweiterungsfläche für Rathaus und Verwaltungsgemeinschaft sichern zu wollen.

Mit der Darstellung als Sonderbaufläche ist kein Baurecht verbunden. Konkrete Pläne auf deren Grundlage eine Baugenehmigung für einen Umbau bzw. eine Erweiterung des denkmalgeschützten Rathauses beantragt und abgestimmt werden müssen, existieren nicht.

Nachdem wir aufgrund der Nähe zum denkmalgeschützten Rathaus – dieser Sachverhalt wurde immer noch nicht schlüssig und nachvollziehbar beantwortet – in das Sanierungsgebiet gezwungen werden, und deshalb bei Ordnungsmaßnahmen am Rathaus, z.B. müssen gemäß Schreiben vom 24.01.2023 Pflanzflächen für Bäume o.ä. abgestimmt werden bzw. müssen Umgestaltungen der Gebäude in der Umgebung den Gestaltungszielen der Sanierungssatzung entsprechen, außerdem soll der energetische Zustand der Gebäude hinsichtlich Fenster oder Fassade auf die Gestaltungsziele abgestimmt werden.

Nachdem sich aufgrund des Sanierungsvermerkes im Grundbuch für uns erhebliche Nachteile gegenüber Eigentümern, deren Grundstücke direkt an das Gemeindeareal angrenzen, ergeben, bitten wir um ausführliche Informationen, was hinsichtlich der Fortschreibung des Flächennutzungsplans uns noch auferlegt werden kann.

Der Hinweis, dass Fragen zur Verbindlichkeit der Darstellungen im Flächennutzungsplan für die einzelnen Grundstückseigentümer bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP sind aufgrund dieses Hinweises nicht erforderlich

Bitte teilen Sie uns noch den Ansprechpartner hinsichtlich Fragen zum Sanierungsgebiet mit (die Anfrage per Mail vom 10.10.2024 landete wohl im Spam-Ordner).

Der Hinweis / die Bitte, den Absendern einen Ansprechpartner bei Fragen zum Sanierungsgebiet zu nennen, wird zur Kenntnis genommen, ist für die Gesamt-fortschreibung des FNP/LP jedoch nicht relevant.

Hinweise:

Für Fragen zum Sanierungsgebiet, der Sanierungssatzung oder Zielen der Ortskernsanierung stehen Herr Erster Bürgermeister Schumann und die Mitarbeitenden in der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal gerne zur Verfügung.

Auf die auch auf Internetseite der Gemeinde Aurachtal einsehbaren „Informationen der Gemeinde Aurachtal zur städtebaulichen Sanierung des Ortskerns Münchaurach“ wird verwiesen.

siehe: <https://www.aurachtal.de/ortsentwicklung.html#sanierungsgebiet>

B 11 vom 20.11.2024

Siehe wortgleiche Einwendung zu B01

Ebenfalls wortgleiche Stellungnahme des Planers

B 12 vom 19.12.2024

1. Rücknahme von Dorfgebieten am südlichen Ortsrand von Dörflas

Im ersten Vorentwurf zum Flächennutzungsplan wird eine Rücknahme von Dorfgebieten am südlichen Ortsrand von Dörflas vorgeschlagen. Von diesem Vorschlag bin ich als Eigentümer der Grundstücksfläche mit der Flurstücksnummer 462 betroffen. Es würden dann ca. 3.500 m² (lt. Abbildung 1), von Dorfgebiet auf landwirtschaftliche Nutzfläche herabgestuft werden.

Ich bin der Auffassung, dass diese Fläche lt. § 34 BauGB oder gegebenenfalls auch nach § 35 BauGB, unter Berücksichtigung bestimmter Umstände, bebaubar ist. Insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Erschließung des Grundstücks. Es wurde im März 2016 sogar die beitragsrelevante Fläche von 2000 qm auf 2500 qm angehoben und dementsprechend nachberechnet.

Die vorgeschlagene Änderung im FNP würde eine mögliche Bebauung allerdings generell unmöglich machen, da eine Bebauung dann der Darstellung im FNP widersprechen würde (§35 BauGB, Absatz 3, Nr. 1). Somit müsste ich eine erhebliche Einschränkung der zukünftig möglichen Nutzung und eine damit verbundene erhebliche Wertminderung des Grundstücks in Kauf nehmen.

Möglicherweise käme auch ein Anspruch auf Schadenersatz lt. § 42 BauGB in Betracht.

Bei einer geplanten Rücknahme von Dorfgebieten werden einzelne Grundstückseigentümer benachteiligt. Deshalb fordere ich die Gemeinde Aurachtal dazu auf, von dieser vorgeschlagenen Rücknahme Abstand zu nehmen.

Eine derartige Benachteiligung meinerseits könnte allerdings auch gemindert, oder auch sogar verhindert werden, sofern die folgenden Stellungnahmen lt. Punkt 2 und 3 eine Berücksichtigung finden würden.

Die begründete Forderung, von der im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP vorgeschlagenen Rücknahme von rund 3.500 m² Dorfgebiets-flächen im Bereich der Fl. Nr. 462, Gmkg. Münchaurach, Abstand zu nehmen, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Darstellung der als Fläche für die Landwirtschaft genutzten Grundstücksteile als Dorfgebietsfläche wird abgelehnt.

Begründung:

Nach geltender Rechtsprechung endet der Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB am Ortsrand mit den letzten vorhandenen (maßstabbildenden) Gebäuden. Die sich daran anschließenden Flächen gehören zum Außenbereich.

Die zurück genommenen Dorfgebietsflächen sind nach Beurteilung der Gesamtsituation und Einschätzung der Planverfasser dem Außenbereich zuzuordnen und wären ohne Bebauungsplan nur unter den in § 35 BauGB beschriebenen Voraussetzungen bebaubar.

Beachtet werden muss außerdem, dass die bestehende Tierhaltung (Reiterhof mit Pferdeställen) auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 464, Gmkg. Münchaurach, die Möglichkeiten einer Wohnnutzung südlich der bestehenden Bebauung auf Fl. Nr. 462 einschränken kann.

Außerdem gelten Teile der Grundstücks Fl. Nr. 462 als wassersensibler Bereiche und sind bei Starkregen besonders überflutungs-gefährdet.

Dass dem Absender mit der Rücknahme der lediglich im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche ein Nachteil entsteht, aus dem sich ein Anspruch auf Schadenersatz gemäß § 42 BauGB ableiten lässt, ist nicht zu erkennen.

Konkreter Bedarf, über die am nordwestlichen Ortsrand neu dargestellten MDW-Flächen hinaus, weitere Bauflächen in Dörflas darzustellen, kann aktuell nicht nachgewiesen werden.

An dieser Stelle entzündet sich nochmals eine Diskussion, ob die Rücknahme der Wohnbaufläche gerechtfertigt ist.

Herr R. weist nochmals darauf hin, dass eine Ausweisung als Wohnbaufläche im FNP nicht automatisch heißt, dass auch ein Baurecht besteht.

Der Vorsitzende stellt zur Abstimmung, ob der Rücknahme als Wohnbaufläche der südlichen Fläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 462, Münchaurach zugestimmt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	8

Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Einordnung als Wohnbaufläche wird nicht zurückgenommen.

2. Mögliche Erweiterung Wohnbebauung lt. Städtebauliches Entwicklungskonzept Aurachtal vom April 2020

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept vom April 2020 ist eine mögliche Erweiterung von Wohnbebauung, durch einen Pfeil, nordwestlich in Richtung Flurstücksnummer 527 dargestellt (lt. Abbildung 2a und 2b). Eine solche Erweiterung wurde im ersten Vorentwurf zum Flächennutzungsplan leider nicht berücksichtigt.

Meinerseits besteht die Bereitschaft, (auch unabhängig der Bewertung von Punkt 1), Teile des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 527 zur Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen (Beispielhafte mögliche Umsetzung lt. Abbildung 3). Ich bitte dies zu erwägen und gegebenenfalls zu prüfen.

Die Anregung, das bestehende Dorfgebiet Dörflas dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Aurach-tal von 2020 entsprechend um Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 527, Gmkg. Münchaurach, nach Nordwesten zu er-weitern und zu Wohnbauzwecken zu nutzen, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erweiterung geplanter MDW-Flächen über die im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP hinaus wird abgelehnt.

Begründung:

Konkreter Bedarf, über die am nordwestlichen Ortsrand neu dargestellten MDW-Flächen hinaus, weitere Bauflächen in Dörflas darzustellen, kann aktuell nicht nachgewiesen werden.

Beachtet werden muss außerdem, dass durch Emissionen aus dem westlich gelegenen Gewerbegebiet „Wirtshöhe“, die Möglichkeiten einer Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 527, Gmkg. Münchaurach, eingeschränkt sein können.

Hier wird der Empfehlung des Planers gefolgt.

3. Mögliche Erweiterung Gewerbegebiet lt. Städtebauliches Entwicklungskonzept Aurachtal vom April 2020

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept vom April 2020 ist eine mögliche Erweiterung von Gewerbefläche, durch mehrere Pfeile nördlich, auch in Richtung Flurstücksnummer 527 dargestellt (lt. Abbildung 2a und 2b). Im ersten Vorentwurf zum Flächennutzungsplan wird allerdings die Teilfläche welche das Flurstück mit der Nummer 527 betrifft, nicht als zukünftige Gewerbefläche berücksichtigt.

Meinerseits besteht die Bereitschaft, (auch unabhängig der Bewertung von Punkt 1), Teile des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 527 zur Gewerbebebauung zur Verfügung zu stellen (Beispielhafte mögliche Umsetzung lt. Abbildung 4). Ich bitte dies zu erwägen und gegebenenfalls zu prüfen.

Die Anregung, das bestehende Gewerbe-gebiet „Wirtshöhe“ dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Aurachtal von 2020 entsprechend um Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 527, Gmkg. Münchaurach, nach Nordosten zu erweitern, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in der vom Absender vor-geschlagenen Form wird abgelehnt.

Begründung:

Die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 527 gelten als wassersensibler Bereiche und sind bei Starkregen besonders überflutungsgefährdet.

Die Baumfallgrenze des nördlich angrenzen-den Waldes schränkt die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der vorgeschlagenen Teilflächen zusätzlich ein.

Um die Flächen zu erschließen, müsste die bestehende Stichstraße Wirtsgrund über bestehende private Gewerbegebietsflächen nach Norden erweitert werden. Diese Lösung scheint wenig realistisch.

Alternativ wäre zur Erschließung der zusätzlich vorgeschlagenen Gewerblichen Bauflächen ein Ausbau des landwirtschaftlichen Weges Fl. Nr. 527/2, Gmkg. Münchaurach, denkbar, aber mit hohen Kosten verbunden und unwirtschaftlich, nachdem die westlich des Weges gelegenen Gewerbegebietsflächen bereits erschlossen sind.

Eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten, d.h. in Richtung Dörflas, würde die Gefahr erhöhen, dass dort vorhandene bzw. geplante Wohnnutzungen noch stärker durch Gewerbeimmissionen belastet werden.

Auch hier wird der Empfehlung des Planers gefolgt.

B 13 vom 29.11.2024

Siehe wortgleiche Einwendung zu B01

Ebenfalls wortgleiche Stellungnahme des Planers

B 14 vom 20.12.2024

In Unterreichenbach soll das Südufer der Reichenbach, im Plan grün schraffiert, zurückgenommen werden. Die Begründung beruft sich auf geringem Eigenbedarf an Bauflächen und eingeschränkter Versorgungsmöglichkeiten in kleinere Ortsteile sowie bestehender Überschwemmungsgefahren, da die Fläche als wassersensiblen Bereich und als potenziell von starkem Abfluss betroffener Fließweg bei Starkregen bezeichnet wird.

Wurden die Anwohner gefragt wie hoch der Eigenbedarf an Bauflächen vor Ort ist?

Die Anregung, die Einwohner von Unterreichenbach nach ihrem Eigenbedarf an Bauflächen zu fragen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird und wurde bereits berücksichtigt.

Hinweise:

Für die Gesamtgemeinde Aurachtal wurde der Bedarf an Bauflächen im Rahmen der Vorentwurfsplanungen zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP nach fachlichen Kriterien ermittelt (siehe Vorentwurf der Begründung, Kapitel 7).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hatten alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Aurachtal Gelegenheit, sich zu ihrem Bedarf an Bauflächen zu äußern.

Im Rahmend der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erhalten alle Bürgerinnen und Bürger noch einmal Gelegenheit, zu den Planungen der Gemeinde Aurachtal und eigenen Planungsabsichten eine Stellungnahme abzugeben.

Sollte das Gebiet dem Außenbereich zugeordnet werden, sind auch andere Bebauungsmöglichkeiten versperrt, wie im Dorfgebiet zulässig. Nicht nur land- und forstwirtschaftliche Betriebe, sondern auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe, die für die Versorgung der Bewohner gedacht sind.

Durch die öffentl. Anbindung ist das Dorf ohne weiteres mehrmals täglich erreichbar.

Laut Umweltbericht Vorentwurf Anlage Nr. 2 ist die oben genannte Fläche zwar als wassersensiblen Bereich gekennzeichnet, allerdings weder als Überschwemmungsgebiet noch als Starkregengefahrfläche markiert. Es gibt mehrere Flächen in der Gemeinde die als sensible Bereiche gekennzeichnet sind, die aber dennoch bebaut wurden.

Alle Gründe, die aus planerischer Sicht aufgeführt wurden, sind sehr oberflächlich oder wider-sprechen gar vorliegend gemeindlicher Pläne.

Der Hinweis, dass die Gründe zur Rücknahme von bisher dargestellten Dorfgebietsflächen in Unterreichenbach aus Sicht des Absenders oberflächlich sind oder gemeindlichen Plänen widersprechen, wird zur Kenntnis genommen.

Die im Vorentwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP dargestellten Grünflächen werden im Entwurf als Wasserfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Begründung:

Die Darstellung der zwischen dem Reichenbach und dem Flurweg Nr. 33, Gmkg. Unterreichenbach, gelegenen Grundstücke mit den Fl. Nrn. 8, 10, 12, 14, 16, alle Gmkg. Unterreichenbach, und die Darstellung von Teilflächen Fl. Nr. 1, Gmkg. Unterreichenbach, als Wasserfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft entspricht der tatsächlichen Nutzung als Grünland, stehendes Gewässer oder Weihnachtsbaumkultur.

Nach geltender Rechtsprechung endet der Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB am Ortsrand mit den letzten vorhandenen (maßstabbildenden) Gebäuden. Die sich daran anschließenden Flächen gehören zum Außenbereich.

Nach Beurteilung der Gesamtsituation und Einschätzung der Planverfasser sind die o.g. Flächen dem sogenannten Außenbereich zu-zuordnen und wären ohne Bebauungsplan nur in Ausnahmefällen bebaubar.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und weil die Flächen als wassersensibler Bereich gelten, kann eine Bebauung nicht empfohlen werden.

Ob die Flächen möglicherweise hochwasser-gefährdet sind, müsste spätestens im Rahmen eines Bauantrags überprüft werden, da für den Reichenbach bislang kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurde.

Unabhängig davon könnte ein Vorhaben, dass einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, auf den o.g. Grundstücken zugelassen werden, wenn die in § 35 BauGB beschriebenen Voraussetzungen erfüllt werden können.

Konkreter Bedarf auf diesen Flächen Wohngebäude, Gewerbe- oder Handwerksbetriebe anzusiedeln, ist nicht bekannt.

Weil sich in einem Umkreis von weniger als 200 m um die zurück genommenen Dorfgebietsflächen mehrere Betriebe mit Tierhaltungen befinden und in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO auf die Belange der vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vor-rangig Rücksicht genommen werden muss, wird der Standort darüber hinaus als nicht oder zumindest wenig geeignet für neue Wohnnutzungen angesehen.

Um in Unterreichenbach neue Wohnnutzungen zu ermöglichen, ist am nördlichen Orts-rand die Darstellung zusätzlicher Wohnbau-flächen geplant (siehe Vorentwurf der Plan-zeichnung und der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP).

Auch in Dörflas soll aus planerischer Sicht eine ziemlich große Fläche des Dorfgebietes dem Außenbereich zugeordnet werden. Folgende Gründe werden hier aus planerischer Sicht aufgeführt:

Geringer Eigenbedarf an Bauflächen und eingeschränkte Versorgungsmöglichkeiten in den kleineren Ortsteilen sowie wassersensibler Bereich und potenziell von starkem Abfluss betroffener Fließweg bei Starkregen. Der Bedarf von unter-schiedlich nutzbaren Flächen durch den bestehenden Reitstall soll noch geklärt werden.

Auch in Dörflas wurde der Eigenbedarf an Bauflächen nicht erfragt. Die Anbindung durch die öfftl. Busse für den täglichen Bedarf ist genauso gut wie in Unterreichenbach.

Die nördliche Dorfgebietsfläche, die zurückgenommen werden soll, ist durch keine Wassergefahren tangiert. Die Anschließung an die Kanalisation ist möglich, da gegenüber Wohnbebauung bereits besteht.

Auch die nord-östliche Dorfgebietsfläche ist nicht durch hohe Niederschläge gefährdet.

Beides kann ebenfalls im Umweltbericht Vorentwurf Anlage Nr. 2 überprüft werden.

Für beide Dorfgebietsflächen gibt es keine plausiblen und nachvollziehbaren Gründe, um diese Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Hinweis, dass aus Sicht des Absenders keine plausiblen und nachvollziehbaren Gründe bestehen, bisher dargestellte Dorfgebietsflächen im Norden (Teilflächen Fl. Nr. 456, Gmkg. Münchaurach) und Nordosten von Dörflas (Teil-flächen Fl. Nr. 459, Gmkg. Münchaurach) wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung von Dorfgebietsflächen im Norden (Teilflächen Fl. Nr. 456, Gmkg. Münchaurach) und Nordosten von Dörflas (Teilflächen Fl. Nr. 459, Gmkg. Münchaurach) wird abgelehnt.

Begründung:

Nach geltender Rechtsprechung endet der Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB am Ortsrand mit den letzten vorhandenen (maßstabbildenden) Gebäuden. Die sich daran anschließenden Flächen gehören zum Außenbereich.

Die genannten Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 456 und 459, Gmkg. Münchaurach, sind nach Beurteilung der Gesamtsituation und Einschätzung der Planverfasser dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und wären ohne Bebauungsplan nur in Ausnahmefällen bebaubar.

Der aktuell erkennbare Eigenbedarf an Bauflächen in Dörflas kann aus planerischer innerhalb der bereits im Vorentwurf dargestellten MD bzw. MDW-Flächen gedeckt werden.

Allein die südliche Fläche ist laut jenem Plan als wassersensiblen Bereich und Starkregengefahrenflächen gekennzeichnet. Aber, im gesamten Gemeindegebiet gibt es solche gekennzeichneten Flächen, die bebaut werden sollen.

Das neue Baugebiet unterhalb der Schule wird ebenfalls als Starkregengefahrenfläche gekennzeichnet, soll aber bebaut werden.

Der Hinweis, dass lediglich Teilflächen der im südlichen Bereich zurück genommenen Dorfgebietsflächen als wasser-sensible Bereiche und Starkregenflächen gekennzeichnet sind, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Darstellung der als Fläche für die Landwirtschaft genutzten Teile der Grundstücke Fl. Nr. 462, 467, 467/2 und 467/3, Gmkg. Münchaurach, als Dorfgebietsfläche bzw. Gemischte Baufläche wird abgelehnt.

Das gesamte Grundstück Fl. Nr. 465 und Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 464, Gmkg. Münchaurach, werden im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP als Gemische Baufläche dargestellt.

Auf eine Rücknahme von Bauflächen an dieser Stelle wird – entgegen der Darstellungen im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal verzichtet.

Begründung:

Nach geltender Rechtsprechung endet der Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB am Ortsrand mit den letzten vorhandenen (maßstabbildenden) Gebäuden. Die sich daran anschließenden Flächen gehören zum Außenbereich.

Die im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Teile des Grundstücks Fl. Nr. 462, 467, 467/2 und 467/3, Gmkg. Münchaurach, sind nach Beurteilung der Gesamtsituation und Einschätzung der Planverfasser dem Außenbereich zuzuordnen und wären ohne Bebauungsplan nur unter den in § 35 BauGB beschriebenen Voraussetzungen bebaubar.

Für die Rücknahme der ursprünglich dargestellten Bauflächen spricht außerdem, dass die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft der bestehenden Nutzung entspricht.

Ein Vorhaben, das einem land- oder forst-wirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein-nimmt, kann auf den o.g. Grundstücken zu-gelassen werden, wenn die in § 35 BauGB beschriebenen Voraussetzungen erfüllt werden können.

Möglichkeiten einer Wohnnutzung der Flächen wären durch die bestehende Tierhaltung (Reiterhof mit Pferdeställen) auf dem Grundstück Fl. Nr. 464, Gmkg. Münchaurach, eingeschränkt. Konkreter Bedarf auf den zurück genommenen Dorfgebietsflächen Gewerbe- oder Handwerksbetriebe anzusiedeln, ist nicht bekannt.

Dass Teile der genannten Grundstücke als wassersensibler Bereiche gelten und bei Starkregen besonders überflutungsgefährdet sind, wurde berücksichtigt, ist aber für die Rücknahme der bisher dargestellten Bauflächen nicht der einzige und allein entscheidende Grund.

Dass die bisher wirksamen Dorfgebietsflächen für das gesamte Grundstück Fl. Nr. 465 und Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 464, Gmkg. Münchaurach, – entgegen dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP – auch weiterhin als zur Bebauung vorgesehene Fläche dargestellt werden, obwohl auch sie als wassersensibler Bereiche gelten und bei Starkregen besonders überflutungsgefährdet sind, wird damit begründet, dass die Flächen bereits bebaut sind.

Der bestehende Reiterhof soll damit in seinem Bestand geschützt werden.

Auch evtl. vorliegende Emissionen, die durch den vorhandenen Reitstall zu einem Konfliktpotenzial führen könnte, kann für die Zukunft bei möglichen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Der Hinweis, dass Emissionen durch den Reitstall bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt werden können wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis:

Genehmigte Tierhaltungen müssen bei Bauvorhaben in deren Umgebung entsprechend der aktuellen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

Zuallererst sollte hier der Zukunftsbedarf erfragt werden, bevor etwas voreilig und unbegründet entschieden wird, dass im Nachhinein wieder aufwändig zu korrigieren ist. Die Erfragung wird sogar aus planerischer Sicht als Ziel formuliert!

Der Hinweis, dass der Zukunftsbedarf erfragt werden sollte, bevor voreilig und unbegründet über die Rücknahme bisher wirksamer Bauflächen entschieden wird, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird und wurde bereits berücksichtigt.

Hinweise:

Für die Gesamtgemeinde Aurachtal wurde der Bedarf an Bauflächen im Rahmen der Vorentwurfsplanungen zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP nach fachlichen Kriterien ermittelt (siehe Vorentwurf der Begründung, Kapitel 7).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hatten alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Aurachtal Gelegenheit, sich zu ihrem Bedarf an Bauflächen zu äußern.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erhalten alle Bürgerinnen und Bürger noch einmal Gelegenheit, zu den Planungen der Gemeinde Aurachtal und eigenen Planungsabsichten eine Stellungnahme abzugeben.

Auch im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Aurachtal von 2020 wurden all diese Dorfgebietsflächen nie in Frage gestellt.

Ich möchte hiermit ausdrücklich darauf hinweisen, dass ich gegen eine Änderung der hier genannten Dorfgebietsflächen in Unterreichenbach und Dörflas bin, und dass ich NICHT damit einverstanden bin, dass diese Dorfgebietsflächen dem Außenbereich zugeordnet werden.

Der Hinweis, dass im Städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2020 die oben erwähnten Dorfgebietsflächen nie in Frage gestellt wurden, und der Absender nicht damit einverstanden ist, die zurück genommenen Dorfgebietsflächen dem Außenbereich zuzuordnen, wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise:

Zu den kleineren Ortsteilen und insbesondere den Ortsteilen Unterreichenbach und Dörflas heißt es im Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept Aurachtal von 2020 (siehe Begründung zum SEK, Kapitel 6.1.3, Seite 69):

In den kleineren Ortsteilen soll sich die bauliche Entwicklung vorrangig bzw. ausschließlich im Zuge einer Nachverdichtung vollziehen.

Eine Ausweitung von Bauflächen wäre in diesen kleinen Orten unverhältnismäßig [...].

Unterreichenbach:

Hier wird Konversion in deutlichem Umfang im südlichen Bereich (Fl. Nrn. 1 bis 20, ehemals landwirtschaftliche Hofstellen) stattfinden müssen.

Die eine oder andere Hofstelle mag noch bewirtschaftet werden. Es gilt rechtzeitig vor längerem Leerstand Konzepte auszuarbeiten, die den genannten Bereich als Ganzes überplanen, um problematische Insellösungen zu vermeiden.

Die Flächen südlich des Reichenbachs sollten keine bauliche Nutzung erhalten.

Eine geringfügige Erweiterung von Wohnbauflächen ist am Nordrand auf den Fl.-Nrn. 25 und 26 denkbar.

Dörflas:

Hier steht als bauliches Entwicklungsziel auf allen Grundstücken die Nachverdichtung im Vordergrund, auch Nachnutzung bestehender Gebäude. Allenfalls ist in nordwestlicher Richtung eine geringfügige Neubauentwicklung denkbar. Limitierender Faktor ist das bestehende Gewerbegebiet im Westen des Ortes.

Wie oben mehrfach beschrieben endet nach geltender Rechtsprechung der Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB am Ortsrand mit den letzten vorhandenen (maßstabbildenden) Gebäuden. Die sich daran anschließenden Flächen gehören zum Außenbereich. Der Flächennutzungsplan legt keine Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich fest. Bei Bedarf kann die Gemeinde Aurachtal durch Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächen-nutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein-beziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des an-grenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Zur Aufstellung einer entsprechenden Satzung oder eines verbindlichen Bauleitplans besteht ohne konkret geäußerten Bedarf der Grundstückseigentümer kein Anlass.

GRM Zollhöfer verlässt um 20:41 Uhr den Sitzungssaal.

Der Vorsitzende stellt zur Abstimmung, ob die weiteren im Vorentwurf des FNP zurückgenommenen Wohnbauflächen nicht doch weiter als Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	9
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

Die Wohnbauflächen werden zurückgenommen. Der Abwägung des Planers wird gefolgt.

BGM Schumann verlässt um 20:48 Uhr den Sitzungssaal.

GRM Zollhöfer betritt um 20:50 Uhr den Sitzungssaal

BGM Schumann betritt um 20:51 Uhr den Sitzungssaal

B 15 vom 29.11.2024

Siehe wortgleiche Einwendung zu B01

Ebenfalls wortgleiche Stellungnahme des Planers

B 16 vom 09.12.2024

Nach Abstimmung mit der Gemeinde Aurachtal hat sich die Absenderin Inhalte der Planung von den Planverfassern erörtern lassen und nachfolgende Anregungen/Hinweise vorgebracht:

Verschiedene im Vorentwurf der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Landwirtschaft im Bereich Gründlgraben und Stockweiher sind Wald und keine Fläche für die Landwirtschaft (siehe Plankopie)

Der Hinweis auf die falsche Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im Bereich mehrerer Grundstücke im Bereich Gründlgraben und Stockweiher wird zur Kenntnis genommen.

Die betroffenen Grundstücke werden im Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP als Fläche für Wald dargestellt.

Begründung:

Die Darstellung der Flurstücke bzw. Teilflurstücke Nr. 145, 146, 147, 149, 150, 151, 153, 154, 517, 518, 520, 521, 521/1, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 539, 540 und 541, Gmkg. Falkendorf entspricht der tatsächlichen Nutzung und den Darstellungen des Landschaftsplans 2001

Die genaue Abgrenzung der nordöstlich der neuen Kindertagesstätte in Falkendorf geplanten Ausgleichsflächen ist schlecht zu erkennen (siehe Plankopie).

Der Hinweis, dass die genaue Abgrenzung der nordöstlich der neuen Kindertagesstätte in Falkendorf geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Vorentwurf der Planzeichnung schlecht zu erkennen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der Planzeichnung sind aufgrund dieses Hinweises nicht erforderlich.

Begründung:

Dass die Abgrenzung relativ schmaler Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft schwer erkennbar ist, ist dem Maßstab der Planzeichnung geschuldet.

Im Gegensatz zu den Festsetzungen in einem verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) müssen die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein.

Unabhängig davon lässt eine Vergrößerung der Ansicht der .pdf Datei erkennen, dass die Einrichtung von Pufferstreifen und Blühstreifen gemäß Gewässerentwicklungskonzept nordöstlich der neuen Kindertagesstätte in Falkendorf auf Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 218, 219, 221, 242 und 258, Gmkg. Falkendorf, geplant ist.

Grundsätzlich entfalten die Darstellung im Flächennutzungsplan (anders als die Festsetzung in einem Bebauungsplan) für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer keine unmittelbare Rechtswirkung.

Ob die dargestellten Maßnahmen umgesetzt werden, wird in Abstimmung mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern entschieden. Gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer ist eine Umsetzung weder möglich noch vorgesehen.

Die Zufahrt zum Waldgrundstück an der in der Plankopie gekennzeichneten Stelle wurde aufgelassen und muss wieder hergestellt werden, um die Waldflächen bewirtschaften zu können (siehe Plankopie)

Der Hinweis, dass vom Grundstück Fl. Nr. 310, Gmkg. Falkendorf, aus das Waldgrundstück Fl. Nr. 308, Gmkg. Falkendorf, nicht mehr bewirtschaftet werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Für die Darstellungen in der Planzeichnung zum FNP/LP ist der Hinweis nicht relevant.

Er soll unabhängig von der Gesamtfortschreibung des FNP/LP berücksichtigt werden.

Begründung:

Das Grundstück Fl. Nr. 308, Gmkg. Falkendorf, übernimmt keine Erschließungsfunktion von gesamtörtlicher oder überörtlicher Bedeutung, die in der Planzeichnung zum FNP/LP darzustellen wäre.

Die Hofstelle Ansbacher Straße 1 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Mittlere Aurach“ soll zu Wohnzwecken umgebaut und umgenutzt werden. Was ist rechtlich möglich?

Der Hinweis, dass die Hofstelle Ansbacher Straße 1 in Falkendorf (Fl. Nr. 28, Gmkg. Falkendorf) möglicherweise zu Wohnzwecken umgebaut und umgenutzt werden soll, wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Mittlere Aurach“ in der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal ist zu überprüfen und an die Überschwemmungsgebietsverordnung vom 14.12.2022 anzupassen.

Weitere Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP sind aufgrund dieses Hinweises nicht erforderlich.

Begründung:

Die Darstellung des Grundstücks als Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO lässt die Errichtung von Wohngebäuden auf dem o.g. Grundstück grundsätzlich zu und wurde gegenüber dem bisher wirksamen FNP/LP nicht geändert.

Die Darstellung der nachrichtlich übernommenen Abgrenzung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Mittlere Aurach“ wurde aufgrund des Hinweises überprüft.

Abweichend von der Darstellung im Vorentwurf der Planzeichnung liegt das Anwesen Ansbacher Straße 1 fast vollständig innerhalb

des mit Verordnung vom Dezember 2022 festgelegten Überschwemmungsgebiets.

Innerhalb dessen sind zum Beispiel bei der Bauleitplanung, bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen oder bei sonstigen in § 78a des Wasserhaushaltsgesetzes-WHG genannte Vorhaben die wasserrechtlichen Vorgaben zum Schutz vor Hochwasser zu beachten.

Was dies im Einzelfall für die Bauherren bedeutet, muss im Zuge der Bauantragsverfahren für das jeweilige Vorhaben ermittelt werden.

Um Rechts- und Planungssicherheit für ein umfangreicheres Bauvorhaben zu erhalten, kann es sinnvoll sein, auch die wasserrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens, z.B. eines Vorhaben- und Erschließungsplans, zu klären.

Über dessen Einleitung entscheidet die Gemeinde Aurachtal gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Flächen für die Landwirtschaft nördlich der Tennisanlage und der Kindertagesstätte in Falkendorf wären für eine Freiflächen-PV Anlage verfügbar.

Der Hinweis, dass das Grundstück Fl. Nr. 218, Gmkg. Falkendorf, für eine Freiflächen-PV Anlage verfügbar wäre, wird zur Kenntnis genommen.

Wie im Vorentwurf der Planzeichnung soll das Grundstück auch im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Eine Darstellung des Grundstücks als Sonderbaufläche für eine Freiflächen-PV Anlage im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP wird abgelehnt.

Begründung:

Im Juli 2021 hat der Gemeinderat Aurachtal einen Kriterienkatalog zur Bereitstellung von maximal 25-30 ha Sonderbaufläche für Freiflächen-PV-Anlagen beschlossen.

Neben den bereits genehmigten Sonderbau-flächen für Freiflächen PV-Anlagen „Aurachtal/Münchaurach“ (rund 4,0 ha) und „Aurach-tal-Reitacker“ (rund 15,8 ha) sind im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP weitere rund 13,0 ha Sonderbaufläche für Freiflächen PV-Anlagen im Bereich „Falkendorf, Sechs Morgen“ (Solarpark Aurachtal II) dargestellt. Damit wäre die im Juli 2021 festgelegte Obergrenze bereits um fast 3,0 ha überschritten.

Unabhängig davon muss das Grundstück nach den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 als grundsätzlich nicht geeigneter Standort (Ausschlussfläche) für eine Freiflächen PV-Anlage eingestuft werden, weil es eine über dem Kreisdurchschnitt (von 38) liegende Ackerzahl von 43 bzw. 45 aufweist.

B 17 vom 09.12.2024

Kann im Bereich der Fläche zwischen Netto und Autohaus, die Fläche für den Wohnungsbau zulasten des SO für Verbrauchermarkt nach Süden etwas verbreitert werden, um eine unkompliziertere Erschließung der Wohnbaufläche zu ermöglichen?

Die Anregung, die im Vorentwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP dargestellte Wohnbaufläche 1.2 „Münchaurach Döhlersberg West“ nach Süden zu erweitern, wird berücksichtigt.

Die Tiefe der geplanten Wohnbaufläche wird gegenüber dem Vorentwurf um bis zu 15 m nach Süden erweitert. Die zusätzlich geplante Bruttowohnbaufläche erhöht sich dadurch von rund 0,65 ha auf 0,96 ha.

Die geplante Sonderbaufläche 4.2 „Münchaurach, Königstraße“ reduziert sich entsprechend.

Begründung:

Mit einer Erweiterung der Wohnbauflächen sollen die Möglichkeiten verbessert werden, diese unabhängig von den südlich angrenzenden Sonderbauflächen zu erschließen und vor Verkehrslärm zu schützen.

Gleichzeitig kann hierdurch mehr Fläche im Innenbereich für in Aurachtal benötigten Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden.

Stellungnahmen von Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1 Markt Emskirchen vom 21.11.2024

Aufgefallen ist uns lediglich, dass das Gemeindegebiet des Marktes Emskirchen nicht mehr im RP 7, sondern bereits im RP 8 liegt und somit der Nachrichtliche Hinweis „Regionaler Grünzug gem. RP 7“ bei uns falsch ist.

Der Hinweis, dass der Markt Emskirchen in der Planungsregion 8 „Westmittelfranken“ liegt und hier die Vorgaben des Regionalplans RP 8 zu beachten sind, wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal wird auf die Darstellung des Regionalen Grünzugs auf dem Gemeindegebiet des Marktes Emskirchen verzichtet.

Begründung:

Die Inhalte des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Aurachtal sollen sich gemäß § 5 Abs. 1 BauGB auf das Gemeindegebiet Aurachtal beschränken.

Anlass, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan im Sinne des § 204 BauGB zu erstellen, besteht nicht.

Weiter bitten wir darum, die Nachweisliche Darstellung des FFH-Gebiets im Planblatt entsprechend des Planzeichens vorzunehmen, sodass die grün-schwarze Umrandung zweifelsfrei erkennbar ist.

Der Hinweis, dass in der Planzeichnung zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung die Abgrenzung des FFH-Gebiets „Aurach zwischen Emskirchen und Herzogenaurach“ für die Absenderin „nicht zweifelsfrei“ erkennbar ist, wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf der Planzeichnung wird das FFH-Gebiet mit dem „grün-schwarzen“ Planzeichen 13.3 gemäß PlanzV abgegrenzt und die Darstellung des FFH-Gebiets auf dem Gemeindegebiet des Marktes Emskirchen verzichtet.

Begründung:

Die Inhalte des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Aurachtal sollen sich gemäß § 5 Abs. 1 BauGB auf das Gemeindegebiet Aurachtal beschränken.

Anlass, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan im Sinne des § 204 BauGB zu erstellen, besteht nicht.

Die Abgrenzung des FFH-Gebiets mit dem Planzeichen 13.3 (Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes entspricht der aktuellen Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts-PlanZV.

2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim vom 20.12.2024

Die Gemeinde Aurachtal hat sich zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans intensiv damit auseinandergesetzt, bestehende Flächenpotentiale wie Leerstände oder Baulücken wirksam zu aktivieren, und mit der Aufstellung verbindlicher Bauleitplanungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vorrangig Innenentwicklung zu schaffen. Aus unserer Sicht wird dies positiv gesehen, da dadurch im Regelfall landwirtschaftlicher Grund und Boden geschont wird.

Gleichwohl sind landwirtschaftliche Belange zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans in mehreren Fällen durch den Verlust an Kulturlächen betroffen (beispielsweise für die Ausweisung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen).

Der Verlust an landwirtschaftlichen Anbauflächen sollte möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, zumal, wenn es sich bezüglich der Bodenbonität im Vergleich zum Landkreis-Durchschnitt um besonders ertragreiche Böden handelt.

Dies sind im Landkreis Erlangen-Höchstädt Flächen mit einer Ackerzahl von mindestens 38, bzw. einer Grünlandzahl von mindestens 44 (nach Reichsbodenschätzung). Solche bzw. noch besser bewertete Böden sind ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit nach für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneten Böden und sollten im allgemeinen Interesse für die landwirtschaftliche Produktion erhalten werden.

Beispielsweise und nur auszugsweise sind Flächen in den folgenden Planungen vorgesehen:

- Fläche 1.2 Wohnbebauung Ackerzahl von 50 Bodenpunkten
- Fläche 2.1 Gemischte Baufläche Ackerzahl von 43 Punkten
- Fläche 2.2 Gemischte Baufläche GL-Zahl von 48 Punkten
- Fläche 3.1 Gewerbliche Bauflächen Ackerzahlen von bis zu 46 Punkten
- Fläche 4.2 Sonderbauflächen Ackerzahl von 50 Punkten
- Fläche 4.4 Sonderbau (PV-Anlage) Ackerzahlen von 40 bis 45 Punkten

Der Verlust von Kulturlächen und insbesondere der Verlust von ertragreichen Böden, schwächt die Leistungsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Adäquater Ersatz für verlorene Flächen sind auf dem Kauf- und Pachtmarkt nur sehr schwer zu bekommen. Um den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen so gering wie möglich zu halten, ist in den Planungen deshalb ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angezeigt.

Hierzu verweisen wir auf Punkt 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und auf das erklärte politische Ziel in Bayern, den Flächenverbrauch deutlich zu verringern.

In diesem Zusammenhang bitten wir eindringlich zu prüfen, welche wirksamen Möglichkeiten für Nachverdichtungen der Bebauung und der Vermeidung von Leerständen innerorts bestehen.

Es ist eine Vielzahl von Reserven und Innenentwicklungspotential vorhanden (lt. Unterlagen ca. 14,86 ha), die aus unserer Sicht vor der Neuausweisung von Baugebieten einer Bebauung zugeführt werden sollten.

Der Hinweis, sich vor Bebauung weiterer land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu beschäftigen, wird zur Kenntnis genommen.

Wie im Landesentwicklungsprogramm (LEP) bzw. Regionalplan (RP /) gefordert und in der Begründung zum neuen FNP/LP beschrieben sollen vorhandene Innenentwicklungspotentiale vorrangig genutzt und neue Bauflächen erst verbindlich überplant und erschlossen werden, wenn konkreter Bedarf besteht und bestehende Innenentwicklungspotentiale nicht mobilisiert werden können.

Begründung:

Mit vorhandenen Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentialen hat sich die Gemeinde Aurachtal bereits vor Billigung des Vorentwurfs zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP intensiv auseinandergesetzt. Auf Kapitel 8 und die Anlagen 1 bis 5 zum Vorentwurf der Begründung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Vor Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne für die im FNP als geplant dargestellten Bauflächen, wird der Gemeinderat prüfen, ob sich alternativ hierzu geeignete Flächen im Innenbereich mobilisieren lassen.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen ist nach § 5 Abs. 1 BauNVO auf die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (auch mit Tierhaltung) vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die heranrückende Wohnbebauung erschwert die Bewirtschaftung und die Entwicklung der landwirtschaftlichen Hofstellen und Flächen zusehends.

So sind die Immissionsabstände (Mindestabstände) zu bereits vorhandenen Viehbeständen und zu möglichen Wachstumsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu berechnen und zu berücksichtigen.

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe dürfen durch die Planungen in ihrer nachhaltigen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Der Hinweis, dass bei der Darstellung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen auf Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht genommen werden muss, wird zur Kenntnis genommen.

Auf eine Berechnung erforderlicher Immissionsabstände (Mindestabstände) zu bereits vorhandenen Viehbeständen und zu möglichen Wachstumsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) wird verzichtet.

Begründung:

Bei der Darstellung zusätzlicher bzw. der Umwidmung bereits genehmigter Bauflächen wurden und werden bestehende landwirtschaftliche Hofstellen und deren Entwicklungsabsichten – soweit bekannt – berücksichtigt.

Um mögliche Konflikte zwischen landwirtschaftlichen und nicht landwirtschaftlichen Nutzungen zu vermeiden, wurden bei Erstellung des Vorentwurfs zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP noch nicht realisierte Bauflächen in Unterreichenbach und Dörflas zurückgenommen.

Die Darstellung eines Grundstücks als Baufläche im FNP bedeutet nicht, dass auf diesen Grundstücken automatisch Baurecht besteht. Ob land- oder forstwirtschaftliche Belange einem Vorhaben entgegenstehen und welche Mindestabstände z.B. zwischen geplanten Wohnnutzungen und genehmigten Tierhaltungen berücksichtigt werden müssen, ist unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben im Einzelfall zu entscheiden.

Hinsichtlich der vorgesehenen PV-Freiflächenanlage („Sechs Morgen“) verweisen wir auf ein Schreiben (Hinweise des S) vom 10.12.2021 („Bau- und landesplanerischer Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“) in der aktuellen Fassung, nach dem Flächen mit landwirtschaftlichen Böden überdurchschnittlicher Bonität grundsätzlich keine geeigneten Standorte wären und als Ausschlussflächen anzusehen sind.

Das Grundstück Flur Nr. 242 in der Gemarkung Falkendorf hat nach uns vorliegenden Unterlagen eine überwiegende Wertigkeit einer Ackerzahl von 45 Bodenpunkten und wäre demnach eine Ausschlussfläche.

Dass Teilflächen der im Vorentwurf dargestellten Sonderbauflächen für eine Freiflächen PV-Anlage „Falkendorf, Sechs Morgen“ (Fläche 4.4) eine überdurchschnittliche Bodenbonität aufweisen und dies nach den Hinweisen des StMB vom Dezember 2021 bzw. des Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des LfU ein Ausschlusskriterium bei der Standortwahl darstellt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung des gesamten Grundstücks Fl. Nr. 242, Gemarkung Falkendorf, wird entsprechend der Vorentwurfsplanung in den Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP übernommen.

Begründung:

Die überdurchschnittliche Bodenbonität von Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 242, Gmk. Falkendorf, spricht gegen die Darstellung als Standort für eine Freiflächen PV-Anlage, schließt aber unter Abwägung öffentlicher und privater Belange die Errichtung einer solchen Anlage auf dem Grundstück und dessen Darstellung im FNP als Sonderbaufläche nicht grundsätzlich aus.

Weil

- dem Gemeinde Aurachtal ein Antrag vorliegt, das genannte Grundstücke verbindlich als Sondergebiet für eine Freiflächen PV-Anlage festzusetzen,
- sich der Vorhabenträger bereit erklärt hat, Planungs- und Erschließungskosten für eine derartige Anlage zu übernehmen,
- die vom Gemeinderat vorgegebene Gesamtfläche von bis zu 30 ha für Freiflächen-PV-Anlagen noch nicht erreicht ist,
- die Flächen verfügbar sind,

- günstige Möglichkeiten zur Anbindung an die östlich angrenzend verlaufende 110-kV Freileitung bestehen,
 - keine Schutzgebiete oder-objekte nach dem Naturschutzrecht betroffen sind,
 - die Flächen südlich des Waldes und Großmühlgrabens als Gebiet mit überwiegend geringer Lebensraumfunktion, geringer Erholungswirksamkeit und überwiegend geringer charakteristischer landschaftlicher Eigenart als grundsätzlich geeignet eingestuft werden (siehe Anlage 7 zum Vorentwurf des Gesamtfortschreibung des FNP),
 - größere Flächen mit unterdurchschnittlicher Bonität vor allem im südlichen Gemeindegebiet liegen und dort aufgrund der Topographie ungünstigere Bedingungen im Hinblick auf Sonneneinstrahlung und Hangneigung aufweisen,
- gibt die Gemeinde Aurachtal bei der Auswahl von Sonderbauflächen für Freiflächen PV-Anlagen der Fl. Nr. 242, Gmkg. Falkendorf, den Vorzug gegenüber anderen Standorten.
- Hier stellt GRM Schuh die Frage, ob hier jetzt die Gemeinde grundsätzlich benachteiligt ist, weil im Ortsgebiet überdurchschnittlich gute Böden vorhanden sind. Im Prinzip sei das so, erläutert Herr R., verweist aber auf die Möglichkeit in den Bauleitverfahren entsprechende Abwägungen vorzunehmen.

GRM Beyhl verlässt von 21:11 Uhr bis 21:14 Uhr den Sitzungssaal.

GRM Heller verlässt von 21.13 bis 21:15 Uhr den Sitzungssaal

Die Teichwirtschaft hat in der Gemeinde Aurachtal eine gewisse Bedeutung.

Die Bewirtschaftung erfolgt seitens der Teichwirte mit größter Sorgfalt und hohem Engagement. Für eine dauerhafte und nachhaltige Bewirtschaftung sind gewisse Pflegemaßnahmen an den Teichen selbst wie auch an den Zu- und Abläufen der Teiche erforderlich.

Vorgesehene Ausweisungen von wohnungsnahem Erholungsraum, parkähnlichen Anlagen zum Wassererleben und allgemeinen Renaturierungen betreffen häufig Teichflächen oder ihre Zu- und Abläufe.

Es ist aus unserer Sicht in den Planungen zwingend zu berücksichtigen, dass über die ortsübliche Bewirtschaftung der Teiche hinaus auch erforderliche Pflegemaßnahmen an Teichen und Gräben mit landwirtschaftlichen Geräten und Baumaschinen bedarfsgerecht möglich sein müssen.

Die Hinweise, dass über die ortsübliche Bewirtschaftung der Teiche hinaus auch erforderliche Pflegemaßnahmen an Teichen und Gräben mit landwirtschaftlichen Geräten und Baumaschinen bedarfsgerecht möglich sein müssen und durch die vorbereitende Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wird unter Kapitel 6.5, Stillgewässer in den Entwurf der Begründung zum FNP/LP aufgenommen.

Begründung:

Nachdem die Darstellungen des FNP/LP für die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer keine unmittelbare Rechtswirkung entfalten und die Gestaltung von wohnungsnahem Erholungsraum, parkähnlichen Anlagen zum Wassererleben oder Renaturierungsmaßnahmen etc. konkreter Planungen und Abstimmungen bedarf, sind aufgrund der o.g. Hinweise keine weiteren Änderungen an den Planunterlagen erforderlich.

3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 13.12.2024

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Zum Denkmalbestand haben Sie ja bereits eine Rückmeldung von Frau Grüner erhalten.

Eine Stellungnahme von Frau Grüner existiert nicht. Es handelt sich um ein Missverständnis.

Hinweis:

Nachfrage per e-mail am 13.02.2025 an
und Antwort vom 17.02.2025

Aus Sicht der Baudenkmalpflege ist bitte noch folgender Hinweis zur Begründung des Vorentwurfs zu ergänzen:

„Hinweis: Bei der Fläche 2.2 handelt es sich um einen um eine Grünfläche, die auf einen um 1700 angelegten Baum- und Nutzgarten zurückgeht. Im KDK Modul 2 wurde daher empfohlen, diesen Bereich als Teil der historischen Grün- und Freilandstruktur des Ortes Münchaurach von Bebauung frei zu halten und so auch die Blickbeziehung von der Königstraße beim Rathaus auf den historischen Ortstrand an der Fürther Straße zu bewahren. In diesem Sinne sollte bei der Fläche 2.2 eigentlich ein Beibehalten der bisherigen Darstellung als Grünland angestrebt werden.“

Der Hinweis, dass das Grundstück Fl. Nr. 100, Gmkg. Münchaurach, als Teil der historischen Grün- und Freiraum-struktur erhalten und von Bebauung freigehalten werden sollte, um die Sicht-beziehung von der Königstraße beim Rathaus auf den historischen Ortsrand an der Fürther Straße zu bewahren, wird zur Kenntnis genommen und im Entwurf der Begründung vermerkt.

Ein Beibehalten der bisher wirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wird abgelehnt.

Wie eine Bebauung und die angestrebte Nutzung der Flächen gemäß Städtebaulichem Entwicklungskonzept Aurachtal (SEK) bzw. Städtebaulichem Rahmenplan für den „Ortskern Münchaurach“ mit Belangen z.B. der Denkmalpflege oder der angrenzenden Nutzer in Einklang gebracht werden kann, wird in einem verbindlichen Bauleitplan in Abstimmung mit der Öffentlichkeit, den Behörden und TöB festgesetzt.

Über die Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens entscheidet der Gemeinderat Aurachtal gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Begründung:

Eine Rücknahme der im Vorentwurf der Planzeichnung dargestellten, geplanten MDW-Fläche 2.2 „Münchaurach, Südliche Königstraße“ würde den Beschlüssen des Gemeinderates Aurachtal zum Städtebaulichem Entwicklungskonzept Aurachtal (SEK) und zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung Münchaurach inkl. Städtebaulichem Rahmenplan widersprechen.

Um Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange bei der Rahmenplanung zur Ortskernsanierung zu berücksichtigen, hat der Gemeinderat Aurachtal bereits im Februar 2020 beschlossen, den ursprünglichen Entwurf der Rahmenplanung zu ändern.

Im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme des BLfD vom 10.12.2019 (P-2019-5958-1_52) heißt es dazu:

„Die Sicht auf die Klosterkirche kann durch ein Abrücken der Bebauung von der Königstraße beibehalten werden. Zwischen der Neubebauung und dem Rathaus soll eine Grünfläche verbleiben.

Im Rahmenplan vom Februar 2020 ist dementsprechend eine breite Grünfläche gegenüber dem Rathaus dargestellt. Parallel zum Rathaus sind zwei Wohngebäude eingezeichnet.

Die gelbe Gemeindestraße endet in einem Wendehammer und führt nicht bis auf die St 2244.

Mit den vorgenommenen Änderungen an der Rahmenplanung sollen die Hinweise des BLfD berücksichtigt und dennoch eine bauliche Nachverdichtung erreicht werden“.

Der Gemeinderat fühlt sich an die damals gefassten Beschlüsse gebunden. Auf die Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Aurachtal vom 10.02.2020 wird verwiesen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten der Bodendenkmalpflege bestehen mit der Berücksichtigung der sechs bekannten Bodendenkmäler im Gemeindegebiet keine Einwände.

Wir weisen jedoch frühzeitig daraufhin, dass auch im Umfeld dieser Denkmäler sowie in siedlungsgünstigen topographischen Lagen (v.a. entlang des Aurachtales) weitere bisher unerkannte Bodendenkmäler zu vermuten sind. Dies kann auch für Potentialflächen zur Innenentwicklung zutreffen.

Weitere Informationen und Kriterien zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmal-pflege_2016.pdf

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.

Der Hinweis, dass über die im Vorentwurf der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmäler hinaus weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler im Gemeindegebiet und vor allem entlang des

Aurachtals zu vermuten sind, wird zur Kenntnis genommen und unter dem Kapitel 9.12.3 Bodendenkmäler im Entwurf der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP vermerkt.

Weitere Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP sind aufgrund der vorgebrachten Hinweise zur Bodendenkmalpflege nicht erforderlich.

Begründung:

Weitere Informationen und Kriterien zur Vermutung von Bodendenkmälern können dem Internet entnommen werden.

Gleiches gilt für die gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), die unabhängig von den Inhalten der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP gelten und ebenfalls im Internet einsehbar sind:

<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDSchG>true>

4 Landratsamt Erlangen-Höchststadt SG 41 Bauamt vom 23.01.2025

I. Formelle Anforderungen

In der Legende der Planzeichnung und Begründung (S.106) ist für die Umrandung von Flächen mit dem Buchstaben A angegeben, dass es sich um Flächen handelt, die an den (genehmigten) Bestand angepasst werden. Es wird um Prüfung gebeten, ob hier für alle Flächen eine Genehmigung vorliegt.

Der Hinweis, dass für die als „an den (genehmigten) Bestand angepassten“ Bauflächen überprüft werden soll, ob für alle Flächen eine Baugenehmigung vorliegt, wird zur Kenntnis genommen.

Unter Kapitel 9.1 wird im Entwurf zur Begründung der Gesamtfortschreibung des FNP/LP ergänzt, dass mit der Darstellung eines Grundstücks als Baufläche kein Baurecht verbunden ist.

Änderungen an den Darstellungen der Bauflächen sind aufgrund dieses Hinweises nicht erforderlich.

Auf eine Überprüfung jeder einzelnen mit A gekennzeichneten Fläche, ob für diese eine Baugenehmigung vorliegt, wird verzichtet.

Begründung:

Die orange Umrandung der Flächen in der Planzeichnung und Kennzeichnung mit dem Buchstaben (A) in der Begründung zum Flächennutzungsplan hat lediglich informellen Charakter und weist darauf hin, dass die Flächen von der Gemeinde Aurachtal als mögliche Bauflächen betrachtet werden.

Eine Überprüfung, ob für die auf den gekennzeichneten Flächen vorhandene Gebäude eine Baugenehmigung vorliegt oder einzelne Gebäude möglicherweise ohne Baugenehmigung errichtet wurden, wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden und lässt sich nicht für jeden Fall nachvollziehen.

Für den Inhalt des Flächennutzungsplans ist dies nicht entscheidend, da – wie oben erwähnt – aus der Darstellungen einer Baufläche bzw. eines Baugebiets im FNP nicht automatische Baurecht verbunden ist.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Gründe erkennbar, warum die bereits bebauten Flächen nicht auch zukünftig als Baufläche genutzt werden sollten.

Die Unterteilung der Bauflächen in zusätzlich dargestellte (Z), an den Bestand angepasste (A) und umgewidmete Bauflächen (U) hat den Zweck, zwischen Bauflächen zu unterscheiden, die bereits bebaut und/oder genehmigt sind und Bauflächen, die zusätzlich verbraucht werden müssten, wenn sich Innenentwicklungspotentiale und bereits bebaute Flächen nicht (weiter) nutzen lassen.

Im Flächennutzungsplan sind Bauflächen und keine Baugebiete darzustellen.

Der Hinweis, dass im Flächennutzungsplan Bauflächen und keine Baugebiete darzustellen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Abweichend vom Vorentwurf und den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP wird im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal auf eine Unterscheidung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach ihrer besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) verzichtet.

Begründung:

Eine Vorschrift, dass sich die Gemeinden bei der Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen zwischen der Darstellung von Bauflächen, d.h. einer Darstellung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, oder der Darstellung von Baugebieten, d.h. einer Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete), entscheiden muss, ist nicht bekannt.

Unabhängig davon greift die Gemeinde Aurachtal die Anregung des Landratsamtes auf, im neuen Flächennutzungsplan Bauflächen und keine Baugebiete darzustellen und erst im Zuge verbindlicher

Bauleitplanungen eine Differenzierung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung vorzunehmen.

Damit möchte die Gemeinde ihre Möglichkeiten zur Innenentwicklung erweitern.

Insbesondere eine Differenzierung von Ge-mischten Bauflächen in Dorfgebiete, Dörfliche Wohngebiete und Gemischte Bauflächen er-scheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt z.B. aufgrund des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft schwierig und könnte die zukünftige Entwicklung bisheriger Dorfgebiete erschweren.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, verbleibt der Gemeinde Aurachtal die Möglichkeit, eine Abgrenzung der Bauflächen nach der besonderen Art der Nutzung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Die Darstellung von Dörflichen Wohngebieten anstatt gemischter Bauflächen wird kritisch ge-sehen. Eine qualifizierte Begründung für die Dar-stellung dieser Art der baulichen Nutzung fehlt. Zudem wurde in der Begründung teilweise sogar angegeben, dass Ziel dieser Darstellung die Schaffung von Wohnraum bzw. der Deckung des Wohnbauflächen- und Wohnungsbedarfs dient und die Anzahl der möglichen Wohneinheiten dokumentiert. Für geplante Wohnnutzung der Flächen sind Wohnbauflächen darzustellen.

Teilweise wurden auch für kleinere Flächen Dörf-liche Wohngebiete dargestellt. Da die allgemeine Zweckbestimmung des § 5a Abs. 1 BauNVO ein-zuhalten ist, wird auch diesbezüglich um Prüfung dieser Darstellung gebeten.

Die Hinweise, dass die Darstellung Dörflicher Wohngebiete anstatt Gemischter Bauflächen kritisch gesehen wird und für Wohnnutzungen geplante Flächen als Wohnbauflächen dargestellt werden sollten, wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal wird auf eine Unterscheidung der für die Bebauung vor-gesehenen Flächen nach ihrer besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) und damit auch auf die Darstellung von MDW-Flächen verzichtet.

Hinweise:

Die Gründe, warum im neuen FNP/LP nur noch Bauflächen und keine Baugebiete mehr dargestellt werden, sind oben beschrieben und werden in den Entwurf der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal übernommen.

Die Möglichkeit, im Zuge verbindlicher Bauleitpläne bisher als Dorfgebietsfläche dargestellte Flächen als Dörfliches Wohngebiet festzusetzen, bleibt davon unberührt.

Grundsätzlich ermöglicht die Festsetzung Dörflicher Wohngebiete (MDW) gemäß § 5a BauNVO den Erhalt und die Weiterentwicklung vorhandener nutzungsgemischter Strukturen (vgl. hierzu: Ernst/Zinkahn/Bielen-berg/Krautzberger/Bleeschmidt, 156. EL September 2024, J. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 – Mustererlass) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, geändert am 24. März 2022 2. 2.6 2.6.2

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, möchte auch die Gemeinde Aurachtal mit der verbindlichen Festsetzung von Dörflichen Wohngebieten einem schleichenden Wandel bisheriger Dorfgebiete zu Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten und der Verdrängung landwirtschaftlicher Nutzungen durch Wohnen entgegenwirken.

Die Darstellung entsprechender Baugebiets-flächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans ist hierzu nicht erforderlich.

Die Fläche für die Freiflächen-PV-Anlage Aurach-tal Reitacker ist zwar genehmigt. Ob eine Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte, ist dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt nicht bekannt.

Der Hinweis, dass dem Landratsamt nicht bekannt ist, ob eine Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung für die Freiflächen PV-Anlage „Aurachtal Reitacker“ erfolgt ist, wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis:

Die Stellungnahme des Landratsamtes SG 41 Bauamt stammt vom Januar 2025.

Die genehmigte Änderung des FNP wurde am 20.02.2025 im Amtsblatt bekannt gemacht und das Landratsamt entsprechend informiert.

Die Fläche 2.3 liegt laut Begründung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hier ist gem. § 78 WHG die Darstellung neuer Bauflächen verboten.

Der Hinweis, dass die Darstellung der Baugebietsfläche 2.3 „Falkendorf, Milchhausstraße“ im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Mittlere Aurach“ gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verboten ist, wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP werden nur die außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets gelegenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 51, Gmkg. Falkendorf, als Gemischte Baufläche dargestellt.

Begründung

Das Verbot gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt nur für 0,07 ha der im Vorentwurf dargestellten MDW-Flächen.

Die als Baufläche vorgeschlagenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 51, Gmkg. Falkendorf, liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, sind schon im Urkataster von Falkendorf als bebaute Flächen zu erkennen, sind bebaut und sollen auch zukünftig im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung baulich genutzt werden.

Die Flächen waren schon im Vorentwurf als „an den Bestand angepasste Bauflächen“ gekennzeichnet und erfüllen folgende in § 78 Abs. 2 WHG genannten Kriterien:

Die Bauflächen grenzen unmittelbar an bestehende und genehmigte Bauflächen an.

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden, eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und/oder der Höhe des Wasserstandes, ein zusätzlicher Verlust von Wasserrückhalte-raum oder nachteilige Auswirkungen auf Über- und Unterlieger sind nach Ansicht der Planverfasser nicht zu erwarten, wenn das bestehende Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB beachtet wird.

Für die Fläche 4.1 wurde eine Sonderbaufläche dargestellt. Die Erweiterungsfläche für Rathaus und Verwaltungsgemeinschaft ist als Fläche für Gemeinbedarf darzustellen

Der Hinweis, dass die zur Erweiterung des Rathauses geplante Fläche 4.1 als Fläche für den Gemeinbedarf und nicht als Sonderbaufläche dargestellt werden soll, wird berücksichtigt.

Neben der Erweiterungsfläche für das Rathaus (Fl. Nr. 443/4, Gmkg. Münchaurach) werden im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal auch der Standort des bestehenden Rathauses (Fl. Nr. 443/4, Gmkg. Münchaurach), der Standort der Kindertagesstätte Sonnenschein am Mönchweg (Fl. Nr. 448/14 und Teilfläche Fl. Nr. 443/2, Gmkg. Münchaurach) und die Tennisanlage in Falkendorf (Fl. Nrn. 215/7, 216 und 217/1, alle Gmkg. Falkendorf) als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Darstellung der Fläche für das Rathaus erfolgt mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, die Darstellung der Fläche für die KiTa mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und die Darstellung der Tennisanlage mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Die bisher wirksame Darstellung der Sonderbauflächen für „Schule“ und „Sportplatz“ in Münchaurach wird nicht verändert.

Begründung:

Eine Darstellung der bestehenden Flächen für Rathaus, KiTa und Tennisanlage mit den entsprechenden Zweckbestimmungen entspricht dem Bestand und den Vorgaben des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Darstellung des Grundstücks Fl. Nr. 443/4, Gmkg. Münchaurach, entspricht den Planungsabsichten der Gemeinde Aurachtal, das bestehende Rathaus zu erweitern.

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (Planfassung 2004) waren die bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf als Sonderbauflächen dargestellt und zusätzlich symbolisch mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ bzw. „Kindergarten“ dargestellt, die Tennisanlage in Falkendorf als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Da die drei Gemeinbedarfseinrichtungen bereits bestehen und sich nicht oder nur geringfügig baulich erweitern lassen, ist eine Darstellung als Sonderbaufläche nicht erforderlich.

Eine solche empfiehlt sich, wenn Flächen für große Gemeinbedarfsprojekte (wie z.B. die Erweiterung der Sportanlagen nördlich der Schule in Münchaurach) gesichert werden sollen, die aufgrund ihres Umfangs oder ihrer Außergewöhnlichkeit die Nutzungen in der Nachbarschaft beeinträchtigen können, z.B. durch starkes zusätzliches Verkehrsaufkommen und/oder Sport- und Freizeitlärm.

Für die geplanten Sonderbauflächen ist noch die Zweckbestimmung anzugeben

Der Hinweis, dass für die geplanten Sonderbauflächen eine Zweckbestimmung anzugeben ist, wird berücksichtigt.

Hinweis:

Im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal werden folgende, bisher nicht realisierte Sonderbauflächen (S) zu folgenden Zwecken dargestellt:

- zwischen ERH 15 und Schulstraße in Münchaurach zur Erweiterung der sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen,
- nördlich der Königstraße in Münchaurach für großflächigen Einzelhandel ggf. mit ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen,
- südlich der Königstraße in Münchaurach für die Feuerwehr,
- im Bereich „Aurachtal-Reitacker“ zur E-richtung von Freiflächen-PV-Anlagen,
- im Bereich „Falkendorf-Sechs Morgen“ zur Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage

Hinsichtlich der geplanten Freiflächen-PV-Anlage – Fläche 4.4 wird in den Planunterlagen mehr-fach auf die inzwischen überarbeiteten Hinweise des Staatsministeriums zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen vom 10.12.2021 hingewiesen.

Der Gemeinde wurde der Flyer des Staatsministeriums zum Thema Freiflächen-PV-Anlagen übersandt. Hier sind u.a. die links für die zu beachtenden Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit (aktuell vom 20.01.2025) sowie zu vorbereitenden Planungsinstrumenten und Standorteignung angegeben.

Hinsichtlich der Standorteignung ist auch die Bodenbonität zu beachten. Diese Vorgaben wurden hier nicht ausreichend berücksichtigt

Die aktuellen Hinweise zu vorbereiten-den Planungsinstrumenten und Standorteignung von Freiflächen-PV-Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung des gesamten Grund-stücks Fl. Nr. 242, Gemarkung Falken-dorf, wird entsprechend der Vorentwurfsplanung in den Entwurf zur Gesamtfort-schreibung des FNP übernommen.

Begründung:

Die überdurchschnittliche Bodenbonität von Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 242, Gmkg. Falkendorf, spricht gegen die Darstellung als Standort für eine Freiflächen PV-An-lage, schließt aber unter Abwägung öffentlicher und privater Belange die Errichtung einer solchen Anlage auf dem Grundstück und dessen Darstellung im FNP als Sonderbaufläche nicht grundsätzlich aus.

Weil

- dem Gemeinde Aurachtal ein Antrag vorliegt, das genannte Grundstücke verbindlich als Sondergebiet für eine Frei-flächen PV-Anlage festzusetzen,
- sich der Vorhabenträger bereit erklärt hat, Planungs- und Erschließungskosten für eine derartige Anlage zu übernehmen,
- die vom Gemeinderat vorgegebene Gesamtfläche von bis zu 30 ha für Freiflächen-PV-Anlagen noch nicht erreicht ist,
- die Flächen verfügbar sind,
- günstige Möglichkeiten zur Anbindung an die östlich angrenzend verlaufende 110-kV Freileitung bestehen,
- keine Schutzgebiete oder-objekte nach dem Naturschutzrecht betroffen sind,
- die Flächen südlich des Waldes und Großmühlgrabens als Gebiet mit über-wiegend geringer Lebensraumfunktion, geringer Erholungswirksamkeit und überwiegend geringer charakteristischer landschaftlicher Eigenart als grundsätzlich geeignet eingestuft werden (siehe Anlage 8 zum Vorentwurf des Gesamt-fortschreibung des FNP),
- größere Flächen mit unterdurchschnittlicher Bonität vor allem im südlichen Gemeindegebiet liegen und dort aufgrund der Topographie ungünstigere Bedingungen im Hinblick auf Sonneneinstrahlung und Hangneigung aufweisen,

gibt die Gemeinde Aurachtal bei der Auswahl von Sonderbauflächen für Freiflächen PV-An-lagen der Fl. Nr. 242, Gmkg. Falkendorf, den Vorzug gegenüber anderen Standorten.

Die hier vorliegende Begründung (S. 144) zeigt zudem, dass die Gemeinde selbst in dem vorgelegten Kriterienkatalog (S. 41 der Begründung) die Berücksichtigung von Flächen mit einer eher unterdurchschnittlichen Bodengüte und einer eher geringeren ökologischen Wertigkeit für Freiflächen-PV-Anlagen vorsieht.

Die Fläche 4.4 mit 12,97 ha für die Darstellung einer Freiflächen-PV-Anlage weist laut Begrün-dung S. 144 keine unterdurchschnittliche Boden-bonität auf. Sie liegt über dem Landkreisdurch-schnitt. Die

Standorteignung und Überplanung ist daher nochmals unter Beachtung der Hinweise des Ministeriums zu prüfen.

Der Hinweis, dass die Standorteignung und Überplanung der Sonderbaufläche 4.4 nochmals unter Beachtung der Hinweise des Ministeriums überprüft werden sollte, wird zur Kenntnis genommen. Aus oben beschriebenen Gründen wird die Darstellung des gesamten Grundstückes Fl. Nr. 242, Gemarkung Falkendorf, als Sonderbaufläche unverändert in den Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP übernommen.

Weitere Überprüfungen und Detailplanungen erfolgen im Zuge der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung.

Begründung:

In der Begründung wurden die im Verzeichnis angegebenen Anlagen teilweise nicht als Anlage der Begründung beigefügt, sondern in die Begründung ohne Angabe einer Seitenzahl eingearbeitet. Daher wird gebeten im Verzeichnis eine entsprechende Seitenzahl anzugeben.

Der Hinweis, dass Anlagen zur Begründung nur teilweise in die .pdf Datei der Begründung eingeordnet wurden und im Verzeichnis der Anlagen Seitenzahlen fehlen, wo diese Anlagen zu finden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Wie die Anlagen zum Vorentwurf des Umweltberichts werden sämtliche Anlagen zum Entwurf der Begründung und sämtliche Anlagen zum Entwurf des Umweltberichts in jeweils einer separaten .pdf Datei zusammengeführt.

Verkleinerte Abbildungen der Anlagen werden in die Begründung eingefügt und verzeichnet.

Hinweise:

Bei Bedarf können die Anhänge zum Entwurf der Begründung auf diese Art und Weise im Originalmaßstab ausgedruckt werden.

Auf welcher Seite der Begründung die Verkleinerung des jeweiligen Anhangs zu finden ist, kann dem Abbildungsverzeichnis entnommen werden.

Die auf Seite 31 bis 33 erfolgen gelb markierten Angaben sind nach Prüfung zu aktualisieren bzw. das vollständige Datum anzugeben.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass dem Landratsamt teilweise keine ausgefertigten Pläne bisheriger Bauleitplanverfahren vorliegen. Hier wäre eine Abstimmung erforderlich.

Die Hinweise auf fehlende Daten zur Bekanntmachung einzelner Bauleitpläne und das Fehlen ausgefertigter Planfassungen werden zur Kenntnis genommen.

Soweit Bekanntmachungen der Bauleitpläne erfolgt sind, werden die Daten hierzu im Entwurf der Begründung ergänzt.

Hinweis:

Eine Abstimmung zwischen Gemeinde und Landratsamt zu möglicherweise fehlenden Ausfertigungen bekannt gemachter Bauleitpläne erfolgt unabhängig vom Flächennutzungsplanverfahren.

Auf Seite 103 wurde bezüglich der Eignung von Flächen für die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen auf Anlage 8 verwiesen. Um Prüfung der angegebenen Anlage wird gebeten.

Die auf Seite 103 der Begründung zum Vorentwurf falsch angegebene Nummerierung der Anlage wird bei Erstellung des FNP-Entwurfs korrigiert.

Hinweis:

Richtig muss es heißen, dass Topos team die in der Anlage 7 zu Begründung dargestellten Flächen mit geringer landschaftlicher Eigenart und Erholungswirksamkeit und unterdurchschnittlicher Bonität als grundsätzlich geeignet für die Errichtung weiterer Freiflächen-PV-Anlagen einstuft.

Bei der Anlage 8 zum Vorentwurf der Begründung handelt es sich um den Bestandsplan zur Fortschreibung des Landschaftsplans. Dieser enthält keine direkten Aussagen zur Eignung der Freiflächen für Freiflächen-PV-Anlagen.

In der Begründung zur Fläche 4.2 sind die Darstellung der Flächen der geplanten Dörflichen Wohngebiete und der Flächen für die Landwirtschaft in ihrer Farbgebung kaum zu unterscheiden. Die Fläche 2.4 im Ortsteil Dörfles weicht im Übrigen in der Farbgebung von der Legende ab.

Der Hinweis, dass sich geplante Dörfliche Wohngebiete und geplante Flächen für die Landwirtschaft in Dörfen im Vor-entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal schwer unterscheiden lassen, wird zur Kenntnis genommen.

Für den Entwurf der Planzeichnung werden besser unterscheidbare Farben gewählt.

Hinweis:

Unabhängig von den Flächenfarben lassen sich die Flächen durch deren farbige Umrandung („schwarz“ für zusätzlich dargestellte MDW-Flächen und „rot“ für zurückgenommene MD-Flächen) sowohl im Vorentwurf der Planzeichnung als auch im Vorentwurf der Begründung unterscheiden.

Fläche 1.1:

Die Neudarstellung eines Spielplatzes erfolgte ohne die Darstellung einer Grünfläche.

Um Prüfung wird gebeten.

Der Hinweis, dass die symbolische Darstellung eines Spielplatzes im Bereich der geplanten Wohnbaufläche 1.1 „Münchaurach, Schulstraße“ ohne Darstellung einer Grünfläche erfolgt ist, wird zur Kenntnis genommen.

Für die geplante Wohnbaufläche ist ein Kinderspielplatz geplant. Die genaue Lage und Größe des Standorts soll unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzeptes zum Sturzflut-Risikomanagement der Gemeinde Aurachtal im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

Gegenüber dem Vorentwurf der Planzeichnung sind aufgrund dieses Hinweises keine Änderungen erforderlich.

Begründung:

Die Entscheidung, den Spielplatz in der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP nur symbolisch darzustellen ist bewusst erfolgt.

Die 2021 vorgelegten Ergebnisse des Konzeptes zum Sturzflut-Risikomanagement machen es erforderlich, das Städtebauliche Konzept für ein Wohngebiet Münchaurach Schulstraße aus dem Jahr 2019 zu ändern. In diesem Zusammenhang möchte die Gemeinde Aurachtal auch über Lage und Größe des erforderlichen Kinderspielplatzes neu entscheiden.

Fläche 1.4

Es wurde angegeben, dass es sich um eine Umwidmung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche handelt. Dies ist nach Prüfung zu überarbeiten

Zum Hinweis, dass es sich bei der geplanten Wohnbaufläche 1.4 „Falkendorf, Bergstraße“ nicht um die Umwidmung einer Sonderbaufläche in eine Wohnbaufläche handelt, wird zur Kenntnis genommen. Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP sind aufgrund dieses Hinweises nicht erforderlich.

Über eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rothenäcker“, der die geplante Wohnbaufläche als Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf festsetzt, entscheidet die Gemeinde Aurachtal gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Begründung:

In der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück (Fl. Nr. 80/2, Gmkg. Falkendorf) als Sondergebiet dargestellt und gleichzeitig mit dem Symbol „Kindergarten“ als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet.

Für die Planungsabsicht der Gemeinde Aurachtal, das Grundstück zukünftig zum Wohnen zu nutzen und es im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen, ist es unerheblich, ob es bisher als Sondergebiet oder als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt war.

Fläche 2.3

Hier wurde angegeben, dass eine Anpassung an den Bestand erfolgt.

Es wird um Prüfung gebeten, ob hier die allgemeine Zweckbestimmung des § 5a BauNVO eingehalten ist.

Zudem liegt die Fläche teilweise im festgesetzten Überschwemmungsbiet. Eine Neudarstellung als Baufläche ist gem. § 78 WHG nicht zulässig.

Die Hinweise, dass für die im Vorentwurf dargestellte MDW-Fläche 2.3 „Falkendorf, Milchhausstraße“ überprüft werden sollte, ob die Zweckbestimmung des § 5a BauNVO eingehalten und die Neudarstellung als Baufläche gemäß § 78 WHG zulässig ist, wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP werden nur die außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets gelegenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 51, Gmkg. Falkendorf, als Gemischte Baufläche dargestellt.

Begründung

Das Verbot gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt nur für 0,07 ha der im Vorentwurf dargestellten MDW-Flächen.

Die als Baufläche vorgeschlagenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 51, Gmkg. Falkendorf, liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, sind schon im Urkataster von Falkendorf als bebaute Flächen zu erkennen, sind bebaut und sollen auch zukünftig im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung baulich genutzt werden.

Die Flächen waren schon im Vorentwurf als „an den Bestand angepasste Bauflächen“ gekennzeichnet und erfüllen folgende in § 78 Abs. 2 WHG genannten Kriterien:

Die Bauflächen grenzen unmittelbar an bestehende und genehmigte Bauflächen an.

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden, eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und/oder der Höhe des Wasserstandes, ein zusätzlicher Verlust von Wasserrückhalte-raum oder nachteilige Auswirkungen auf Über- und Unterlieger sind nach Ansicht der Planverfasser nicht zu erwarten, wenn das bestehende Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB beachtet wird.

Darüber hinaus greift die Gemeinde Aurachtal die Anregung des Landratsamtes auf, im neuen Flächennutzungsplan Bauflächen und keine Baugebiete darzustellen und erst im Zuge verbindlicher Bauleitplanungen eine Differenzierung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung vorzunehmen.

Auch hiermit möchte die Gemeinde ihre Möglichkeiten zur vorrangigen Innenentwicklung erweitern.

Fläche 2.4

Hier wurde angegeben, dass es sich um eine Umwidmung von Sonderbaufläche in Wohnbau-fläche handelt. Die ist nach Prüfung zu überarbeiten, da hier bisher eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt war.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP dargestellten Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 453/1 und 526, Gmkg. Münchaurach, werden im Entwurf der Planzeichnung als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Weitere Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind aufgrund dieses Hinweises nicht erforderlich.

Begründung:

Auf Anregung des Landratsamtes sollen im neuen Flächennutzungsplan Bauflächen und keine Baugebiete dargestellt werden.

Die Darstellung als Gemischte Baufläche soll eine Entwicklung der Teilflächen der o.g. Grundstücke entsprechend der im September 2024 beschlossenen Einbeziehungssatzung Dörflas ermöglichen, die diese als Dörfliches Wohngebiet festsetzt.

Dass in der Begründung zum Vorentwurf angegeben wurde, dass es sich bei den geplanten Bauflächen um eine Umwidmung von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche handelt, ist falsch.

Der Hinweis scheint versehentlich doppelt in die Stellungnahme des Landratsamtes eingefügt worden zu sein und bezieht sich vermutlich auf die oben beschriebene Fläche 1.4.

Fläche 2.7

Hier wird eine teilweise bebaute Fläche wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Begründung für die bebauten Bereiche ist nicht nachvollziehbar.

Der Hinweis, dass die Begründung zur Rücknahme bereits bebauter Dorfgebietsflächen in Dörflas nicht nachvollzogen werden kann, wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Auf eine Rücknahme von Bauflächen an dieser Stelle wird – entgegen der Darstellungen im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal verzichtet.

Das gesamte Grundstück Fl. Nr. 465 und Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 464, Gmkg. Münchaurach, sollen im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP wieder als Gemische Baufläche dargestellt werden.

Begründung:

Dass die bisher wirksamen Dorfgebietsflächen für das gesamte Grundstück Fl. Nr. 465 und Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 464, Gmkg. Münchaurach, – entgegen dem Vorentwurf zur

Gesamtfortschreibung des FNP/LP – nicht zurückgenommen werden, obwohl sie als wassersensibler Bereiche gelten und bei Starkregen besonders überflutungsgefährdet sind, wird damit begründet, dass die Flächen bereits bebaut sind und der bestehende Reiterhof in seinem Bestand geschützt werden soll.

Mit der Entscheidung, im neuen Flächennutzungsplan Bauflächen und keine Baugebiete darzustellen und erst im Zuge verbindlicher Bauleitplanungen eine Differenzierung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung vorzunehmen, greift die Gemeinde eine Anregung des Landratsamtes auf und beabsichtigt hiermit, ihre Möglichkeiten zur vorrangigen Innenentwicklung zu erweitern

Fläche 4.1

Da in der Begründung angegeben wird, dass hier eine Erweiterungsfläche für Rathaus und Verwaltungsgemeinschaft geplant werden soll, wäre hier eine Fläche für Gemeinbedarf darzustellen.

Der Hinweis, die zur Erweiterung des Rathauses vorgesehene Fläche 4.1 als Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen wird berücksichtigt.

Hinweis:

Wie der Standort des bestehenden Rathauses Fl. Nr. 443/3, Gmkg. Münchaurach, wird auch Grundstück Fl. Nr. 443/4, Gmkg. Aurachtal, im Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

Die Darstellung entspricht den Planungsabsichten der Gemeinde Aurachtal, das bestehende Rathaus zu erweitern.

Da das Rathaus als Baudenkmal nur behutsam erweitert werden kann und soll, ist eine Darstellung als Sonderbaufläche nicht erforderlich.

Eine solche wäre nur erforderlich, wenn mit dem Erweiterungsbau Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft zu erwarten wären, die die verbindliche Festsetzung eines Sondergebiets erfordern.

4.2 Landratsamt Erlangen-Höchstadt Umweltamt vom 23.01.2025

Es gibt wasserrechtlich lediglich eine Anmerkung zur Fläche 2.3 (Falkendorf, Milchhausstr.). Hier hat der Planer richtig erkannt, dass eine Teilfläche im Überschwemmungsgebiet liegt, allerdings nicht die Konsequenz daraus gezogen und das daraus resultierende „Planungsverbot“ nach § 78 Abs. 1 WHG dargestellt.

Der Hinweis, dass die Darstellung der Baugebietsfläche 2.3 „Falkendorf, Milchhausstraße“ im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Mittlere Aurach“ gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verboten ist, wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP werden nur die außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets gelegenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 51, Gmkg. Falkendorf, als Gemischte Baufläche dargestellt.

Begründung

Das Verbot gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt nur für 0,07 ha der im Vorentwurf dargestellten MDW-Flächen.

Die als Baufläche vorgeschlagenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 51, Gmkg. Falkendorf, liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, sind schon im Urkataster von Falkendorf als bebaute Flächen zu erkennen, sind bebaut und sollen auch zukünftig im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung baulich genutzt werden.

Die Flächen waren schon im Vorentwurf als „an den Bestand angepasste Bauflächen“ gekennzeichnet und erfüllen folgende in § 78 Abs. 2 WHG genannten Kriterien:

Die Bauflächen grenzen unmittelbar an bestehende und genehmigte Bauflächen an.

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden, eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und/oder der Höhe des Wasserstandes, ein zusätzlicher Verlust von Wasserrückhalte-raum oder nachteilige Auswirkungen auf Über- und Unterlieger sind nach Ansicht der Planverfasser nicht zu erwarten, wenn das bestehende Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB beachtet wird.

4.3 Landratsamt Erlangen-Höchstadt Immissionsschutz

Um im späteren konkretisierenden Bauleitplanverfahren möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen vorzubeugen sind folgende Flächen noch mit dem Planzeichen 15.6 zu umgeben:

Wohnbaufläche:

Nr. 1.1: Münchaurach - Schulstraße

Aufgrund der Nähe zu der Kreisstraße ERH 15 und der ST 2244 können Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der letztendlich abwägungsrelevanten Verkehrslärmschutzverordnung (16. BIm-SchV) nicht von vorn herein ausgeschlossen werden. Auch im Umweltbericht wurde die Problematik dargestellt (vgl. S. 47). Die Fläche ist daher mit dem Planzeichen 15.6 zu umgeben.

Nr. 1.3: Falkendorf – Höchstadter Straße

Auch in diesem Planbereich kann wegen der Nähe zu der Kreisstraße ERH 15 und der ST 2244 eine Überschreitung der unter Nr. 1.1. genannten Orientierungs- und Grenzwerte für Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche ist mit dem Planzeichen 15.6 zu kennzeichnen.

Gemischte Bauflächen:

Nr. 2.1: Münchaurach Hirtenberg Südwest

Auch hier kann es zu Verkehrslärmeinwirkungen kommen, welche zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können (vgl. auch Umweltbericht S. 51f). Die Fläche ist mit dem Planzeichen 15.6 zu umranden.

Nr. 2.2: Münchaurach südlich der Königstraße:

Aufgrund der Lage ist der Planbereich stark von Verkehrslärmeinwirkungen betroffen. Im später folgenden Bauleitplanverfahren sind Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten und festzusetzen. Die Fläche ist daher mit dem Planzeichen 15.6 zu versehen.

Der Hinweis, dass die im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal beschriebenen Bauflächen 1.1 „Münchaurach, Schulstraße“, 1.3 „Falkendorf, Höchstadter Straße“, 2.1 „Münchaurach, Hirtenberg Südwest“ und 2.2 „Münchaurach, Südlich der Königstraße“ voraussichtlich vor Verkehrslärm geschützt werden müssen, wird zur Kenntnis genommen.

Als Hinweis darauf werden die Bauflächen im Entwurf der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanZV) „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes“ umrandet.

Hinweis:

Eine Überprüfung, ob zukünftige Nutzungen tatsächlich geschützt werden müssen und wie dies geschehen kann, muss vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung durch Schalltechnische Untersuchungen geklärt werden.

In der Begründung zum Entwurf der Gesamtfortschreibung wird darauf explizit hingewiesen.

Gewerbeflächen:

Nr. 3.1: Münchaurach Wirtshöhen

Für die Fläche sollen im Zuge des Bauleitplanverfahrens Emissionskontingente ermittelt werden. Die Fläche ist daher mit dem Planzeichen 15.6 zu kennzeichnen.

Der Hinweis, dass für die neu geplanten gewerblichen Bauflächen 3.1 „Münchaurach, Wirtshöhen“ Emissionskontingente ermittelt und diese deshalb mit dem Planzeichen 15.6 umrandet werden sollen, wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf der Planzeichnung werden zusätzlich dargestellte gewerbliche Bauflächen im Bereich Münchaurach Wirtshöhe mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanZV) umrandet.

Um sicher zu stellen, dass genehmigte Nutzungen im oder nahe dem Gewerbegebiet nicht in unzulässiger Weise durch Gewerbelärm beeinträchtigt werden, sollen die Immissionssituation im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und bei Bedarf geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. Emissionskontingente, festgesetzt werden.

Hinweise:

Zwischen bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzungen und den im Vorentwurf dargestellten, zusätzlichen gewerblichen Bauflächen liegen eine Entfernung von mindestens 480 m und bereits bestehende Gewerbebetriebe, die ohne eine Emissionskontingentierung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen genehmigt wurden.

Dass bestehende Nutzungen vor Gewerbelärm auf den zusätzlich geplanten gewerblichen Bauflächen geschützt werden muss, erscheint aus städtebaulicher Sicht vor oben beschriebenem Hintergrund wenig wahrscheinlich, kann aber ohne konkrete Schalltechnische Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Sonderflächen:

Nr. 4.2: Münchaurach Königstraße

Eine Anlieferung von Waren während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 06:00 Uhr) dürfte Auf-grund der Nähe zu allgemeinen Wohngebieten nicht bzw. wenn überhaupt, nur sehr schwer Umsetzbar sein.

Der Hinweis, dass nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde innerhalb der geplanten Sonderbauflächen 4.2 „Münchaurach, Königstraße“ eine Anlieferung von Waren während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 06:00 Uhr) aufgrund der Nähe zu allgemeinen Wohngebieten nicht bzw. nur sehr schwer umsetzbar sein dürfte, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird in der Begründung zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal vermerkt.

Weitere Änderungen an den Planunterlagen sind aufgrund dieses Hinweises nicht erforderlich.

Begründung:

Bevor die Flächen bebaut und als Flächen für Einzelhandel (ggf. mit ergänzenden Nutzungen im Obergeschoss) genutzt werden können, muss durch Schalltechnische Untersuchungen geklärt werden, ob zukünftige Nutzungen tatsächlich vor Verkehrslärm geschützt werden müssen und wie dies geschehen kann.

Neben der Immissionssituation wird es im Zuge der Schalltechnischen auch erforderlich werden, die Emissionssituation zu betrachten und bei Bedarf Vorkehrungen zum Schutz der benachbarten Nutzungen vor z.B. Lärm durch Anlieferungen oder Parken zu treffen.

Mit der Umrandung der geplanten Bauflächen durch das Planzeichen 15.6 und entsprechende Hinweise in der Begründung zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP sollen Bauherren und Nachbarn explizit auf diese Thematik hingewiesen werden.

4.4 Landratsamt Erlangen-Höchstadt Gesundheitsamt vom 23.01.2025

Aus infektions- und trinkwasserhygienischer Sicht nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

Nach unserem Kenntnisstand befindet sich im Planungsgebiet das Wasserschutzgebiet der Stadt Herzogenaurach.

Bei allen Maßnahmen im Bereich des Trinkwasserschutzgebiets sind die Anordnungen der gültigen Schutzverordnungen einzuhalten.

Die Hinweise auf das bestehende Wasserschutzgebiet der Stadt Herzogenaurach und die für das Gebiet geltende Schutzverordnung werden zur Kenntnis genommen.

Die Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Herzogenaurach war bereits im Vorentwurf der Planzeichnung enthalten und wird unverändert in den Entwurf übernommen.

Gleiches gilt für die Hinweise auf das Wasserschutzgebiet und die geltende Schutzverordnung in der Begründung und im Umweltbericht.

Hinweis:

Im Verlauf der bisherigen Planungen haben sich keine Hinweise ergeben, dass die nachrichtlich in den Vorentwurf übernommenen Angaben falsch wären.

Altlasten in diesem Bereich waren uns nicht bekannt, es sind jedoch in den Planunterlagen drei Flächen im Gemeindegebiet als ehemalige Deponieflächen, Altlastenverdachtsflächen, dargestellt.

Eine dieser Flächen (Fl. Nr. 521/1 Gem. Falkendorf) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum o.g. Wasserschutzgebiet.

Die Hinweise, dass die in den Planunterlagen gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen dem Gesundheitsamt bis-läng nicht bekannt waren und sich eine dieser Fläche in unmittelbarer Nähe zum Wasserschutzgebiet befindet, werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen zu den im Gemeindegebiet bekannten Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen werden unverändert in den Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal übernommen.

Hinweis:

Im Verlauf der bisherigen Planungen haben sich keine Hinweise ergeben, dass die nachrichtlich in den Vorentwurf übernommenen Angaben falsch wären.

4.5 Landratsamt Erlangen-Höchstadt Tiefbau vom 23.01.2025

Bzgl. der Gesamtfortschreibung des o.g. Flächennutzungsplans haben wir keine Einwände, wenn entlang der Kreisstraßen, hier v.a. an der Kreisstraße ERH 15 im Abschnitt Münchaurach - Nankenhof, außerhalb der ODE-Grenzen die A-bauverbotszonen (Bauverbot 15 m /Baubeschränkung 30 m) zeichnerisch und textlich dargestellt werden.

Der Hinweis, dass keine Einwände gegen die Fortschreibung des Flächennutzungs-plans bestehen, wenn entlang der Kreis-straßen und außerhalb der ODE-Grenzen Bauverbots- und Baubeschränkungs-zonen dargestellt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP der Ge-meinde Aurachtal werden die erforderlichen Angaben ergänzt.

5 Planungsverband Region Nürnberg vom 17.01.2025

[...]

Bewertung aus regionalplanerischer Sicht

Hinsichtlich der in den Planunterlagen enthaltenen Erläuterungen zur Bedarfsermittlung wird sich den diesbezüglichen Aussagen der höheren Landesplanungsbehörde in der Stellungnahme vom 16.01.2025 inhaltlich angeschlossen, die primär auf den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis fußt und etwas ausführlichere Erläuterungen in der Begründung zur Flächenbedarfsermittlung insb. im gewerblichen Be-reich fordert. Die Flächenneudarstellungen inkl. Umwidmungen sind aus landesplanerischer Sicht aber dennoch als im Umfang realistisch und mit den Erfordernissen der Raumplanung in Einklang stehend zu bewerten.

Der Hinweis, dass sich der Regionale Planungsverband hinsichtlich der Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung den Aus-sagen der Höheren Landesplanungsbehörde anschließt und etwas ausführlichere Erläuterungen zur Flächenbedarfs-ermittlung insbesondere im gewerblichen Bereich fordert, wird zur Kenntnis genommen.

Ebenfalls zur Kenntnis genommen wird die Aussage, dass die Flächenneudarstellungen inkl. Umwidmungen aus landesplanerischer Sicht „als im Umfang realistisch und mit den Erfordernissen der Raumplanung in Einklang stehend“ bewertet werden.

Die Darstellung der zusätzlichen Ge-werblichen Bauflächen Wirtshöhe (Ge-werbliche Baufläche 3.1) mit einer Brutto-Gesamtfläche von rund 7,45 ha wird unverändert in den Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP übernommen.

Die Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal wird entsprechend der nachfolgenden Ausführungen überarbeitet.

Begründung:

Ziel der Gemeinde Aurachtal ist es, ortsansässige Gewerbebetriebe, die innerhalb bereits genehmigter Gemischter oder Gewerblicher Bauflächen keine Möglichkeiten zur Er-weiterung oder Betriebsverlagerung finden, am Ort zu halten und darüber hinaus neue Firmen anzusiedeln, damit die Zahl von Arbeitsplätzen am Ort konstant gehalten bzw. moderat gesteigert werden kann und entsprechende Steuereinnahmen erzielt werden können.

Die geplanten und an das bestehende Gewerbegebiet „Wirtshöhe“ anschließenden Bauflächen bieten sich aufgrund ihrer Lage an der überörtlich bedeutsamen Kreisstraße ERH 15 und möglicher Synergien als Gewerbestand-ort an.

Alternativstandorte oder die Möglichkeiten zur Umwidmung bereits genehmigter Gemischter Bauflächen in Gewerbliche Bauflächen sind begrenzt.

Mit der Darstellung von zusätzlichen Gewerblichen Bauflächen, deren Gesamtfläche über dem bisher angenommenen Bedarf von 2,4 bis 4,5 ha liegt, möchte die Gemeinde flexibel auf möglicherweise unterschiedliche Kaufpreisvorstellungen der bisher privaten Flächen reagieren können.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass z.B. der zusätzliche Bedarf eines großen, bereits im Gewerbegebiet ansässigen und auf die Aus-führung von Rohr- und Kabelpflugarbeiten spezialisierten Betriebes in der bisherigen Ab-schätzung des Gewerbeflächenbedarfs noch nicht enthalten ist.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Gewerblichen Bauflächen dem tat-sächlichen Bedarf entsprechend in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

Die Darstellung von zusätzlich 7,45 ha Brutto-Baufläche nördlich des Gewerbegebiets Wirtshöhe ist aus Sicht der Gemeinde außerdem vertretbar, weil angenommen wer-den muss, dass die Netto-Baufläche deutlich unter der dargestellten Brutto-Baufläche liegen wird, zumal

- die exponierte Lage des Gebietes eine großzügige Eingrünung der Flächen nach Norden und Nordwesten erforderlich macht,
- die Bauverbots- und Baubeschränkungs-zone entlang der ERH 14 beachtet wer-den müssen,
- die von wild abfließendem Wasser bedrohten Bereiche entlang der ERH 15, und der südlichen Grenze der Gewebe-flächen nach Möglichkeit von Bebauung freigehalten bzw. durch bauliche Vor-kehrungen geschützt werden müssen,
- Kaltluftbahnen parallel zum Wirtsgründel von Bebauung freigehalten werden sol-len und

- breite innere Erschließungsstraßen und ausreichend bemessene Wendeanlagen, die das Befahren mit Lastzügen ermöglichen, hergestellt werden müssen.

Sonderbaufläche 4.2 Münchaurach. Teilfläche südlich der Königstraße

Die Teilfläche südlich der Königstraße umfasst ca. 1,1 ha, wobei ca. 0,87 ha bestehende ge-mischte Bauflächen umgewidmet und 0,23 ha neu als Sonderbauflächen im FNP dargestellt werden sollen. Ein Großteil der Fläche südlich der Königstraße ist somit bereits im bestehen-den FNP überplant. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich daher ausschließlich auf die 0,23 ha umfassende Neudarstellung:

Die Fläche liegt im Randbereich eines Regionalen Grünzugs gem. (Z) 7.1.3.2 des Regionalplans der Region Nürnberg (7) sowie im Randbereich eines rechtskräftigen Vorranggebiets für den Hochwasserabfluss und -rückhalt gem. (Z) 7.2.5.3 des Regionalplans. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist Bestandteil eines regionalen Kaltluftströmungssystems.

In den Vorranggebieten Hochwasser sind konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion vorbeugender Hochwasserschutz (Hochwasserabfluss und -rückhalt) nicht verein-bar sind. Aufgrund des inzwischen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiets, welches das Vorranggebiet fachrechtlich konkretisiert und dessen Abgrenzung südlich der geplanten Sonderbaufläche verläuft, besteht kein Ziel-konflikt mit der Festlegung des Regionalplans.

Der Hinweis, dass durch die Darstellung von zusätzlich 0,23 ha Sonderbaufläche südlich der Königstraße in Münchaurach kein Zielkonflikt mit den Darstellungen des Vorranggebiets für den Hochwasser-abfluss und -rückhalt besteht, wird zur Kenntnis genommen und in den Planun-terlagen zum Entwurf vermerkt.

In regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird. Der regionale Grünzug RG 5 Aurachtal (zur Regnitz) erfüllt Funktionen zur Verbesserung des Bioklimas (K) und zur Gliederung der Siedlungsräume (S).

In den Planunterlagen (S. 139 im Begründungstext sowie S. 62 des Umweltberichts) wird angegeben, dass die Fläche der Umsiedlung, Er-weiterung und Ansiedlung weiterer Handelsei-richtungen dienen soll. In den vorliegenden Unterlagen findet der regionale Grünzug zwar all-gemein Erwähnung (S. 30 Begründung), in den flächenbezogenen Steckbriefen (Begründung so-wie Umweltbericht) fehlt jedoch bislang eine entsprechende Betrachtung.

Der Hinweis, dass in der Begründung zur Sonderbaufläche 4.2 Königstraße Münchaurach und im Umweltbericht zu dieser Fläche eine Betrachtung der Funktionen des regionalen Grünzugs RG 5 Aurachtal (zur Regnitz) fehlt, wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf der Begründung und der Entwurf des Umweltberichts werden entsprechend ergänzt.

Aufgrund der funktionalen Bedeutung des Regionalen Grünzugs wird auf die Darstellung zusätzlicher Sonderbauflächen (0,23 ha) südlich der Königstraße verzichtet und die bisher wirksame Dar-stellung als Fläche für Landwirtschaft beibehalten.

Hinweis:

Weil die bereits genehmigten, aber noch nicht realisierten Gemischten / Dorfgebietsflächen südlich der Königstraße als neuer Standort für die Feuerwehr Münchaurach geplant sind, wird auf eine vollständige Rücknahme der im Vorentwurf der Planzeichnung dargestellten Sonderbauflächen an dieser Stelle verzichtet.

Ergänzender (redaktioneller) Hinweis zum Plan-entwurf

Die Signatur für die nachrichtliche Übernahme des Vorranggebiets für Bodenschätze TO 1 fehlt in der Plandarstellung und taucht bislang nur in der Legende auf.

Der Hinweis, dass im Vorentwurf der Planzeichnung die Darstellung des im Regionalplan RP 7 dargestellten Vorranggebietes Tonabbau TO 1 fehlt, in der Legende zur Planzeichnung aber erwähnt ist, wird zur Kenntnis genommen.

Auf eine nachrichtliche Übernahme der Inhalte des Regionalplans RP 7 in den Entwurf der Planzeichnung zur Gesamt-fortschreibung des FNP/LP wird verzichtet.

Stattdessen werden diese im Entwurf der Begründung beschrieben.

Hinweise:

Ein Verzicht auf die Darstellung des Vorranggebiets für Bodenschätze in der Planzeichnung zum FNP/LP entbindet nicht von der Pflicht, die in Kapitel B II Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen des RP 7 formulierten und 2010 für verbindlich erklärten Ziele des 12. Änderung des RP 7 zu beachten.

Danach sollen z.B. die Gewinnung von Bodenschätzen vorzugsweise in den dafür RP 7 ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten realisiert werden und diese anschließend einer Folgefunktion zugeführt werden.

Die bisherige und zukünftig geplante Darstellung der Fläche TO 1 als Fläche für die Landwirtschaft im FNP/LP der Gemeinde Aurachtal schließt dies nicht aus.

Konkrete Absichten auf den genannten Flächen Ton abzubauen sind der Gemeinde Aurachtal derzeit nicht bekannt.

Aus regionalplanerischer Sicht wird abschließend empfohlen, keine Einwendungen gegen die Planung zu erheben. Auf die o.g. Hinweise zum regionalen Grünzug wird verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Änderungen an den Planunterlagen sind aufgrund dieses Hinweises nicht erforderlich.

6 Staatliches Bauamt Nürnberg vom 16.12.2024

[...]

seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn folgende Auflagen im Hinblick auf die Staatsstraße 2244 berücksichtigt und aufgenommen werden:

1. Im Bauleitplangebiet befinden sich straßen-rechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Diese sind unter www.baysis.bayern.de ersichtlich und wurden im Bauleitplan dargestellt.

2. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist grundsätzlich von jeglichen (neuen) baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätzen, befestigten Flächen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind frei-zuhalten.

3. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

4. Die Erschließung der Grundstücke ist vorrangig über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Staatsstraßenverkehrs soll auf eine mittelbare Erschließung über Ortstraßen geachtet werden.

5. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von Grundstücken zur Staatsstraße außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten (OD-E) sind grundsätzlich nicht zulässig.

6. Im Einwirkungsbereich der Staatsstraße ist ein ausreichender Schallschutz zu neuen Wohngebieten zu gewährleisten. Die zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sind in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten oder zu unterschreiten.

7. Der Baulastträger Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Gemeinde.

8. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

9. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die Hinweise auf die im Bayerischen Straßeninformationssystem dargestellten Ortsdurchfahrtsgrenzen und die Bestimmungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen an der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP sind aufgrund dieser Hinweise nicht erforderlich.

Die Hinweise auf die Bestimmungen des BayStrWG und die weiteren unter Punkt 2 bis 9 erwähnten Hinweise werden in den Entwurf der Begründung zum FNP/LP übernommen und sind unabhängig von den Inhalten des FNP/LP zu beachten.

10. Hinsichtlich des Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden von Seiten des Staatlichen Bauamtes Nürnberg keine Vorgaben gemacht.

Der Hinweis, dass das StBA-N keine Vor-gaben zum Umfang und detaillierungs-grad der Umweltprüfung macht, wird zur Kenntnis genommen.

11. Sonderbaufläche 2.2 Münchaurach, Südliche Königsstraße

Eine Verlegung der Kreisstraße ERH 15 bzw. eine neue Einmündung der ERH 15 in die St 2244 sind detailliert mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg sowie dem Landratsamt abzustimmen.

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes sind hier keine Maßnahmen notwendig bzw. angedacht.

Zur Erschließung eines Bauleitplangebietes ist dies einseitig veranlasst und unterliegt den Maß-gaben des Art. 32 Bayerisches Straßen- und We-gegesetz.

Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Anbindung des Bauleitplangebietes an die Staatsstraße entstehen.

Die Hinweise, dass die Erschließung der Baufläche 2.2 Münchaurach, Südliche Königstraße, den Maßgaben des Art. 32 BayStrWG unterliegt, detailliert mit dem StBA-N und dem Landratsamt abzustimmen sind und der Straßenbaulastträger der Staatsstraße keinerlei Kosten für die Erschließung übernimmt, werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in den Entwurf der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP aufgenommen.

Hinweise:

Bei der Baufläche 2.2 handelt es sich um keine Sonderbaufläche, sondern um eine Fläche, die als Dörfliches Wohngebiet entwickelt werden soll.

Eine Verlegung der Kreisstraße ERH 15 bzw. eine neue Einmündung in die St 2244 wurde im Zuge der Städtebaulichen Rahmenplanung zur Ortskernsanierung Münchaurach (2020) und der Aufstellung des Städtebaulichen Ent-wicklungskonzepts SEK Aurachtal (2020) vor-geschlagen

Wie die Erschließung, Bebauung und angestrebte Nutzung der Flächen mit den vorliegenden Konzepten und den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belangen, z.B. des StBA-N, der Denkmalpflege, des Immissions-schutzes oder der angrenzenden Nutzer, in Einklang gebracht werden kann, muss in einem verbindlichen Bauleitplan in Abstimmung mit der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen TöB festgesetzt werden.

Über die Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens entscheidet der Gemeinderat Aurachtal gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

12. Sonderbaufläche 4.2 Münchaurach, Königstraße

Die Anlage eines weiteren Straßenastes durch eine neue Ortsstraße (hier vor allem südlich der St 2244) ist einseitig veranlasst und unterliegt den Maßgaben des Art. 32 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz.

Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Anbindung des Bauleitplangebietes an die Staatsstraße entstehen.

Die Erschließungsmöglichkeiten zur St 2244 sind rechtzeitig mit dem Staatlichen Bauamt, Verkehrsbehörde und Polizei abzustimmen. Die entsprechende Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone ist im weiteren Planungsprozess zu beachten.

Auf S. 140 der Begründung wurde die St 2244 fälschlicherweise als „St 2225“ bezeichnet. Wir bitten dies zu ändern.

Die Hinweise, dass die Anlage eines weiteren Straßenastes für die Sonderbaufläche 4.2 Münchaurach, Königstraße, durch eine neue Ortsstraße den Maßgaben des Art. 32 BayStrWG unterliegt, der Straßenbaulastträger der Staatsstraße keinerlei Kosten für die Erschließung übernimmt und die Erschließungsmöglichkeiten zur St 2244 rechtzeitig mit dem StBA-N, der Verkehrsbehörde und der Polizei, werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in den Entwurf der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP aufgenommen.

Der Tippfehler auf Seite 140 des Vorentwurfs der Begründung wird korrigiert.

Hinweise:

Aufgrund der funktionalen Bedeutung des Regionalen Grünzugs wird auf die Darstellung zusätzlicher Sonderbauflächen (0,23 ha) südlich der Königstraße verzichtet und die bisher wirksame Darstellung als Fläche für Landwirtschaft beibehalten.

Die bereits genehmigten, aber noch nicht realisierten Gemischten / Dorfgebietsflächen südlich der Königstraße sind als neuer Standort für die Feuerwehr Münchaurach geplant und werden umgewidmet.

Die Möglichkeiten und Voraussetzungen, die bisher unbebauten Flächen südlich der Königstraße an die St 2244 anzubinden, werden rechtzeitig abgestimmt

7 Regierung von Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde vom 16.01.2025

[...]

Diese tatsächlich positiver ausfallende Bevölkerungsentwicklung wird in den Planungsunterlagen zusammen mit einem erwartbaren Zuzug aufgrund vergleichsweise günstiger Bodenpreise und der Nähe zum Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach sowie der deutlich positiveren Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene als Begründung für eine bedarfsgerechte Flächenneuausweisung angeführt. Trotz amtlich prognostizierter Negativ-Entwicklung kann daher aus landesplanerischer Sicht für die Gemeinde ein gewisser durchaus positiver Bedarf nachvollzogen werden, der – dies sei vorweggenommen – die neu dargestellten und umgewidmeten Flächen für Wohnnutzung bei Berücksichtigung der vorhandenen aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale im Wesentlichen abdeckt. Jedoch besteht mit der gewählten Höhe des Wohnbauflächenbedarfes von 10,3 ha bis 13,5 ha kein Einverständnis. Eine Orientierung an der positiven Entwicklung des Landkreises kann zwar grundsätzlich akzeptiert werden, allerdings nicht in der angesetzten Größenordnung von +7%. Dieser aus einer Klasseneinteilung von +2,5% bis +7% gegriffene Wert bleibt unbegründet und erscheint v.a. unverhältnismäßig deutlich zu hoch für eine Übertragung auf Aurachtal.

Die Hinweise, dass mit der gewählten Höhe des Wohnbauflächenbedarfs von 10,3 bis 13,5 ha aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde kein Einverständnis besteht und ein angenommener Bevölkerungszuwachs um bis 7% für deutlich zu hochgehalten wird, wird zur Kenntnis genommen.

Auf Änderungen an den in der Begründung zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP enthaltenen Berechnungen wird verzichtet.

Begründung:

Die für das Jahr 2040 angenommene Zielbevölkerung der Gemeinde Aurachtal von 3.300 EW entspricht einem Zuwachs von rund 4,4% gegenüber dem Bevölkerungsstand am 31.12.2021 (3.158 EW).

Für den Landkreis Erlangen-Hochstadt geht das Bayerische Landesamt für Statistik bei seinen regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen von einem vergleichbaren Anstieg aus (von 138.100 EW im Jahr 2021 auf 144.000 EW im Jahr 2040).

Gegenüber dem Bevölkerungswachstum in Aurachtal seit Ende 2003 (2.893 EW) bedeutet die angenommene Zielbevölkerung ein deutlich verlangsamtes Wachstum.

Die Höhe des angegebenen Wohnbauflächenbedarfs ist jedoch nicht nur wegen des h.E. zu hohem Eingangswert der Bevölkerungsentwicklung von +7 % zu kritisieren, sondern auch aufgrund der Anrechnung von Ersatz- und Nachholbedarfen, die nicht mehr verhältnismäßig zu einem Bedarf stehen, der sich überwiegend aus Bevölkerungsentwicklung ergeben soll.

Ersatz- und Nachholbedarf machen den Großteil des ermittelten Bedarfs aus (194 WE von 225 WE Gesamtbedarf, vgl. Begründung Tab. 20 S. 74). Insbesondere der Nachholbedarf erscheint in der angesetzten Größenordnung von 131 WE von 225 WE (Begründung S. 74, Tab. 20) als nicht haltbar.

Einem Ersatzbedarf, der durch die allgemeine wirtschaftliche und physische Alterung von Wohngebäuden begründet wird (Begründung, S. 74), steht die Schaffung von neuem Wohnraum durch Zusammenlegung oder Umwidmungen bzw. sanierte Wohnungen wieder gegenüber, die den anfallenden Bedarf kompensieren.

Aus landesplanerischer Sicht kann insbesondere für den Planungshorizont eines FNP von 15-20 Jahren kein nennenswert zusätzlicher Flächenbedarf aus einem Ersatzbedarf plausibel begründet werden.

Die Hinweise, dass insbesondere der bei Berechnung des Wohnungsbedarfs angenommene Nachholbedarf aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde als „nicht haltbar“ betrachtet wird und

sich aus dem Ersatzbedarf, aufgrund möglicher Umwidmungen und Sanierungen, kein zusätzlicher Flächenbedarf begründen lässt, wird zur Kenntnis genommen.

Auf Änderungen an den in der Begründung zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP enthaltenen Berechnungen zum Gesamtbedarf an Wohnungen wird verzichtet.

Begründung:

Die den Berechnungen des Wohnungsbedarfs zugrunde liegenden Quellen sind benannt und aus Sicht der Planverfasser realistisch.

Der Bedarf, neue Wohnungen in Aurachtal zu errichten, um neue Wohnformen zu ermöglichen und insbesondere auch den Anteil kleinerer und bezahlbarer Wohnungen in der Gemeinde zu erhöhen, wurde bereits vor Erstellung des Vorentwurfs zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP aufgezeigt (siehe z.B. Erläuterungsbericht zum SEK Aurachtal).

Dass zur Deckung des Wohnungsbedarfs nicht zwangsläufig neue Bauflächen dargestellt und erschlossen werden müssen und der Ersatzbedarf zu 100% durch die Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden kann, wurde bei Erstellung des Vorentwurfs zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP berücksichtigt, indem die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen begrenzt und bereits genehmigte Bauflächen umgewidmet wurden.

[...]

Zudem fällt auf, dass nicht alle in Anlage 3 auf-gezeigten unbebauten Bauflächen als Potenzialflächen der Innenentwicklung eingestuft worden sind. Um Erläuterung wird gebeten.

Sofern eine Entwicklung dieser Bauflächen nicht (mehr) realistisch erscheint, sollten ggf. Rücknahmen diskutiert werden.

Der Hinweis, dass nicht alle in Anlage 3 (Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentiale im Ortsteil Münchaurach) aufgezeigten unbebauten Bauflächen als Potenzialflächen der Innenentwicklung eingestuft worden sind und ggf. eine Rücknahme dieser Bauflächen diskutiert werden sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen gegenüber den zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP vorgelegten Unterlagen sind aufgrund dieses Hinweises nicht erforderlich.

Begründung:

Bereits genehmigte, aber noch unbebaute Bauflächen wurden nur dann als „Potentialfläche zur Innenentwicklung“ eingestuft, wenn für diese Baurecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan besteht oder die Flächen aus Sicht der Planverfasser eindeutig einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zugeordnet werden können, d.h. die Flächen bereits heute bebaubar wären.

Die Rücknahme von Bauflächen wurde nach Ermittlung vorhandener Flächenpotentiale an verschiedenen Stellen diskutiert, aber mit Ausnahme der im Vorentwurf dargestellten, zurückgenommenen Bauflächen in Dörflas und Unterreichenbach, mehrheitlich abgelehnt.

Begründet wird dies z.B. damit, dass

- kein durch Bebauungspläne eingeräumtes Baurecht entzogen werden soll,
- sich insbesondere die beiden größeren Ortsteile Münchaurach und Falkendorf aufgrund der dort bereits vorhandenen Infrastrukturen als Siedlungsschwerpunkte anbieten, um den Bedarf z.B. an neuen Wohnungen, zusätzlichen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen zu decken,
- auch in den kleineren Ortsteilen wie Dörflas, Neundorf oder Unterreichenbach Möglichkeiten erhalten bleiben sollen, die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bei konkretem Eigenbedarf abzurunden oder geringfügig zu erweitern, wenn keine anderen Belange entgegenstehen,
- die noch unbebauten, aber nicht verbindlich festgesetzten Sonderbauflächen im Norden von Münchaurach (2,58 ha) als Erweiterungsfläche für die dort bestehenden Sportanlagen anbieten,
- die noch unbebauten, aber nicht verbindlich festgesetzten Dorfgebiets-, Gemischten und Gewerblichen Bauflächen an der Königstraße in Münchaurach (insgesamt ca. 2,25 ha) umgewidmet und aufgrund ihrer verkehrstechnisch günstigen Lage als Sonderbaufläche z.B. für großflächigen Einzelhandel, entwickelt werden sollen.

Die Darstellung neuer Bauflächen, die einer Wohnnutzung zugänglich sind, also Wohnbauflächen und häufig gemischte Bauflächen, muss schließlich dem Bedarf unter vorrangiger Berücksichtigung der verfügbaren Potentialflächen der Innenentwicklung entsprechen.

Insgesamt findet eine Mehrung an für Wohnnutzung geeigneter Bauflächen in Höhe von ca. 3,5 ha statt (Neudarstellungen und Umwidmungen z.B. M zu W).

Zusammen mit den als aktivierbar eingestufteten Innenentwicklungspotenzialen in Höhe von ca. 1,7 ha ergibt sich ein angestrebtes Flächenangebot von rund 5,2 ha.

Mit der Herleitung und der daraus resultierenden Höhe des Wohnbaulandbedarfs in Höhe von 10,3 bis 13,5 ha besteht aus landesplanerischer Sicht aus o.g. Gründen kein Einverständnis.

Der nochmalige Hinweis, dass mit der Herleitung und der der daraus resultierenden Höhe des Wohnbaulandbedarfs in Höhe von 10,3 bis 13,5 ha aus landesplanerischer Sicht kein Einverständnis besteht, wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP werden die Erläuterungen zum voraussichtlichen Wohnbauflächenbedarf bis 2040 (bisheriges Kapitel 7.5) deshalb um folgende Hinweise ergänzt:

- Bei dem genannten Flächenbedarf von 10,3 bis 13,5 ha handelt es sich nicht um den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, sondern um Flächen, die benötigt würden, um den ermittelten Bedarf an neuen Wohnungen von ca. 225 WE bis 2040 oder 12 WE pro Jahr zu decken.
- Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs stehen die (im bisherigen Kapitel 8) beschriebene Flächenpotentiale, z.B. in Form bereits verbindlich festgesetzter Wohngebiets- oder Mischgebietsflächen, und Flächen mit Innenentwicklungspotential, z.B. in Form von Leerständen, Baulücken, oder nur gering bebauten Grundstücken, und bereits genehmigte aber bis heute nicht realisierte Bauflächen zur Verfügung.
- Würden sich von den ermittelten Bauflächenreserven bzw. Flächen mit Innenentwicklungspotential 100% der Wohnbauflächen und 50% der Gemischten bzw. Dorfgebietsflächen für den Bau neuer Wohnungen mobilisieren lassen, ließe sich der Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche mit 3,0 bis 6,2 ha beziffern.
- Weil sich derzeit nicht verlässlich abschätzen lässt, inwieweit sich vorhandene Bauflächenreserven und Flächen mit Innenentwicklungsbedarf tatsächlich bis 2040 mobilisieren lassen und angenommen werden muss, dass nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer bereit sein werden, ihre Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen, wird von den Planverfassern die Darstellung von mindestens 6,2 ha zusätzlicher Wohnbaufläche empfohlen, die dem tatsächlichen Bedarf entsprechend entwickelt und verbindlich festgesetzt werden sollte.

Umfang und Lage der Flächen per se sind allerdings als raumverträglich einzuschätzen. Auch ist positiv zu bewerten, dass die geplanten Flächenumwidmungen de facto Potenziale der Innenentwicklung aufgreifen.

Bei entsprechenden Überarbeitungen des Bedarfsnachweises und Ergänzungen hinsichtlich Verfügbarkeiten und Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale analog der o.g. Hinweise erscheint nach hiesiger Einschätzung eine weitestgehend bedarfsgerechte Neudarstellung von Wohnbau- und gemischten Flächen gemäß Ziel 1.2.1 i.V.m. Grundsatz 3.1.1 unter Beachtung von Ziel 3.2 LEP plausibel.

Die Hinweise, dass bei entsprechender Überarbeitung des Bedarfsnachweises und Ergänzungen hinsichtlich Verfügbarkeit und Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale nach Einschätzung der Höheren Landesplanungsbehörde „eine weitestgehend bedarfsgerechte Neudarstellung von Wohnbau- und gemischten Flächen gemäß Ziel 1.2.1 i.V.m. Grundsatz 3.1.1 unter Beachtung von Ziel 3.2 LEP plausibel“ erscheint, wird zur Kenntnis genommen.

Das bisherige Kapitel 7.5 der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal wird wie oben beschrieben überarbeitet.

Gewerbe:

Da in den beiden vorhandenen Gewerbegebieten „Münchaurach-Ost“ und „Wirtshöhe“ die Gewerbeflächen vollständig belegt sind, strebt die Gemeinde Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen im Umfang von 7,45 ha an.

Hierfür werden am Standort Gewerbegebiet „Wirtshöhe“ Erweiterungsmöglichkeiten gesehen. Die Verdoppelung der Gewerbefläche am Standort Wirtshöhe wird begründet mit dokumentierten Anfragen für Neuansiedelungen und Verlagerungs- und Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe.

Zu dem daraus abgeleiteten Flächenbedarf von 2,4 bis 4,5 ha (Begründung, S. 78) wird offenbar ein „Puffer“ als zusätzliches Flächenangebot da-zugerechnet.

Ein Bedarf neuer gewerblicher Bauflächen kann prinzipiell nachvollzogen werden. Die geplante Flächengröße sollte jedoch nochmals überprüft werden, insbesondere ist die Differenz zwischen Bedarf 4,5 ha und Flächenneudarstellung 7,45 ha zumindest zu erläutern, ggf. ist eine Reduzierung des Umgriffs zu diskutieren.

Die Hinweise, dass der Bedarf neuer gewerblicher Bauflächen von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde prinzipiell nachvollzogen werden kann, die geplante Flächengröße jedoch nochmals überprüft und insbesondere die Differenz zwischen Bedarf und Flächenneudarstellung zumindest erläutert werden sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen Wirtshöhe (Gewerbliche Baufläche 3.1) mit einer Brutto-Gesamtfläche von rund 7,45 ha wird unverändert in den Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP übernommen.

Die Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal wird entsprechend der nachfolgenden Ausführungen überarbeitet.

Begründung:

Ziel der Gemeinde Aurachtal ist es, ortsansässige Gewerbebetriebe, die innerhalb bereits genehmigter Gemischter oder Gewerblicher Bauflächen keine Möglichkeiten zur Erweiterung oder Betriebsverlagerung finden, am Ort zu halten und darüber hinaus neue Firmen anzusiedeln, damit die Zahl von Arbeitsplätzen am Ort konstant gehalten bzw. moderat gesteigert werden kann und entsprechende Steuereinnahmen erzielt werden können.

Die geplanten und an das bestehende Gewerbegebiet „Wirtshöhe“ anschließenden Bauflächen bieten sich aufgrund ihrer Lage an der überörtlich bedeutsamen Kreisstraße ERH 15 und möglicher Synergien als Gewerbebestandort an.

Alternativstandorte oder die Möglichkeiten zur Umwidmung bereits genehmigter Gemischter Bauflächen in Gewerbliche Bauflächen sind begrenzt.

Mit der Darstellung von zusätzlichen Gewerblichen Bauflächen, deren Gesamtfläche über dem bisher angenommenen Bedarf von 2,4 bis 4,5 ha liegt, möchte die Gemeinde flexibel auf möglicherweise unterschiedliche Kaufpreisvorstellungen der bisher privaten Flächen reagieren können.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass z.B. der zusätzliche Bedarf eines großen, bereits im Gewerbegebiet ansässigen und auf die Ausführung von Rohr- und Kabelpflugarbeiten spezialisierten Betriebes in der bisherigen Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs noch nicht enthalten ist.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung können die Gewerblichen Bauflächen dem tatsächlichen Bedarf entsprechend in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

Die Darstellung von zusätzlich 7,45 ha Brutto-Baufläche nördlich des Gewerbegebiets Wirtshöhe ist aus Sicht der Gemeinde außerdem vertretbar, weil angenommen werden muss, dass die Netto-Baufläche deutlich unter der dargestellten Brutto-Baufläche liegen wird, zumal

- die exponierte Lage des Gebietes eine großzügige Eingrünung der Flächen nach Norden und Nordwesten erforderlich macht,
- die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der ERH 14 beachtet werden müssen,
- die von wild abfließendem Wasser bedrohten Bereiche entlang der ERH 15, und der südlichen Grenze der Gewerbeflächen nach Möglichkeit von Bebauung freigehalten bzw. durch bauliche Vorkehrungen geschützt werden müssen,
- Kaltluftbahnen parallel zum Wirtshöhegründel von Bebauung freigehalten werden sollen und breite innere Erschließungsstraßen und ausreichend bemessene Wendeanlagen, die das Befahren mit Lastzügen ermöglichen, hergestellt werden müssen.

Flächenbezogene Hinweise:

SO Freiflächen-Photovoltaikanlage Fl. Nr. 242, Gmkg. Falkendorf):

Das Vorhaben entspricht Ziel 6.2.1 LEP, gemäß dessen erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Dabei sollen entsprechend Grundsatz 6.2.3 LEP Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, um einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes, insbesondere bisher ungestörter Landschaftsteile, möglichst zu vermeiden (6.2.3 (B) und Grundsatz 7.1.3 LEP). Einer Prüfung von Standortalternativen kommt daher eine zentrale Rolle zu, wobei vorbelastete Standorte bislang unbelasteten Standorten vorzuziehen sind.

Der hier gewählte Anlagenstandort liegt in der freien Landschaft nördlich von Falkendorf, kann jedoch durch die östlich verlaufende Freileitung h.E. als vorbelastet gewertet werden und entspricht somit auch Grundsatz 6.2.3 LEP.

Die Hinweise, dass die Darstellung der Sonderbaufläche 4.4 „Falkendorf, Sechs Morgen“ (Fl. Nr. 242, Gmkg. Falkendorf) mit den Zielen 6.2.1 und 6.2.3 des LEP vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.

Gegenüber der Flächendarstellung im Vorentwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP sind aufgrund dieses Hinweises keine Änderungen erforderlich.

Bei planerischer Flächeninanspruchnahme land-wirtschaftlicher Nutzflächen ist auch die Bodenbonität zu berücksichtigen.

Gemäß Grundsatz 5.4.1 LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten werden und insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen.

Da laut Begründung die Acker-/Grünlandzahl der Fläche über dem Durchschnittswert des Landkreises liegt, ist dieser Aspekt umso stärker in der Planung zu berücksichtigen.

Der Hinweis, dass bei Darstellung der Sonderbaufläche 4.4 „Falkendorf, Sechs Morgen“ (Fl. Nr. 242, Gmkg. Falkendorf) der Grundsatz 5.4.1 des LEP und insbesondere der Aspekt, dass die Acker-/Grünlandzahl der Fläche über dem Durchschnittswert des Landkreises liegt, stärker bei der Planung berücksichtigt werden sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung des gesamten Grundstücks Fl. Nr. 242, Gemarkung Falkendorf, wird entsprechend der Vorentwurfsplanung in den Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP übernommen.

Begründung:

Die überdurchschnittliche Bodenbonität von Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 242, Gmkg. Falkendorf, spricht gegen die Darstellung als Standort für eine Freiflächen PV-Anlage, schließt aber unter Abwägung öffentlicher und privater Belange die Errichtung einer solchen Anlage auf dem Grundstück und dessen Darstellung im FNP als Sonderbaufläche nicht grundsätzlich aus.

Weil

- dem Gemeinde Aurachtal ein Antrag vorliegt, das genannte Grundstücke verbindlich als Sondergebiet für eine Freiflächen PV-Anlage festzusetzen,
 - sich der Vorhabenträger bereit erklärt hat, Planungs- und Erschließungskosten für eine derartige Anlage zu übernehmen,
 - die vom Gemeinderat vorgegebene Gesamtfläche von bis zu 30 ha für Freiflächen-PV-Anlagen noch nicht erreicht ist,
 - die Flächen verfügbar sind,
 - günstige Möglichkeiten zur Anbindung an die östlich angrenzend verlaufende 110-kV Freileitung bestehen,
 - keine Schutzgebiete oder-objekte nach dem Naturschutzrecht betroffen sind,
 - die Flächen südlich des Waldes und Großmühlgrabens als Gebiet mit überwiegend geringer Lebensraumfunktion, geringer Erholungswirksamkeit und überwiegend geringer charakteristischer landschaftlicher Eigenart als grundsätzlich geeignet eingestuft werden (siehe Anlage 7 zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des FNP),
 - größere Flächen mit unterdurchschnittlicher Bonität vor allem im südlichen Gemeindegebiet liegen und dort aufgrund der Topographie ungünstigere Bedingungen im Hinblick auf Sonneneinstrahlung und Hangneigung aufweisen,
- gibt die Gemeinde Aurachtal bei der Auswahl von Sonderbauflächen für Freiflächen PV-Anlagen der Fl. Nr. 242, Gmkg. Falkendorf, den Vorzug gegenüber anderen Standorten

Fläche 4.2 Münchaurach (SO):

Die Sonderbaufläche, in städtebaulich integrierter Lage, soll für großflächige Einzelhandelsnutzungen zugänglich gemacht werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind daher die einzelhandelsrelevanten Ziele LEP 5.3.1 bis 5.3.3 beachtlich.

Der im östlich angrenzenden Gewerbegebiet gelegene Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) ist dabei mitzuberücksichtigen (Stw. Agglomeration). Die Höhere Landesplanungsbehörde steht für beratende Gespräche diesbezüglich jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Hinweis, dass bei einer verbindlichen Bauleitplanung für die geplante Sonderbaufläche 4.2 „Münchaurach, Königstraße“ die einzelhandelsrelevanten Ziele LEP 5.3.1 bis 5.3.3 beachtet und der östlich gelegene Einzelhandelsbetrieb mitberücksichtigt werden müssen und die Höhere Landesplanungsbehörde für beratende Gespräche hierzu jederzeit gerne zur Verfügung steht, wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP sind aufgrund dieser Hinweise nicht erforderlich.

Hinweise:

Die Gemeinde Aurachtal beabsichtigt, die Sonderbauflächen am östlichen Ortseingang von Münchaurach verbindlich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu sichern, sobald und soweit es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Flächen eignen sich aufgrund ihrer städtebaulich integrierten Lage direkt an der Staatsstraße St 2244 für eine Umsiedlung/Erweiterung des östlich gelegenen Lebensmittel-Discounters oder auch die Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters (Supermarktes).

Inwieweit die Ansiedlung eines zusätzlichen Marktes mit den Zielen der LEP vereinbar ist, soll bei Bedarf frühzeitig mit der Höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt werden.

Fläche 4.2 Münchaurach (SO), Bereich südlich der Königstraße:

Die angestrebte Darstellung bislang gemischter Bauflächen und ca. 0,2 ha unbeplanter Fläche als Sonderbaufläche südlich der Königstraße in Münchaurach liegt partiell im Randbereich des Regionalen Grünzugs RG 5 (Regionalplan Region Nürnberg (RP 7), Karte 3 „Landschaft und Erholung“) mit den zugewiesenen Funktionen Verbesserung des Bioklimas und Gliederung der Siedlungsräume.

In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird (Ziel 7.1.3.2 RP 7).

Die hier vorliegende beabsichtigte Flächendarstellung ist als noch mit den Belangen des Regionalen Grünzuges vereinbar zu werten. Diesbezüglich wird auch auf die regionalplanerische Beurteilung verwiesen (vgl. Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regional Nürnberg vom 16.01.2025). Einer über die vorliegende Planung hinausgehenden weiteren Siedlungsentwicklung in den Grünzug hinein, könnte allerdings grundsätzlich nicht zugestimmt werden.

Der Hinweis, dass die Darstellung der Sonderbauflächen 4.2 südlich der Königstraße als noch mit den Belangen des Regionalen Grünzuges vereinbar bewertet wird, einer über die vorliegende Planung hinausgehenden weiteren Siedlungsentwicklung in den Grünzug hinein, allerdings grundsätzlich nicht zugestimmt werden könnte, wird zur Kenntnis genommen.

Weil die am östlichen Ortseingang und südlich der Königstraße gelegenen, bereits genehmigten Bauflächen als neuer Standort für die Feuerwehr Münchaurach geplant sind, wird deren Darstellung als Sonderbaufläche beibehalten (anstelle der Darstellung als Gemischte Baufläche bzw. Dorfgebietsflächen im bisher wirk-samen FNP).

Die im Vorentwurf der Planzeichnung dargestellten zusätzlichen Sonderbauflächen südlich der Königstraße (0,23 ha) werden zurückgenommen und die bisher wirksame Darstellung als Fläche für Landwirtschaft beibehalten.

Begründung:

Die bereits genehmigten und noch unbebauten gemischten Bauflächen bzw. Dorfgebiets-flächen südlich der Königstraße umfassen rund 0,66 ha und sind aus Sicht der Planverfasser für eine neue Feuerwehr ausreichend bemessen.

Weil die Flächen am Rand des Regionalen Grünzugs RG 5 Aurachtal (zur Regnitz) liegen, der Grünzug wichtige Funktionen zur Verbesserung des Bioklimas (K) und zur Gliederung der Siedlungsräume (S) erfüllt, und die Gemeinde Aurachtal aufgerufen ist, den Verbrauch zusätzlicher Flächen zu begrenzen, wird auf die ursprünglich geplante Darstellung zusätzlicher Bauflächen an dieser Stelle verzichtet.

Im Ergebnis sind die Flächenneudarstellungen inkl. Umwidmungen aus landesplanerischer Sicht als im Umfang realistisch und mit den Erfordernissen der Raumplanung in Einklang stehend zu bewerten. Sofern die Begründung entsprechend der o.g. Ausführungen zur Flächenbedarfsermittlung an-gepasst bzw. ergänzt wird, werden gegenüber der vorliegenden Planung keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben. Die flächenbezogenen Hinweise sind zu berücksichtigen.

Die zusammenfassenden Hinweise wer-den zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen wie oben beschrieben überarbeitet.

Hinweise der Höheren Naturschutzbehörde:

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs-planes mit Landschaftsplan wurde seitens der Höheren Naturschutzbehörde geprüft.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Die fachlichen Belange wurden bei der Gesamt-fortschreibung grundsätzlich beachtet.

Die Hinweise der Höheren Naturschutz-behörde, dass aus naturschutzfachlicher Sicht gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und die fachlichen Belange grundsätzlich beachtet wurden, werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen in Münchaurach (Baufläche 1.1 und 2.1) und Unterreichenbach (1.5) werden Flächen mit ökologisch wertvollen Gehölzbeständen überplant. Bei der Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne sind die wertvollen Baum- und Gehölzbestände mit einem Erhaltungsgebot zu versehen.

Die Hinweise, dass bei Aufstellung von Bebauungsplänen für die Bauflächen 1.1 „Münchaurach, Schulstraße“, 2.1 „Münchaurach, Hirtenberg (Südwest)“ und 1.5 „Unterreichenbach, Nord“ die wertvollen Baum- und Gehölzbestände aus Sicht der Höheren Naturschutzbehörde mit einem Erhaltungsgebot zu versehen sind, wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen zum Entwurf des FNP/LP vermerkt.

Ob und inwieweit vorhandene Baum- und Gehölzbestände bei Entwicklung der oben genannten Bauflächen erhalten werden können oder ersetzt werden müssen, wird in Abstimmung mit Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Abwägung öffentlicher und privater Belange im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entschieden und festgesetzt.

Hinweise:

Die Planverfasser teilen die Auffassung, dass es sich den innerhalb der Bauflächen vorhandenen Bäumen und Gehölzen um teilweise wertvolle Bestände handelt und verweisen auf die Ausführungen im Umweltbericht.

Die Planung betrifft keine kartierten Biotope oder sonstige Schutzobjekte.

Empfohlen wird, dass ein Standortkonzept für die Ansiedelung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen für das gesamte Gemeindegebiet erstellt wird und dieses kartografisch im FNP mit Landschaftsplan dargestellt wird.

Grundlagen hierfür sind das gemeindliche Strategiepapier und die Anlage 6 zum Landschaftsplan. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann eine Gemeinde in diesem Prozess eine aktive, steuernde Rolle übernehmen (PV-Freiflächenanlagen haben regelmäßig eine überörtliche Wirkung).

Dabei können nach eindeutigen und nachvollziehbaren fachlichen Kriterien geeignete Bereiche oder mögliche Standorte innerhalb des Gemeindegebiets festgelegt und im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan dargestellt werden.

Die Empfehlung, dass die Gemeinde Aurachtal auf der Grundlage des gemeindlichen Strategiepapiers zur Festlegung von Freiflächen PV-Anlagen und der Anlage 6 zum Vorentwurf der Begründung (Ausschluss- und Restriktionsflächen für Freiflächen PV-Anlagen) ein Standortkonzept für die Ansiedelung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen für das gesamte Gemeindegebiet erstellen und dieses im FNP/LP darstellen sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP/LP wird auf die Erstellung eines solchen Konzeptes verzichtet.

Begründung

Die Gemeinde Aurachtal hält die Sonderbauflächen „Falkendorf, Sechs Morgen“ für grundsätzlich geeignet, hier eine weitere Freiflächen PV-Anlage zu errichten und möchte dem Standort aus den oben beschriebenen Gründen den Vorzug gegenüber anderen geeigneten Flächen geben.

Mit Realisierung der Sonderbaufläche „Falkendorf, Sechs Morgen“ ist die im Juli 2021 im Strategiepapier festgelegte Obergrenze an Sonderbauflächen für Freiflächen PV-Anlagen erreicht.

Eine Darstellung weiterer Freiflächen PV-Anlagen hält der Gemeinderat zum gegenwärtigen Zeitpunkt für nicht erforderlich, auch weil die Potentiale zum Ausbau erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet, z.B. in Form von Dachflächensolaranlagen oder auch Windkraftanlagen noch nicht ausgeschöpft sind, und weiterer Flächenverbrauch reduziert werden soll.

Im Plan ist die Abgrenzung des Natura 2000-Gebietes schlecht lesbar: Überlagerung mit T-Symbol für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Verwendung derselben Farbe. Das Natura 2000-Gebiet sollte eindeutig erkennbar sein

Der Hinweis, dass die Abgrenzung des Natura 2000 Gebietes (hier: FFH Gebiet „Aurach zwischen Emskirchen und Herzogenaurach“, in der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP eindeutig erkennbar sein, sollte wird zur Kenntnis genommen.

Die Abgrenzung des FFH-Gebiets wird im Entwurf der Planzeichnung besser lesbar dargestellt

[...]

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Hinweise, dass der Bestand und der Betrieb der im Gemeindegebiet vorhandenen TK-Linien gewährleistet werden muss und für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind, wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP vermerkt.

9 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vom 13.12.2024

[...]

Lage im Überschwemmungsgebiet:

Die Erweiterungsfläche „2.3 Falkendorf, Milchhausstraße“ liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mittleren Aurach, ein Gewässer II. Ordnung.

Eine Ausweisung neuer Bauflächen in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch sind nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG untersagt.

Möglichkeiten der Überwindung:

Der Umgriff der Erweiterungsfläche (Fläche 2.3) wird an den Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Mittleren Aurach angepasst und entsprechend zurückgenommen.
oder

Die zuständige Behörde kann unter bestimmten Bedingungen abweichend von diesen Vorgaben einer Ausnahmegenehmigung (nach § 78 Abs. 2 WHG) zustimmen.

Dem Ermessen sind hier jedoch sehr hohe Grenzen gesetzt. Die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten soll äußerst restriktiv vorgenommen werden.

Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulassung ist der Nachweis folgender neun Bedingungen:

- 1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung.*
- 2. Das neu auszuweisende Gebiet muss unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzen.*
- 3. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit darf nicht zu erwarten sein.*
- 4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen sich nicht nachteilig verändern.*
- 5. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden.*
- 6. Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden.*
- 7. Es darf zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger kommen.*
- 8. Die Belange der Hochwasservorsorge müssen Beachtung finden.*
- 9. Das Bauvorhaben ist so zu errichten, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Um eine eingehende Beurteilung der Zulassungsvoraussetzungen vornehmen zu können, sind dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg umfangreiche Antragsunterlagen vorzulegen.

In einer Stellungnahme der Kreisverwaltungsbehörde sind uns die Punkte 1 bis 2 zu bestätigen.

Die weiteren kumulativen Bedingungen sind in einem ausführlichen und umfassenden hydraulischen Gutachten (Wasserspiegelberechnung, Hochwassersimulation, Berechnung des Retentionsverlustes, Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, Beachtung der Hochwasservorsorge und Umsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise) vom Vorhabensträger nachzuweisen.

Eine positive Beurteilung der geplanten Bauleitplanung kann von Seiten des Wasserwirtschafts-amt Nürnberg erst bei Vorliegen aller o. g. Voraussetzungen (Punkt 1 bis 9) ergehen.

Die Hinweise auf die Lage der dargestellten MDW-Fläche 2.3 „Falkendorf, Milchhausstraße“ im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mittleren Aurach, die Bestimmungen des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG und die Voraussetzungen, um abweichend von o.g. Vorschrift die Ausweisung eines neuen Bau-gebiets zuzulassen, werden zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP werden nur die außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets gelegenen Teilflächen des Grund-stücks Fl. Nr. 51, Gmkg. Falkendorf, als Gemischte Baufläche dargestellt.

Begründung

Das Verbot gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt nur für 0,07 ha der im Vorentwurf dargestellten MDW-Flächen.

Die als Baufläche vorgeschlagenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 51, Gmkg. Falkendorf, liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, sind schon im Urkataster von Falkendorf als bebaute Flächen zu erkennen, sind bebaut und sollen auch zukünftig im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung baulich genutzt werden.

Die Flächen waren schon im Vorentwurf als „an den Bestand angepasste Bauflächen“ gekennzeichnet und erfüllen folgende in § 78 Abs. 2 WHG genannten Kriterien:

Die Bauflächen grenzen unmittelbar an bestehende und genehmigte Bauflächen an.

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden, eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und/oder der Höhe des Wasserstandes, ein zusätzlicher Verlust von Wasserrückhalte-raum oder nachteilige Auswirkungen auf Über- und Unterlieger sind nach Ansicht der Planverfasser nicht zu erwarten, wenn das bestehende Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB beachtet wird.

Darüber hinaus greift die Gemeinde Aurachtal die Anregung des Landratsamtes auf, im neuen Flächennutzungsplan Bauflächen und keine Baugebiete darzustellen und erst im Zuge verbindlicher Bauleitplanungen eine Differenzierung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung vorzunehmen.

Auch hiermit möchte die Gemeinde ihre Möglichkeiten zur vorrangigen Innenentwicklung erweitern.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Sachgebiet 4.22 Grundwasser- und Bodenschutz-Altlasten:

Die Fläche mit der Fl. Nr. 333, Gmkg. Aurachtal (Kataster-Nr. 57200017) und die Fläche mit der Fl. Nr. 11, Gmkg. Neundorf (Kataster Nr. 57200063) sind im Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuDIS) als Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung) erfasst.

Die Flächen sollten im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

Die Hinweise, dass die Flächen Fl. Nr. 333, Gmkg. Aurachtal (Kataster-Nr. 57200017) und Fl. Nr. 11, Gmkg. Neundorf (Kataster Nr. 57200063) im Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuDIS) als Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung) erfasst sind und im FNP entsprechend gekennzeichnet werden sollen, wird zur Kenntnis genommen und bei Erstellung des FNP Entwurfs berücksichtigt.

Sachgebiet 4.22-Bodenschutz:

Im Umgriff der geplanten Wohnbaufläche „Fläche 1.5“ beträgt die Acker-/Grünlandzahl z.T. 50, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als sehr hoch einzuschätzen ist.

Ein Erhalt der Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung sollte angestrebt werden.

Ist eine Überbauung der Flächen unumgänglich, so sind Beeinträchtigungen der Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren oder die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Wiedervernässung ehem. feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern.

Der Hinweis des Sachgebiets 4.22 auf die mit 50 als sehr hoch eingeschätzte Acker-/Grünlandzahl im Bereich der geplanten Wohnbaufläche 1.5 „Unterreichenbach, Nord“ und die Anregungen, den Boden in diesem Bereich für die regionale landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten, oder, wenn ein Erhalt nicht möglich ist, Beeinträchtigungen des Bodens zu mindern oder zu kompensieren, werden zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche „Unterreichenbach Nord“ wird unverändert in den Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP übernommen.

Die Ausführungen im Umweltbericht zur Bewertung des Eingriffs werden und die Vorschläge zur Minderung bzw. Kompensation des Eingriffs fortgeschrieben.

Begründung:

Weil die Möglichkeiten zur Innenentwicklung in Unterreichenbach begrenzt sind und bei Bedarf neue Wohnbaugrundstücke am Ort angeboten werden sollen, hält die Gemeinde an ihren Plänen für ein Wohngebiet „Unterreichenbach, Kühtrieb“ und der Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Norden des Ortsteils fest.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung kann geprüft werden, entgegen der Pläne von 2018 zunächst das westliche Grundstück Fl. Nr. 25, Gmkg. Unterreichenbach, als Wohngebiet festzusetzen. Dieses weist gegenüber dem östlichen Grundstück (Fl. Nr. 26, Gmkg. Unterreichenbach), für das

bereits Bebauungsvarianten entwickelt wurden, eine mit 38 deutlich niedrigere Acker-/Grünlandzahl auf.

Sachgebiet 4.3-Abwasserbeseitigung:

Mit der Fortschreibung des FNP besteht Einverständnis, wenn nachfolgendes bei der Erstellung von BBPs berücksichtigt wird:

Die ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung der mit dem anfallenden Schmutzwasser beaufschlagten Mischwasserbehandlungsanlagen ist nachzuweisen.

Entsprechend dem WHG sind neu auszuweisende Baugebiete im Trennsystem zu erschließen. Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen.

Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung z.B. durch Gründächer, Weiherflächen, Grünflächen usw. sind anzustreben.

Als erstes ist die Versickerung bzw. teilweise Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV, TRENGW usw.) zu untersuchen, wenn dies nachweislich nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, ist die zentrale Versickerung zu prüfen.

Sollte dies ebenfalls nicht möglich bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechende den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblätter 102-2 A 117, A 138-1, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht erlaubnisfähig.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, wie Maisanbauflächen ohne Untersaat, und die natürlichen Abflussverhältnisse sind zu beachten.

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung (hier: Ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung, Entwässerung neuer Baugebiete im Trennsystem, Minimierung von Neuversiegelungen, Prüfung der Möglichkeiten zur Versickerung, Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer), auf das Verbot einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers und auf den erforderlichen Schutz von Bebauungen und neuen Baugebieten vor urbanen Sturzfluten und Starkregen, werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise und Empfehlungen des Sachgebiets 4.3 werden im Entwurf der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP vermerkt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen.

Sachgebiet 4.4-Gewässer/ Hochwasser/Starkregenereignisse:

Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben.

Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.

Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Durch bisher unbebaute Teilbereiche (wie z. B. Grünflächen, Außenbereiche o.ä.) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen.

Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf.

Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Gewässer III. Ordnung (wie z. B. der Reichenbach, der Hirtengrundgraben, der Fichtegraben, der Maidelsgraben und viele mehr). Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde Aurachtal.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers.

Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, ins-besondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit.

Es sollten daher mind. 5 Meter breite Uferstreifen (besser 10 m) entlang dieser Gewässer ausgewiesen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt werden.

Ferner ist immer damit zu rechnen, dass diese oft unscheinbar wirkenden Gewässer bei Starkregenereignissen über die Ufer treten und für Überschwemmungen sorgen.

Das Überschwemmungsgebiet des Reichenbachs ist dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg nicht bekannt.

Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen und Überflutung der angrenzenden Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Ausweisung weiterer Bauflächen an diesem Gewässer (Fläche: „2.5 Unterreichenbach“) sollten die Überschwemmungsgrenzen und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters ermittelt werden. Ferner sollten vorhandene Durchlässe und Verrohrungen überprüft werden.

Die Grundstücke der Fläche „4.2 Münchaurach, Königsstraße“ grenzen an das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Mittleren Aurach, liegen jedoch nicht innerhalb dieses Gefahrenbereiches.

Wir weisen darauf hin, dass es größere Hochwasserereignisse (HQ extrem) geben kann, als das in den Überschwemmungskarten dargestellte hundertjährige Ereignis und für große Schäden infolge Überflutungen sorgen können. Aus diesem Grund sollten die betroffenen Bauwerke hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Die Hinweise auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung“, auf bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen, auf den Umgang mit bestehenden Entwässerungsanlagen, auf den Umgang mit wild abfließendem Wasser, auf die Vorgaben zur Pflege und zur Entwicklung der Gewässer III. Ordnung, auf bereits festgesetzte und noch nicht ermittelte Überschwemmungsgebiete und auf mögliche Hochwassergefahren werden zur Kenntnis genommen. Hinweise und Empfehlungen des Sachgebiets 4.4 werden im Entwurf der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP vermerkt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen.

10 Bayernwerk Netz GmbH vom 16.12.2024

[...]

gegen die o. g. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen zu denen wir wie folgt Stellung nehmen.

Beiliegend erhalten Sie einen Übersichtsplan, in-dem die Anlagen dargestellt sind.

110-kV-Freileitungen

Im Geltungsbereich verläuft die 110-kV-Freileitung Kastenweiher - Eltmann, Ltg. Nr. E10007, mit einer Leitungsschutzzone von jeweils 27,50 m beiderseits der Leitungssachse.

Wir bitten Sie, die Trasse der Hochspannungsleitungen mit der dazugehörigen Schutzzone in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr.

Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind uns die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art zur Stellungnahme vorzulegen.

Bei Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Dies sollte bereits bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

Der Abstand zu Windenergieanlagen muss mindestens die Leitungsschutzzone der Leitung und den halben Rotordurchmesser betragen. Zu dieser Schutzzone kommt zusätzlich der benötigte Arbeitsraum, der für die Aufstellung der Windenergieanlage benötigt wird.

Der benötigte Arbeitsraum ist projektbezogen vom Antragsteller/Windenergieanlagenbetreiber anzugeben und anschließend zwischen dem Freileitungsbetreiber, hier der Bayernwerk Netz GmbH, und dem Antragsteller/Windenergieanlagenbetreiber zu vereinbaren.

Befindet sich die Hochspannungsfreileitung innerhalb der Nachlaufströmung der Windenergieanlage, muss gemäß DIN EN 50341 ein Mindestabstand von $> 3 \times$ Durchmesser des Rotors zum äußersten ruhenden Leiterseil der Freileitung eingehalten werden.

Dieser vorgenannte Abstand kann auf einen Mindestabstand von $> 1 \times$ Rotordurchmesser zwischen dem äußeren ruhenden Leiterseil einer 110-kV-Leitung und der ungünstigsten Stellung der Rotorblattspitze bzw. den oben genannten Mindestabstand zu Windenergieanlagen verringert werden, wenn die Leiterseile der Freileitung mit schwingungsdämpfenden Maßnahmen ausgerüstet sind oder der Nachweis erbracht wird, dass die Freileitung außerhalb der Nachlaufströmung der Windenergieanlage liegt.

Die Nachrüstungen der Schwingungsdämpfer wird vom Leitungsbetreiber ausgeführt.

Die hierbei anfallenden Kosten hat jedoch der Bauherr der Windenergieanlage als Veranlasser zu tragen.

In jedem Fall muss die Zulässigkeit einer Windkraftanlage, die in der Nähe einer Freileitung (Abstand $\leq 3 \times$ Rotordurchmesser bei der ungünstigsten Stellung der Rotorblattpitze zum äußeren ruhenden Leiterseil einer 110-kV-Leitung) errichtet wird, im Einzelfall von uns geprüft werden.

Fernmeldekabel

Der Vollständigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass im Gemeindegebiet auch verschiedene Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen.

Weiterhin bitten wir, bei der künftigen Entwicklung des Flächennutzungsplans folgende Hinweise bezüglich der Hochspannungsfreileitung zu beachten:

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten.

Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen.

Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzonen können wir nicht zustimmen. Die maximale Wuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Infolge der sich verändernden Erzeugungsstandorte ist zu beachten, dass hierdurch das bestehende Leitungsnetz von Veränderungen betroffen werden kann.

Insbesondere durch den Anschluss von dezentralen Anlagen der Erneuerbaren Energien kann es notwendig werden, das Leitungsnetz entsprechend anzupassen.

20-kV-Freileitungen

Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten.

Außerhalb des Schutzzonenbereiches bestehen von unserer Seite keine Einwände hinsichtlich einer Bebauung.

Der Schutzzonenbereich von 20 kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen.

Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Aufforstungen.

Der Hinweis, dass gegen die Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der im Gemeindegebiet vorhandenen Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den das Gemeindegebiet Aurachtal querenden Leitungen (110-kV-Freileitungen, 20-kV-Freileitungen und Fernmeldekabel) der Bayernwerk Netz GmbH werden im Entwurf der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP vermerkt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen.

Der bereits im Vorentwurf der Planzeichnung dargestellte Verlauf der 110-kV-Freileitung wird anhand des übermittelten Planunterlagen (Allgemeine Sparten-auskunft vom 26.11.2024 als Anlage zur Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH) überprüft und um die Darstellung einer Leitungsschutzzone von jeweils 27,50 m beiderseits der Leitungsachse ergänzt.

Der im Vorentwurf dargestellte Verlauf von 20-kV-Freileitungen wird um die Darstellung der erforderlichen Schutzzonenbereiche von jeweils 10 m bzw. 15 m beiderseits der Leitungsachse ergänzt.

Auf die Darstellung der Fernmeldekabel der Bayernnetzwerk GmbH in der Plan-zeichnung zum FNP/LP wird verzichtet, aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Planes und weil die Lage der Kabel nicht bekannt ist.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-ser-vice/kundenservice/planauskunftsportal.html

[...]

Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Der Hinweis auf das online Planauskunftsportal der Bayernwerk netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Bayernwerk Netz GmbH wird über die Auslegung des Entwurfs zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

11 PLEdoc GmbH vom 26.11.2024

[...]

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH & Co.KG (MEGAL).

Die auf der Homepage der Gemeinde Aurachtal bereit gestellten Unterlagen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Aurachtal haben wir gesichtet und ausgewertet.

In der Planzeichnung haben wir die bereits eingetragenen Leitungsverläufe anhand der Leitungsdokumentation tlw. korrigiert.

Wir bitten Sie, die korrigierte Darstellung anhand der Dokumentation in das Originalplanwerk zu übernehmen.

Zu ihrer weiteren Verwendung erhalten Sie die entsprechenden Bestandsunterlagen. Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt.

Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den jeweiligen Verlegezeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Wir gehen davon aus, dass der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen gewährleistet ist und durch die vorgesehenen Fortschreibungen des Flächennutzungsplans sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Die in der Planzeichnung zum Vorentwurf vorgenommen Korrekturen an der Darstellung der Leitungen OGE werden in den Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal übernommen.

Der Hinweis, dass der tatsächliche Verlauf der Leitungen von den Darstellungen im FNP/LP abweichen kann, und der Hinweis auf das Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ werden zur Kenntnis genommen und im Entwurf der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP vermerkt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu berücksichtigen.

Ebenfalls zur Kenntnis genommen und im Entwurf der Begründung vermerkt wird der Hinweis, dass die PLEdoc GmbH davon ausgeht, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der im Gemeindegebiet vorhandenen Fernleitungen für Erdgas nicht beeinträchtigt werden.

Wir möchten Sie bitten uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die PLEdoc GmbH wird über die Auslegung des Entwurfs zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

12 Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Nürnberg vom 20.12.2024

[...]

Die in Ihrem FNP ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiete (mit grünen Kreuzen im Plan markiert) bergen die Gefahr der Verkehrswertminderung, da hier kurz- und langfristig mit Einschränkungen in der Bewirtschaftung zu rechnen ist. Dies kann existenzielle Folgen für die ortsansässige Land- und Forstwirtschaft haben.

Generell sind Einschränkungen in der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Flächen, insbesondere für die Flächenbewirtschaftler sowie für die Eigentümer, in den weiteren Planungen im Planungsgebiet zu vermeiden.

Das weitere Vorgehen sollte mit den betroffenen Grundstückeigentümern, den Land- und Forstwirten und dem Bayerischen Bauernverband als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft sowie als Träger öffentlicher Belange abgesprochen werden.

Der Hinweis, dass der Bayerische Bauernverband durch die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets gemäß RP 7 existenzielle Folgen für die ortsansässige Land- und Forstwirtschaft befürchtet, wird zur Kenntnis genommen.

Gleiches gilt für die Forderung, dass aus Sicht des bayerischen Bauernverbands Einschränkungen in der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Flächen, insbesondere für die Flächenbewirtschaftler sowie für die Eigentümer, generell zu vermeiden sind.

Auf eine nachrichtliche Übernahme des im Regionalplan für die Region Nürnberg (RP 7) dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in den Entwurf der Planzeichnung zum FNP/LP wird verzichtet.

Die im Vorentwurf als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet markierten Flächen sollen auch zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Wald genutzt werden.

Die zusätzliche Kennzeichnung verschiedener Grundstücke als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird in den Entwurf der Planzeichnung zum FNP/LP übernommen.

Hinweise:

Ein Verzicht auf die Darstellung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in der Planzeichnung zum FNP/LP entbindet nicht von der Pflicht, den 2018 für verbindlich erklärten Grundsatz 7.1.3.1 des RP 7 zu beachten, nach dem „in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll“.

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschlagenen Flächen eignen sich aus fachlicher Sicht für eine Aufwertung im Sinne des Natur- und Umweltschutzes. Auf den bisher wirksamen Flächennutzungsplan, vorliegende Entwürfe verbindlicher Bauleitpläne und das vom Gemeinderat beschlossene Gewässerentwicklungskonzept wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Grundsätzlich entfalten die Darstellung im Flächennutzungsplan (anders als die Festsetzung in einem Bebauungsplan) für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer keine unmittelbare Rechtswirkung.

Ob die dargestellten Maßnahmen umgesetzt werden, wird in Abstimmung mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern entschieden. Gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer ist eine Umsetzung weder möglich noch vorgesehen.

GRM Schuh fragt an, ob sich die Herzo-Werke in der frühzeitigen Beteiligung nicht gemeldet hätten. Herr R. verneint dies. GRM Schuh wünscht, dass auf diese nochmals zugegangen werden soll.

Beschluss:

Der Gemeinderat Aurachtal hat die zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan vorgebrachten Stellungnahmen mit dem oben beschriebenen Ergebnis geprüft und mit den in Einzelfällen notwendigen Abstimmungen festgehalten. Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt, die Absender über das Ergebnis der Prüfung zu informieren.

Der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ist entsprechend der Ergebnisse der heutigen Sitzung zu erstellen und dem Gemeinderat vor Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Billigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Nach diesem Tagesordnungsordnungspunkt wird die Sitzung von 21.30 Uhr bis 21.40 Uhr unterbrochen.



Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Aurachtal, 22.07.2025
i. A.

Katrin Ruppert
Schriftführung