

**Markt Markt Erlbach
Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim**

Flächennutzungsplan 12. Änderung

im Teilbereich „Am Bäckerholz“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und der Ergebnisse der
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
in der Planung**

zur Planfassung vom 05.05.2023
(Stand der Feststellungsfassung)

1. Anlass

Der Flächennutzungsplan des Markts Markt Erlbach bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Marktgemeindegebiet ab. In § 5 Abs. 1 BauGB wird hierzu ausgeführt: „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

Der Markt Markt Erlbach entwickelt hierbei seine Flächennutzungsplanung in den vergangenen Jahren unter Berücksichtigung der sich verändernden Rahmenbedingungen, Wanderungsbewegungen in der Bevölkerung und den allgemeinen Entwicklungszielen des Markts Markt Erlbach kontinuierlich fort. Hierbei wurde sich jeweils des planungsrechtlichen Mittels der Teilfortschreibung bedient. Grundsätzlich sind Flächennutzungspläne in regelmäßigen Abständen in ihrer Gesamtheit fortzuschreiben. Hierfür ist aber kein fester Zeitraum bestimmt. Zudem sind hierfür gesamtheitliche städtebauliche Gründe bzw. Notwendigkeiten heranzuziehen. Beides war bisher nicht gegeben. Die letzte Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte im Jahr 1995. Der Markt Markt Erlbach hat daher grundsätzlich bereits beschlossen alsbald eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Da aber die Fragestellung einer Weiterentwicklung der Wohnbaustrukturen in Markt Markt Erlbach von großer Dringlichkeit ist, hat sich der Markt Markt Erlbach nach sorgsamer Würdigung dazu entschlossen, die Fragestellung der städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsflächen für Wohnbaustrukturen vorgezogen im Rahmen der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans zu behandeln.

Markt Erlbach zeichnet sich durch eine attraktive Siedlungslage im Randbereich dreier Landkreise aus und besitzt sowohl eine attraktive Infrastruktur, ein gutes Angebot an Freizeit- und Vereinsaktivitäten als auch ein gutes lokales Arbeitsplatzangebot. Durch die zentrale Lage an mehreren Staatsstraßen besteht weiterhin auch eine gute überörtliche Anbindung des Ortes. Der Markt Markt Erlbach hat daher in der Vergangenheit auch im Bereich des Siedlungswesens im Sinne der guten Weiterentwicklung des Ortes und Bevölkerungsstrukturen in Markt Erlbach Wert darauf gelegt eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die Wohnwünsche der Bevölkerung vorhalten und entwickeln zu können. Hierzu wurde in den letzten Jahren aufgrund fehlender Alternativen ein Schwerpunkt auf die Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen im Nahbereich zum Kernort gelegenen Ortsteil Eschenbach gelegt.

Die dort in den vergangenen Jahren entwickelten Baugebiete sind zwischenzeitlich erschlossen. Auch der zuletzt entwickelte Abschnitt im Nordwesten von Eschenbach ist zwischenzeitlich erschlossen. Alle Bauplätze sind veräußert, die Umsetzung der Privatbaumaßnahmen hat begonnen. Auch die veränderten wirtschaftlichen Gesamtrahmenbedingungen haben in diesem Zusammenhang nicht zu einer Rückgabe von Bauplätzen geführt. Von den 74 Bauplätzen im Baugebiet "Kirchsteigfeld" sind bereits für 63 Bauplätze Bauanträge eingereicht und genehmigt worden. Auf ca. 2/3 der Bauplätze wurde bereits mit dem Bau begonnen.

Betrachtet man die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Markt Erlbach seit 2011, so ist ein erkennbar positiver Trend zu erkennen. Die Bevölkerung hat im Zeitraum 2011- 2020 um 4,4 % zugenommen. Gleichzeitig ist beim Markt Markt Erlbach weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, sowohl im Bereich von Einfamilien- und Doppelhäusern, aber auch im Bereich von Wohnungen im Geschosswohnungsbau festzustellen. Bei der Verwaltung des Markts Markt Erlbach vergeht kein Tag, an dem nicht entsprechende Nachfragen nach Wohnbauflächen eingehen.

Seitens des Markts Markt Erlbach war daher zu würdigen, ob im Sinne der guten Weiterentwicklung des Ortes auch in der weiteren Zukunft, zusätzliche Entwicklungsflächen für Wohnbauanutzungen bereitgestellt werden sollen. Dies war nach sorgsamer Würdigung der Gesamtlage zu bejahen, da weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnflächen im Marktgemeindegebiet vorliegt, die statisch ermittelte demografische Entwicklung für Markt Erlbach eine positive Entwicklung abzeichnet und aus Sicht der Markts Markt Erlbach

auch die infrastrukturellen Rahmenbedingungen grundsätzlich verträglich eine Weiterentwicklung der Gesamtbevölkerungszahlen ermöglicht.

Mit einer weiteren Wohnbaulandentwicklung kann zudem ein Beitrag zur weiteren Stabilisierung der Altersstrukturen in Markt Markt Erlbach geleistet werden und dem Trend einer älter werdenden Bevölkerung entgegen gewirkt werden. Die weitere Wohnbaulandentwicklung ist dabei auch unter Beachtung der allgemeinen Wanderungsbewegungen innerhalb Europas und der damit einhergehenden Nachfrage als vertretbar zu erachten.

Besonders gewürdigt wurde hierbei der grundsätzlich zu beachtende Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und den Zielen der Nachverdichtung. Es muss jedoch festgestellt werden, dass mit den gegebenen Instrumenten eine ausreichende Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nicht zielgerichtet möglich ist. Die Versuche die Innenentwicklung im Markt Markt Erlbach zu forcieren, führen nur nicht im erforderlichen Umfang zu einer Aktivierung von Bestandswohnungen und entwicklungsfähigen Grundstücken.

Dementsprechend war es im Ergebnis als vertretbar zu erachten, für die mittelfristige Entwicklung der Kommune neue Wohnbauflächen durch die Einbeziehung von bisher nicht für Siedlungsflächen vorgesehene Bereiche zu entwickeln. Der Markt Markt Erlbach hat dabei die nun hier überplanten Flächen am Südrand des Kernortes als bestmögliche Entwicklungsoption für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung identifiziert. Standortalternativen wurden dabei im Vorfeld geprüft, im Ergebnis aber keine besser geeignete Fläche identifiziert.

Die nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen bieten aufgrund ihrer Lage die Möglichkeit einer guten Arrondierung der dortigen Ortsstrukturen und Schaffung eines geordneten Ortsrandes. Sie nutzen die Möglichkeit Lücken im dortigen Siedlungszusammenhang zu schließen und berücksichtigen dabei die Besonderheiten des Naturraumes mit den dort vorhandenen Grünstrukturen.

Entsprechend den Maßgaben des BauGB soll eine mögliche Siedlungsentwicklung in diesem Bereich daher durch die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans planerisch vorbereitet werden. Mit den beabsichtigten Darstellungen soll dabei den Zielvorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen werden und die nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde erforderliche Siedlungsentwicklung in den Grundzügen dargestellt werden. Hiermit wird eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vorbereitet, aber noch nicht vollzogen.

Es werden keine detaillierten planungsrechtlichen Bestimmungen in der städtebaulichen Ausgestaltung der zukünftig als Siedlungsflächen dargestellten Bereiche vorgenommen, sondern lediglich die grundsätzlich als notwendig zu erachtenden Vorgaben für die nachfolgenden entsprechend konkreten Entwicklungsschritte bestimmt. Die Konkretisierung der Darstellung in Form des Bebauungsplans, ggf. auch in Abschnitten, erfolgt in einem gesonderten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt.

2. Verfahrensschritte und Inhalte der Planungen

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Erlbach hat sich in seiner Sitzung am 07.05.2021 grundsätzlich mit der Fragestellung und Zielsetzung der Wohnbauflächenentwicklung im Marktgemeindegebiet auseinandergesetzt und als Ergebnis einer intensiven Diskussion und Abwägung des Für- und Wieder einer weiteren Siedlungsentwicklung mehrheitlich der Beschluss gefasst, eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans vorzunehmen. Der Einleitungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 23.12.2021 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Markt Erlbach bekanntgemacht.

Vorentwurf

In der Sitzung am 09.12.2022 wurde der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans beraten sowie gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen

- im Westen: durch die als Staatsstraße St 2255 klassifizierte Ansbacher Straße
- im Norden: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen von Markt Erlbach
- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen

Mit der Änderung sollen bisher als Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellte Bereiche zukünftig als Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen mit Erhalt der bestehenden Baum- und Pflanzenbestände, Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Verkehrsflächen dargestellt werden. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 13,5 ha überplant. An die überplanten Flächen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Siedlungsstrukturen von Markt Erlbach an. Das Änderungsgebiet wird bisher zum Teil intensiv landwirtschaftlich und als Grünfläche bzw. als Gartengrundstücke genutzt.

Für den Änderungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter erfasst und bewertet.

Weiterhin wurde eine Überprüfung alternativer Planungsstandorte auf ggf. besser geeignete Standorte und eine Abwägung zu den Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zur Änderung vorgesehene Fläche als geeignete Fläche mit den geringstmöglichen bzw. verträglich zu kompensierenden Umweltauswirkungen anzusehen ist.

Aktuell stellen sich als wesentliche Konfliktpunkte die Beherrschung sich aus den artenschutzrechtlichen Belangen ergebenden Sachverhalte, eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme sowie die landschaftsverträgliche Einbindung dar. Diese können durch Festsetzungen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans angemessen sicher gelöst werden. Die Umsetzung von verbindlichen CEF-Maßnahmen ist zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der Planung. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleich notwendig. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen und zum Ausgleich erforderlich. Es wurden daher Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt.

Der Umweltbericht kommt in seiner Bewertung der Schutzgüter zu dem Schluss, dass mit den Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, wenn die im nachstehenden Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen beachtet werden.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den Bewertungen der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Hinblick auf die Betroffenheit:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlerer Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter. Jedoch werden sich später ergebende Auswirkungen vorbereitet. Durch die Darstellung neuer Siedlungsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich bei Umsetzung der Planungen. Für die Flächeninanspruchnahme sind auf Ebene des zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichen Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen sowie Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu definieren. Konkrete Maßnahmen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich, jedoch besonders wertvolle Fläche durch Darstellungen, welche eine Nutzung als Siedlungsfläche ausschließen, von der Flächeninanspruchnahme ausgenommen. Zur Stärkung dieser besonders schutzwürdigen Strukturen werden Pufferzonen sowie Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Darstellungen zur Eingrünung der Flächen in die Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind. Diese müssen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans verbindlich festgesetzt werden.

Zur Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Um Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten zu vermeiden, sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans CEF-Maßnahmen zu Gunsten der Feldlerche festzusetzen. Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans wurden aber keine unlösbaren Konflikte festgestellt. Die Vereinbarkeit der Planungen mit den Schutzziele Arten- und Naturschutzes ist gegeben.

Die Anpassungspflicht an Zielen übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungs-, Regional- und Landschaftsplan ist gegeben. Den Grundsätzen der übergeordneten Planungen wurde im Abwägungsprozess angemessen Rechnung getragen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert und unvermeidbare Auswirkungen können auf der Ebene des konkreten Bebauungsplans durch entsprechende Maßnahmen- und Kompensationsfestsetzungen ausgeglichen werden. Standortalternativen wurden untersucht und abgewogen. Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur in Markt Erlbach wurden untersucht und bewertet.

Für die Erfüllung der Planungsabsichten und Zielsetzungen existieren aktuell keine besser geeigneten Alternativen an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter der Umweltprüfung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren wurden umweltbezogene Hinweise von Seiten der Behörden, Träger sonstiger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mitgeteilt. Diese wurden in die Abwägung eingestellt und der Öffentlichkeit während der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend zugänglich gemacht. Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Planung eingebrachten Anregungen zu den Umweltbelangen wurden in die Abwägung aller Belange eingestellt und entsprechend der erfolgten Abwägung berücksichtigt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Zeitraum vom 02.01.2023 bis 17.02.2023.

Seitens der Öffentlichkeit gingen während dieser Auslegung Stellungnahmen einer Bürgerinitiative gegen die Planungsabsichten sowie von zwei Privatpersonen ein.

Diese befassten sich im Wesentlichen mit folgenden Aspekten:

- die Planungserforderlichkeit wurden in Abrede gestellt und die Planung für nicht erforderlich erachtet
- der Bedarfsnachweis für die Planungen wurde in Abrede gestellt bzw. als unzureichend erachtet
- die Ergebnisse der durchgeführten Standortalternativenprüfung wurden als falsch angesehen
- die Belange der älter werdenden Bevölkerung wurden als unzureichend beachtet eingestuft
- die Eingriffe in den Naturraum, das Landschaftsbild und die örtliche Naherholungsfunktion wurden als unverträglich eingestuft
- die überplante Fläche wurde als „zu groß“ für den Bedarf des Marktes Markt Erlbach erachtet
- die Verträglichkeit der Planungen mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung wurden in Abrede gestellt.
- die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus den überplanten Flächen wurden als unverträglich für das städtebauliche Umfeld eingestuft
- es wurden Bedenken bzgl. negativer Auswirkungen der Planungen auf die angrenzenden Bestandsstrukturen und die dortigen Bewohner geäußert
- es wurden Bedenken bzgl. der Gefahren aus Starkregenereignissen und Hochwasser übermittelt
- negative Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft wurden mitgeteilt

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 02.01.2023 bis 17.02.2023. Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsbach wurden Stellungnahmen verschiedener Fachstellen übermittelt. Seitens des Kreisbrandrates wurde auf eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung hingewiesen. Seitens der Abteilung Immissionsschutz wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Verträglichkeit der geplanten Wohnbauflächen mit den Belangen des Immissionsschutzes attestiert. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde das Einverständnis mit den Planungen übermittelt. Seitens der Abt. Gewässerschutz/Abfallrecht wurde im Detail auf die Belange einer geordneten Abwasserentsorgung, des Vorranges eines Trennsystems vor einer Entwässerung im Mischsystem sowie der erforderlichen Beteiligung des WWA Ansbachs eingegangen. Es wurde mitgeteilt, dass die Flächen nicht im Altlastenkataster hinterlegt sind.
- Seitens des Bay. Landesamtes f. Denkmalpflege wurde auf die Belange der Bodendenkmalpflege sowie eines westlich der überplanten Flächen befindlichen Bodendenkmals hingewiesen. Hieraus leitete sich der Denkmalvermutungsverdacht i. S. d. Art. 7 BayDSchG für das westliche Drittel der überplanten Flächen ab.
- Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Uffenheim, wurde auf den Verlust von ca. 14 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche hingewiesen, aber keine Einwände diesbezüglich mitgeteilt. Es wurde darum gebeten, weitere Flächeneingriffe für Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Seitens des staatlichen Bauamtes Nürnberg wurde intensiv auf die Belange der westlich angrenzenden Staatsstraße sowie der Planungserfordernis für die Anbindung des Baugebietes eingegangen. Es wurde die Notwendigkeit der Herstellung einer Linksabbiegerspur in der Staatsstraße mitgeteilt. Im Weiteren wurden im Detail Maßgaben und Auflagen im Sinne der Belange der Staatsstraße übermittelt. Auf die Emissionsbelastungen aus der Staatsstraße wurde hingewiesen.
- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurde eine landesplanerische Beurteilung der Planungen vorgenommen und im Ergebnis das Einverständnis mit den Planungsabsichten übermittelt. Seitens der Abteilung Städtebau wurden Anregungen für eine Abschnittsbildung in der Umsetzung sowie der Nutzungsmischung sowie Wohnformen übermittelt. Die höhere Naturschutzbehörde mahnt eine aufgrund des Alters der letzten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Gesamtüberarbeitung an. Eine dem Anspruch an die Landschaftsplanung entsprechende Bearbeitungstiefe wurde im Vorent-

wurf nicht erkannt. Die Schlussfolgerungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter im Umweltbericht wurden teilweise abweichend zu den getroffenen Festsetzungen gesehen. Dies betraf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Klima, für welche eine Überprüfung der Einstufung angeraten wurde.

- Seitens des Regionalen Planungsverbandes Region Nürnberg wurden mitgeteilt, dass keine eigene Stellungnahme abgegeben wird.
- Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach wurde auf mögliche Auswirkungen aus Starkregenereignissen, Grundwasserstände sowie den Umgang mit Geothermie hingewiesen. Hinsichtlich der Entwässerung wurde auf die Umsetzung eines Trennsystems im Detail eingegangen.
- Seitens des Bund Naturschutzes e.V. wurde eine umfangreiche Stellungnahme mit detaillierten Gründen für die Ablehnung der kommunalen Planungsabsichten übermittelt. Hierbei wurde die den Planungen hinterlegte Bevölkerungsentwicklung und der sich aus der Auflockerung ergebende Flächenbedarf in Frage gestellt. Die durchgeführte Prüfung von Planungsalternativen wurde als unzureichend eingestuft. Die Pufferzonen zu den bestehenden Streuobstbaumbeständen wurden als unzureichend eingestuft. Er in der Flächenbilanz dargestellte Wohnflächenmix mit aus Sicht des BUND zu großem Schwerpunkt auf Fläche für Einfamilienhausstrukturen wird als ungeeignet gesehen. Es wird angeraten mehr Flächen für alternative und verdichtete Wohnformen vorrangig zu entwickeln und hierbei vorrangig auf den Bestand an Wohnstrukturen zu setzen. Bei der Betrachtung der Immissionsauswirkungen wird das Fehlen der Bewertung der Auswirkungen durch Lichtemissionen bemängelt.
- Seitens der verschiedenen Versorger wurden Hinweise auf bestehende Versorgungsanlagen übermittelt.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mitgeteilten Anregungen, Hinweise und Einwände wurden anschließend einer sorgsamen Abwägung durchgeführt und im Rahmen der Marktgemeinderatsitzung vom 03.03.2023 behandelt, miteinander und gegeneinander abgewogen.

Es zeigte sich im Rahmen der Abwägung, dass an den Planungen nach sorgsamer Würdigung ohne Änderung festgehalten werden sollte.

Die seitens der Öffentlichkeit und des Bund Naturschutzes eingebrachten Argumente für die Ablehnung der Planungen wurden als im Wesentlichen unbegründet zurückgewiesen. Insbesondere die Einwände gegen die Bedarfsermittlungen, Prüfung von Standortalternativen sowie die Flächeninanspruchnahme an sich konnten nach sorgsamer Prüfung nicht geteilt werden. Alle Belange sind auch unter besonderer Berücksichtigung der hier besonders zu beachtenden Stellungnahmen der Fachbehörden angemessen und gerecht beachtet. Die städtebaulich, landschaftlich und ortsverträgliche Gesamtentwicklung kann mit den Planungen sichergestellt werden.

Auf die Durchführung einer Änderung des Landschaftsplans für den Flächennutzungsplan wurde entsprechend der Hinweise der höheren Naturschutzbehörde verzichtet. Diese soll nun im Zuge der mittelfristig geplanten Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans realisiert werden. An den im Sinne der Landschaftsplanung aber vorgenommenen landschaftsplanerischen Darstellungen wurde aber festgehalten. Die Einstufungen im Umweltbericht hinsichtlich der Betroffenheit der Schutzgüter wurden nach sorgsamer Würdigung aufrechterhalten. Sie berücksichtigen die Auswirkungen angemessen.

Die Hinweise des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege zum Denkmalvermutungsfall wurden in die Planungen übernommen.

Im Weiteren wurden abwägungsrelevante Argumente, welche den Abwägungsentscheidungen zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen zu Grunde gelegt wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die Folgen der durch den Markt Markt Erlbach beschlossenen Sperrung des Zennhäuser Weges für den allgemeinen Verkehr wurde in die Verkehrsprognose übernommen und die

diesbezüglichen Aussagen entsprechend überarbeitet. Im Weiteren betrafen die Anregungen der Stellungnahmen des Öfteren Detailfestsetzungsaspekte, welche auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht realisierbar waren. Diese Punkte wurden in die Abwägung eingestellt, eine fachlich zulässige Festsetzung kann aber erst auf Ebene des nachfolgenden konkreten Bebauungsplans erfolgen.

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Erlbach hat in gleicher Sitzung am 03.03.2023 im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung die öffentliche Auslegung den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.03.2023 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf fand im Zeitraum vom 27.03.2023 bis zum 28.04.2023 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.03.2023 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der des Marktes Markt Erlbach bekanntgemacht.

Seitens der Öffentlichkeit ging während dieser Auslegung zwei Stellungnahme ein. Eine Stellungnahme hat nochmals ausführlich die bereits in der frühzeitigen Unterrichtung zur Planung übermittelten Einwände für die Ablehnung der Planung wiederholt und vertiefend begründet.

Im Wesentlichen wurden erneut folgende Argumente gegen die Planung zu Abwägung gestellt:

- die Planungserforderlichkeit wurden in Abrede gestellt und die Planung für nicht erforderlich erachtet
- der Bedarfsnachweis für die Planungen wurde in Abrede gestellt bzw. als unzureichend erachtet
- die Ergebnisse der durchgeführten Standortalternativenprüfung wurden als falsch angesehen
- die Belange der älter werdenden Bevölkerung wurden als unzureichend beachtet eingestuft
- die Eingriffe in den Naturraum, das Landschaftsbild und die örtliche Naherholungsfunktion sowie Naherholungsgebiet wurden als unverträglich eingestuft
- die überplante Fläche wurde als „zu groß“ für den Bedarf des Marktes Markt Erlbach erachtet
- die Verträglichkeit der Planungen mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung wurden in Abrede gestellt.
- die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus den überplanten Flächen wurden als unverträglich für das städtebauliche Umfeld eingestuft
- die notwendigen Teileingriffe in eine Waldfläche für die Verkehrsanbindung wurden abgelehnt
- es wurden Bedenken bzgl. negativer Auswirkungen der Planungen auf die angrenzenden Bestandsstrukturen und die dortigen Bewohner geäußert
- es wurden Bedenken bzgl. der Gefahren und Auswirkungen aus Starkregenereignissen und Hochwasser übermittelt
- negative Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft wurden mitgeteilt
- die Notwendigkeit von Wohnraum für besondere Wohnformen wurden in den Vordergrund gestellt
- es wurden grundsätzliche Abwägungsmängel aufgrund aus Sicht des Einwendungsgebers falscher Interpretation von rechtlichen Grundlagen geäußert

In der weiteren Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen auf die nachbarschaftliche Verträglichkeit der Planungen hinsichtlich der Baudichte und Bauhöhe und der hieraus resultierenden potenziellen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen (im Besonderen vorhandene Photovoltaikanlagen) eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 27.03.2023 bis zum 28.04.2023. Wesentliche neue Abwägungsrelevante Inhalte wurden hierbei nicht mitgeteilt. Es wurden Aussagen aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt bzw. auf die damaligen Aussagen und Stellungnahmen verwiesen.

- Seitens des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsbach wurden Stellungnahmen verschiedener Fachstellen übermittelt. Seitens der Abteilungen Baurecht, Immissionsschutz sowie Naturschutz wurde das Einverständnis mit den Planungen übermittelt. Seitens der Abt. Gewässerschutz/Abfallrecht wurde auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung verwiesen in der im Detail auf die Belange einer geordneten Abwasserentsorgung, des Vorranges eines Trennsystem vor einer Entwässerung im Mischsystem sowie der erforderlichen Beteiligung des WWA Ansbachs eingegangen wurde. Es wurde mitgeteilt, dass die Flächen nicht im Altlastenkataster hinterlegt sind.
- Seitens des staatlichen Bauamtes Nürnberg wurde auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Dort wurde intensiv auf die Belange der westlich angrenzenden Staatsstraße sowie der Planungserfordernis für die Anbindung des Baugebietes eingegangen. Es wurde die Notwendigkeit der Herstellung einer Linksabbiegerspur in der Staatsstraße mitgeteilt. Im Weiteren wurden im Detail Maßgaben und Auflagen im Sinne der Belange der Staatsstraße übermittelt. Auf die Emissionsbelastungen aus der Staatsstraße wurde hingewiesen.
- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurde nochmals eine landesplanerische Beurteilung der Planungen wiederholt sowie Hinweise auf relevante Themen für die spätere Konkretisierung der Planungen gegeben. Grundsätzlich werden aber keine Einwände gegen die Planungen übermittelt.
- Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach wurde auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Dort wurde auf mögliche Auswirkungen aus Starkregenereignissen, Grundwasserstände sowie den Umgang mit Geothermie hingewiesen. Hinsichtlich der Entwässerung wurde auf die Umsetzung eines Trennsystems im Detail eingegangen. Ergänzend wurde auf den Leitfaden „Wassersensible Bauweise“ hingewiesen.
- Seitens des Bund Naturschutzes e.V. wurde nochmals eine umfangreiche Stellungnahme mit detaillierten Gründen für die Ablehnung der kommunalen Planungsabsichten übermittelt. Ergänzend wird nochmals auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Es werden keine grundsätzlichen neuen Abwägungsaspekte benannt, vielmehr ausführlich nochmals die bereits benannten Ablehnungsgründe für die Planungen aufgeführt. Hierbei wurde die den Planungen hinterlegte Bevölkerungsentwicklung und der sich aus der Auflockerung ergebende Flächenbedarf in Frage gestellt. Die durchgeführte Prüfung von Planungsalternativen wurde als unzureichend eingestuft. Die Pufferzonen zu den bestehenden Streuobstbaumbeständen wurden als unzureichend eingestuft. Er in der Flächenbilanz dargestellte Wohnflächenmix mit aus Sicht des BUND zu großem Schwerpunkt auf Fläche für Einfamilienhausstrukturen wird als ungeeignet gesehen. Es wird angeraten mehr Flächen für alternative und verdichtete Wohnformen vorrangig zu entwickeln und hierbei vorrangig auf den Bestand an Wohnstrukturen zu setzen. Bei der Betrachtung der Immissionsauswirkungen wird das Fehlen der Bewertung der Auswirkungen durch Lichtemissionen bemängelt. Die Auswirkungen der Verkehrsabwicklung wird als unzumutbar für das Umfeld eingestuft. Es werden Anregungen für eine anderweitige Bauabschnittsbildung als bisher dargestellt, mitgeteilt.
- Seitens des Markts Wilhermsdorf wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung geäußert, jedoch eine Gleichbehandlung in Fragen der Kostentragen für Entwässerungsanlagen des gemeinsamen Zweckverbandes zur Abwasserentsorgung gefordert.
- Seitens der zwischenzeitlich neu bestellten Kreisheimatpflegers wurde nochmals auf die Belange der Bodendenkmalpflege hingewiesen, mit den getroffenen Aussagen in der Planung aber das Einverständnis übermittelt.
- Seitens der verschiedenen Versorger wurden Hinweise auf bestehende Versorgungsanlagen übermittelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurden in der Marktgemeinderatssitzung des Marktes Markt Erlbach vom 05.05.2023 behandelt und abgewogen. Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergaben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte.

Intensiv diskutiert und gewürdigt wurden nochmals die aus der Öffentlichkeit sowie von seitens des Bund Naturschutzes übermittelten Argumente zur Ablehnung der Planung. Die geäußerten Bedenken und Argumente wurden dabei sorgsam in die Abwägung eingestellt, im Ergebnis aber nicht geteilt. Insbesondere die Einwände gegen die Bedarfsermittlungen, Prüfung von Standortalternativen sowie die Flächeninanspruchnahme an sich konnten nach sorgsamer Prüfung nicht geteilt werden. Alle Belange sind auch unter besonderer Berücksichtigung der hier besonders zu beachtenden Stellungnahmen der Fachbehörden angemessen und gerecht beachtet. Die städtebaulich, landschaftlich und ortsverträgliche Gesamtentwicklung kann mit den Planungen sichergestellt werden.

Insgesamt wurde im Ergebnis der Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen festgestellt, dass die vorliegende Planung einen gerechten Kompromiss zwischen den öffentlichen und privaten Interessen darstellt und alle Interessenslagen angemessen in der Abwägung berücksichtigt.

Da inhaltliche Änderungen an der Planung mit Auswirkungen auf die Grundzüge der 12. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Markt Erlbach aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht angezeigt waren, konnte der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

5. Feststellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Erlbach hat am 05.05.2023 unter Beachtung der erfolgten Gesamtabwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Stellungnahmen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Markt Erlbach in der Fassung vom 05.05.2023 festgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Anschluss dem Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim zur Genehmigung vorgelegt. Die Wirksamkeit tritt erst mit dem Tage der Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ein.

6. Erklärung

Der Markt Markt Erlbach erklärt somit, dass die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltbelange berücksichtigt wurden und dass aus vorstehenden Gründen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Markt Erlbach ordnungsgemäß festgestellt wurde.

Aufgestellt:
Heilsbronn, den 08.05.2023

erklärt:
Markt Erlbach, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Markt Erlbach
Dr. Birgit Kreß
1. Bürgermeisterin