

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

Flächennutzungsplan 12. Änderung

im Teilbereich „Am Bäckerholz“

BEGRÜNDUNG
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

**09.12.2022
zuletzt geändert am
03.03.2023, 05.05.2023**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	4
2. Bevölkerungsentwicklung in Markt Erlbach und Wohnbaulandbedarf	5
3. Innenentwicklungsmöglichkeiten und alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	16
4. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandssituation	24
4.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	24
4.2 Derzeitige Nutzungen und Eigentumsverhältnisse	24
4.3 Topographische Verhältnisse	24
4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	26
4.4 Altlasten und Kampfmittel	26
4.5 Bodendenkmäler	26
4.6 Vegetation, Schutzgebiete & Landschaftsbild	28
4.7 Bodenverhältnisse, Geologie und Hydrogeologie	29
4.8 Trinkwasserschutzgebiete	31
4.9 Verkehrstechnische Erschließung	31
4.10 Ver- und Entsorgung.....	32
4.11 Soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen	32
4.12 Emissionen	32
4.13 Oberflächennahe Geothermie	33
5. Ziel und Zweck der Planung	33
6. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans	34
6.1 Künftige städtebauliche und landschaftsplanerische Darstellungen	34
6.2 Flächenbilanz	37
6.3 Bevölkerungsentwicklung der neu dargestellten Siedlungsflächen.....	38
6.4 Auswirkungen auf Kinderbetreuungseinrichtungen, Schule und Seniorenwohnbedarf	42
6.5 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	46
6.6 Verkehrstechnische Erschließung	47
6.7 Ver- und Entsorgung.....	50
6.8 Immissionen	54
6.9 Vorbeugender Brandschutz	55
6.10 Energieeffizienz und erneuerbare Energien	56
6.11 Übergeordnete Planung.....	57
7. Umweltbericht	59
Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes.....	59
Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	59
Schutzgut Boden	60
Schutzgut Wasser.....	62
Schutzgut Klima/Luft.....	63

Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	65
Schutzgut Mensch	69
Schutzgut Landschaft /Fläche	70
Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	72
Wechselwirkungen.....	73
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	73
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	73
In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	75
Zusätzliche Angaben	75
Maßnahmen zur Überwachung	75
Allgemeinverständliche Zusammenfassung	76
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	76
9. Hinweise.....	79
10. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans.....	80

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

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. Der Markt Markt Erlbach hat sich hierbei in den vergangenen Jahren jeweils des 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 Wohnbaunutzungen 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 Erlbach geleistet werden und dem Trend

einer älter werdenden Bevölkerung entgegengewirkt 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. Wie im Weiteren noch ausgeführt, muss jedoch festgestellt werden, dass mit den gegebenen Instrumenten eine ausreichende Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nicht zielgerichtet möglich ist.

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. Bevölkerungsentwicklung in Markt Erlbach und Wohnbaulandbedarf

§ 1 Abs. 5 legt daher fest, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, auch in Verantwortung gegenüber den künftigen Generationen zum Ziel haben sollen. Die Entwicklung hat sich hierbei an den tatsächlichen und zu erwartenden Bedürfnissen des Markts Markt Erlbach zu orientieren.

Grundlage für die Ermittlung des zu erwartenden Bedarfs des Markts Markt Erlbach sind hierbei zunächst die bisherigen Entwicklungen der Kommune, auch im Vergleich zur Entwicklung des Landkreises Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim, welchem der Markt Markt Erlbach angehört. Die Daten werden regelmäßig vom Landesamt für Statistik in Fürth erfasst und sind öffentlich im Internet unter statistik.bayern.de zugänglich. Die dort verfügbaren Daten „Statistik kommunal“ sind als Basisdaten der kommunalen Entwicklung heranzuziehen. Aktuell sind diese Daten im Stand der Veröffentlichung Februar 2022 (Redaktionsschluss 31.01.2022) verfügbar. Die weiterhin verwendeten Daten der Veröffentlichung „Demographie-Spiegel für Bayern“ des Landesamtes für Statistik sind aktuell nur in der Fassung aus dem August 2021 verfügbar. Die für beide Veröffentlichungen im Jahr 2023 erwarteten Aktualisierungen waren zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht verfügbar. Auch der Zugriff auf den Onlinedatenbank des Landesamtes für Statistik „Genesis-Online“ ergab noch keine aktualisierten Angaben (letzter Zugriff am 27.02.2023). Im Weiteren wurde daher auf die verfügbaren Daten zurückgegriffen.

Bestandssituation und Basisdaten

Auf Basis der dokumentierten statistischen Daten stellt sich die Situation für den Markt Markt Erlbach sowie im Vergleich dem Landkreis Neustadt an der Aisch / Bad Windsheim wie folgt dar:

Markt Erlbach:

Bevölkerungsgröße zum Stichtag 31.12.2020 (Statistik Kommunal):	5.703 Einwohner
Bevölkerungsgröße zum Stichtag 31.12.2021 (Genesis Online):	5.685 Einwohner
Bevölkerungsgröße gem. Einwohnermeldeamt am 05.10.2022:	5.845 Einwohner
Anzahl von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden: (Statistik Kommunal)	2.533 Wohnungen
Anzahl von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden: (Genesis Online z. 31.12.2021)	2.541 Wohnungen
Durchschnittliche Haushaltsgröße:	2,25 Bewohner/Wohnung
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung:	112,2 m ² /Wohnung
Durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner:	49,8 m ² /Einwohner
Wohnbaufläche in Hektar + 50 % der gemischt genutzten Flächen:	183 Hektar
Wohnungen je Hektar Wohnfläche:	13,8 Wohnungen je Hektar

Vergleichssituation Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim

Bevölkerungsgröße zum Stichtag 31.12.2020 (Statistik Kommunal):	101.272 Einwohner
Bevölkerungsgröße zum Stichtag 31.12.2021 (Genesis Online):	101.788 Einwohner
Anzahl von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden: (Statistik Kommunal)	46.555 Wohnungen
Anzahl von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden: (Genesis Online z. 31.12.2021)	46.881 Wohnungen
Durchschnittliche Haushaltsgröße:	2,17 Bewohner / Wohnung
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung:	112,6 m ² /Wohnung
Durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner:	52,8 m ² /Einwohner

Durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner im Regierungsbezirk Mittelfranken: 48,1 m²/EW

Datengrundlage: Statistik Kommunal, aus dem Februar 2022, Hrsg. Bay. Landesamt f. Statistik, Landkreis Neustadt an der Aisch / Bad Windsheim bzw. Online-Datenbank des Landesamtes f. Statistik, zuletzt eingesehen am 27.02.2023

Es zeigt sich im Vergleich der Daten, dass die Entwicklungen im Markt Markt Erlbach sich in ähnlichen Größenordnungen wie im betreffenden Landkreis bewegen. Insbesondere ist aus den Daten erkennbar, dass sowohl der Landkreis als auch der Markt Markt Erlbach im Besonderen eine erkennbare positive Gesamtentwicklung im umgebenden ländlichen Raum vollzogen haben.

Neben der Betrachtung der bisherigen Entwicklungen der Bevölkerungsstrukturen sind im Weiteren aber auch die potenziell zu erwartenden Veränderungen der Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren für die Bedarfsermittlung des zusätzlichen Siedlungsbedarfes in die Bewertung einzustellen.

Demografische Entwicklung und Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039

Grundlage für die Erfassung und Bewertung der demografischen Entwicklung der Kommunen sind wiederum die von Landesamt für Statistik erfassten Entwicklungen in der Vergangenheit. Basierend auf allgemeinen und regionalen Trends werden hieraus potenziell zu erwartende Entwicklungsprognosen für die einzelnen Kommunen in Bayern sowie auch für die betreffenden Landkreise erstellt. Die Ergebnisse dieser Prognosen werden als sog. „Demographie-Spiegel“ als Profile für Regierungsbezirke, Landkreise und die einzelnen Kommunen auf der Internetseite des Landesamtes für Statistik veröffentlicht.

Der Prognosehorizont variiert dabei je nach Größe der Kommune zwischen 2033 und 2039. Für den Markt Markt Erlbach sowie den Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim wurde jeweils eine Prognose bis in das Jahr 2039 vorgenommen, so dass diese Daten im Sinne der Entwicklungshorizonte einen guten Ausblick in die mögliche Entwicklung der Kommune geben.

Erkennbar ist, dass sowohl für den Landkreis als auch den Markt Markt Erlbach jeweils eine positive Gesamtentwicklung bis 2039 zu erwarten ist und mit einem Zuzug von Einwohnern nach Markt Erlbach zu rechnen ist.

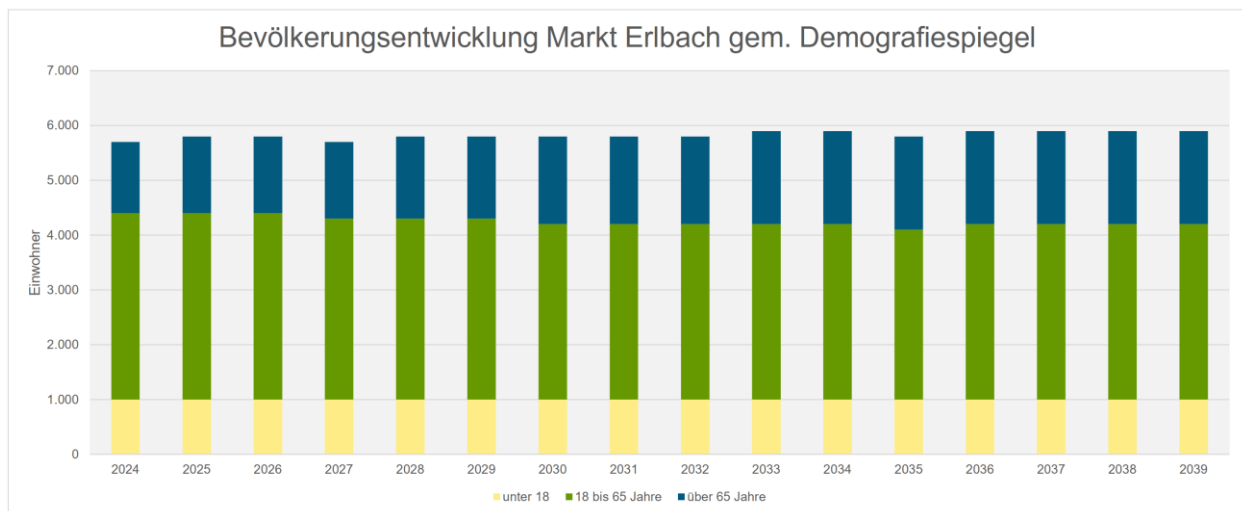
Der seitens des Landesamtes für Statistik herausgegebene Demographie-Spiegel für Bayern erwartet folgende Entwicklung für die Kommune:

Markt Erlbach:

Bevölkerungsgröße 2039: 5.900 Einwohner
 Bevölkerungsentwicklung gem. Angaben im Demographie-Spiegel 2039: + 3,7 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird sich mit ca. 11,1 % steigern. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. 10,1 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. 12,6 % abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 46,5 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2019 deutlich zunehmen. Die Statistiker gehen dabei davon aus, dass es hierbei zu einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. 3,7 % kommen wird, während gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der über 75-Jährigen von ca. 73,6 % gegenüber dem Jahr 2019 erwartet wird. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 44,5 Jahren im Jahr 2019 auf ca. 46,6 Jahren im Jahr 2039 erhöhen. Somit wird auch hier der sich abzeichnende allgemeine Trend, hin zu einer älter werdenden Bevölkerung erwartet.

Bevölkerungsentwicklung Markt Erlbach 2024 – 2039 (Basis Daten des Demographie-Spiegels):



Bevölkerungsentwicklung Markt Erlbach gem. Demografiespiegel																	Veränderung in %
Alter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2024 - 2039
unter 18	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0,0%
18 bis 65 Jahre	3.400	3.400	3.400	3.300	3.300	3.300	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	3.100	3.200	3.200	3.200	3.200	-5,9%
über 65 Jahre	1.300	1.400	1.400	1.400	1.500	1.500	1.600	1.600	1.600	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	30,8%
Gesamt	5.700	5.800	5.800	5.700	5.800	5.800	5.800	5.800	5.800	5.900	5.900	5.800	5.900	5.900	5.900	5.900	3,5%

Datengrundlage: Demographie-Spiegel für Bayern – Berechnungen bis 2039, aus dem Februar 2022, Hrsg. Bay. Landesamt f. Statistik

Betrachtet man im Vergleich die prognostizierte Entwicklung des Landkreises, so stellt sich dort die Situation wie folgt dar:

Vergleichssituation Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim

Bevölkerungsgröße 2039: 105.700 Einwohner
 Bevölkerungsentwicklung: + 4,4 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird sich mit ca. 5,6% steigern. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. 7,3 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. 6,6 % abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 35,9 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2019 ebenfalls deutlich zunehmen. Es wird auch hier mit einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. 12,3 % gerechnet, während gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der über 75-Jährigen von ca. 54,9 % gegenüber dem Jahr 2019 erwartet wird.

Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 44,7 Jahren im Jahr 2019 auf ca. 46,7 Jahren im Jahr 2039 erhöhen.

Im Vergleich zwischen Kommune und Landkreis zeigt sich, dass im Bereich des Markts Markt Erlbach auf der einen Seite zwar mit einem geringeren Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen zu rechnen ist, gleichzeitig aber auch mit einer deutlicheren Zunahme der ältesten Bevölkerungsteile.

Somit ist auf der einen Seite weiterhin ein erkennbarer Bedarf an Einrichtungen zur Kinderbetreuung zu erwarten, gleichzeitig steigt aber auch der Bedarf an Betreuungseinrichtungen für Hochbetagte und Senioren.

Insgesamt wird aber sowohl für den Landkreis als auch den Markt Markt Erlbach mit einer erkennbaren Zunahme der Bevölkerung gerechnet, welcher sich vorrangig aus einem Zuzug aus dem lokalen, regionalen und teilweise auch europäischen Umfeld abbildet.

Die aktuellen Entwicklungen in Marktgemeindegebiet entwickeln sich zu einem gewissen Grad abweichend hiervon. Es zeigt sich eine positivere Bevölkerungsentwicklung, so dass auch von einem höheren Anstieg der Bevölkerungszahlen auszugehen ist. Während der Demographie-Spiegel für 2022 für den Markt Markt Erlbach eine Einwohneranzahl von ca. 5.700 Einwohner vorhersagt, sind faktisch zum Oktober 2022 im Einwohnermelderegister der Kommune bereits 5.843 Einwohner verzeichnet.

Im Marktgemeindegebiet hat es, bedingt durch die geopolitischen Veränderungen und die Kriegshandlungen in der Ukraine einen deutlich erkennbaren Zuzug von Flüchtlingen gegeben. Ein Großteil wurde vorübergehend in Privathaushalten, zum Teil für die Nutzerzahlen aber auch zu kleinen Wohneinheiten untergebracht. Es ist davon auszugehen, dass ein größerer Teil dieser Bewohner auch langfristig im Marktgemeindegebiet verbleiben wird, sich aber in ihren Wohnverhältnissen verändern müssen, so dass hieraus ein zusätzlicher Bedarf an Wohnland entsteht. Aktuell sind in Markt Erlbach ca. 100 Flüchtlinge aus Nicht-EU-Ländern registriert.

Die aktuellen geopolitischen Rahmenbedingungen und insbesondere auch der globale Klimawandel lassen auch zukünftig Wanderungsbewegungen erwarten, welche zu einem weiteren Zuzug in die sowohl wirtschaftlich als auch hinsichtlich der Lebensbedingungen und zentralen Lage attraktiven Region und somit auch im Marktgemeindegebiet führen. Konservativ geschätzt ist von bis zu 100 zusätzlichen Bewohnern aus diesem Zuzug bis ins Jahr 2039 auszugehen.

Zu beachten für die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin die Entwicklung der Gewerbestrukturen und des Arbeitsplatzangebotes im Marktgemeindegebiet.

Im Marktgemeindegebiet ist in den vergangenen Jahren eine sehr positive Entwicklung der Gewerbebetriebe zu verzeichnen. Neben der Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen konnten mit der Neuan siedlung von zum Teil international agierenden Unternehmen auch neue Gewerbebetriebe für den Markt Markt Erlbach gewonnen werden. Diese können ihren Mitarbeiterbedarf nicht nur aus der lokalen Bevölkerung decken, sondern sind auch auf Fachkräfte aus dem Umland angewiesen.

Zum Teil wurden hier auch ausländische Mitarbeiter angeworben, welche aktuell nur in temporären Betriebswohnungen oder im kommunalen Umfeld von Markt Erlbach untergebracht werden können.

Auch hieraus ist mit einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf zu rechnen, da im Sinne der Vermeidung von unnötigen Fahrwegen die Schaffung arbeitsplatznahen Wohnraumes von immer größerer Bedeutung für die Gewerbetreibenden und der Arbeitnehmer ist.

Zudem befinden sich im Marktgemeindegebiet ca. 4,5 ha bereits entwickelte Gewerbefläche, welche im überwiegenden Teil bereits an Gewerbetreibende veräußert wurde. Die Umsetzung der betreffenden Vorhaben ist in den nächsten Jahren zu erwarten, da es sich um entsprechend wirtschaftlich gut aufgestellter Unternehmen handelt und zudem aufgrund der sich allgemein abzeichnenden Abkehr von globalisierten Wirtschaftsstrukturen auch mit einer Rückverlagerung von bisher im Ausland befindlicher Produktionsprozesse zu rechnen ist.

Die aktuellen Ungewissheiten in der Zinsentwicklung für die Finanzierung entsprechender Maßnahmen sowie der Baukosten selbst sind dabei in der mittelfristigen Betrachtung nicht als erhebliches Hindernis zu erachten. Zwar ist aktuell ein gewisser Trend erkennbar, neue Projekte zeitlich zu strecken, eine vollständige Entwicklungsaufgabe konnte aber bisher bei keinem bekannten Projekt erkannt werden.

Auch unter Beachtung moderner Produktionsmethoden und der weiteren Zunahme einer Automatisierung ist mit einem zusätzlichen Arbeitnehmerpotenzial zu rechnen. Je nach Strukturierung der Gewerbeflächen hinsichtlich kleinteiliger oder großflächiger Nutzer sind hierbei, bezogen auf die Bruttobaulandfläche 30 – 150 Beschäftigte/ha (Vgl. hierzu Richtwertannahmetabellen nach Dr. Bosserhoff für gewerbliche Nutzflächenentwicklung im Rahmen der Ermittlung des Verkehrsaufkommens) anzusetzen.

Bei einer aktuell verfügbaren Flächengröße von ca. 4,5 ha ist somit von einem zusätzlichen Beschäftigtenaufkommen von ca. 135 – 675 Beschäftigten auszugehen. Eine Deckung dieses Beschäftigtenbedarfs rein aus der Bestandsbevölkerung von Markt Erlbach ist nicht zu erwarten. Zu erwarten ist vielmehr, dass ein außerörtlicher Fachkräftebedarf von ca. 75 % entsteht. D. h. ca. 100 – 500 potenzielle zukünftige Beschäftigte müssen von auswärts generiert werden.

Geht man konservativ davon aus, dass hiervon langfristig ein Anteil von 15 – 25 % einen dauerhaften Ansiedlungswunsch in Markt Erlbach besitzen, um ihre Aufwendungen für Wege zu und von der Arbeitsstätte zu minimieren, so ergibt sich hieraus ein Beschäftigtenanteil von ca. 15 – 125 Beschäftigten. Setzt man hierbei aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,25 Bewohner je Beschäftigten (im Sinne der Berücksichtigung der Familienverhältnisse der Beschäftigten) an, so ergibt sich hieraus eine potenzielle zusätzliche Bewohneranzahl von ca. 30 – 280 Bewohnern, welche in entsprechendem Wohnbaulandbedarf resultiert.

Der Markt Markt Erlbach besitzt zudem noch weitere Gewerbeflächenreserven von 5 – 6 ha, die einer Entwicklung bei Bedarf zugeführt werden können, aus denen sich ein weiterer Wohnbaulandbedarf ableiten kann. Grundsätzlich sind entsprechende Effekte in der Binnen- und Außenwanderung im Rahmen der Ermittlungen des Demographie-Spiegels des Landesamtes für Statistik eingeflossen, jedoch sind aus Sicht des Markts Markt Erlbach die zuvor beschriebenen besonderen Rahmenbedingungen des Markts Markt Erlbach hier nicht ausreichend berücksichtigt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die zuletzt mit Stand 31.12.2019 im Demographie-Spiegel als Eingangsdaten berücksichtigten Einwohnerzahlen des Markts Markt Erlbach sich deutlich positiver entwickeln, als dies in der statistischen Berechnung abgebildet ist. Wie bereits dargestellt, ist die Bevölkerungszahl im Oktober 2022 bereits mit 5.845 Einwohner verzeichnet. Der Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik hat für das Jahr 2022 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung bei 5.700 Bewohner (+0,4%) vorausgesehen.

Tatsächlich ist im Vergleich zum Jahr 2019 eine Steigerung um ca. 3 % erfolgt. Unberücksichtigt sind hierbei auch die zu erwartenden zusätzlichen Bewohner aus dem Baugebiet „Kirchensteigfeld“, welches zurzeit bebaut wird.

Markt Markt Erlbach – 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Am Bäckerholz“
Begründung im Stand des Feststellungsbeschlusses vom 05.05.2023

Insgesamt ist aus den hier entwickelten 74 Bauplätzen bei einer Annahme von 2,6 Bewohnern je Bauplatz mit zusätzlichen ca. 190 Einwohner bis 2025 zu rechnen, so dass die Annahmen des Demographie-Spiegels die tatsächlichen Entwicklungen nicht richtig widerspiegeln.

Fachlich ist daher unter Berücksichtigung der besonderen Gesamtsituation in Markt Erlbach nicht nur von einer Bevölkerungsentwicklung von ca. 3,7 %, sondern eher von einem Wachstum von 5 – 7 % bis 2039 auszugehen.

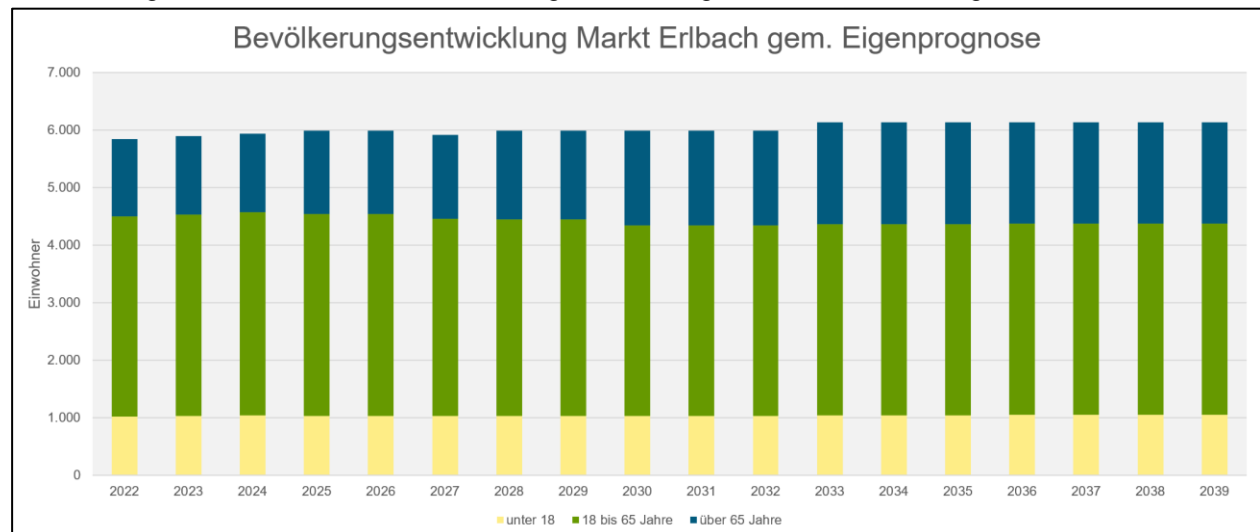
Legt man diese seitens des Markts Markt Erlbach angesichts der besonderen Gesamtsituation zu erwartende höhere positive Bevölkerungsprognose von mind. 5 % an, so ergibt sich 2039 eine Bevölkerungszunahme auf ca. 6.137 Einwohner.

Die Verteilung auf die Altersstrukturen wurde im Folgenden in Anlehnung an die im Demographie-Spiegel zu Grunde gelegten Trends gewählt. Gerade durch einen Zuzug von Fachkräften und deren Familien ist aber eher mit einer Verbesserung der allgemeinen Trends hinsichtlich der zu erwartenden Altersstrukturen zu rechnen, da hiermit in der Regel auch eine erkennbare Zunahme an junge Altersgruppen verbunden ist. Dies wurden mit einer Zunahme von ca. 2,6 % bis in das Jahr 2039 in die Prognose mit eingepflegt.

Legt man eine Zunahme von ca. 5 % zu Grunde, so ergibt sich folgende potenzielle Bevölkerungsentwicklung bis in das Jahr 2039:

Bevölkerungsentwicklung Markt Erlbach gem. Eigenprognose																		Veränderung in %	
Alter	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2024 - 2039
unter 18	1.023	1.031	1.040	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.043	1.043	1.043	1.049	1.049	1.049	1.049	2,6%
18 bis 65 Jahre	3.478	3.507	3.536	3.511	3.511	3.427	3.409	3.409	3.307	3.307	3.307	3.326	3.326	3.326	3.333	3.333	3.333	3.333	-4,2%
über 65 Jahre	1.344	1.356	1.367	1.444	1.444	1.456	1.546	1.546	1.648	1.648	1.648	1.768	1.768	1.768	1.755	1.755	1.755	1.755	30,6%
Gesamt	5.845	5.894	5.942	5.991	5.991	5.918	5.991	5.991	5.991	5.991	5.991	6.137	6.137	6.137	6.137	6.137	6.137	6.137	5,0%

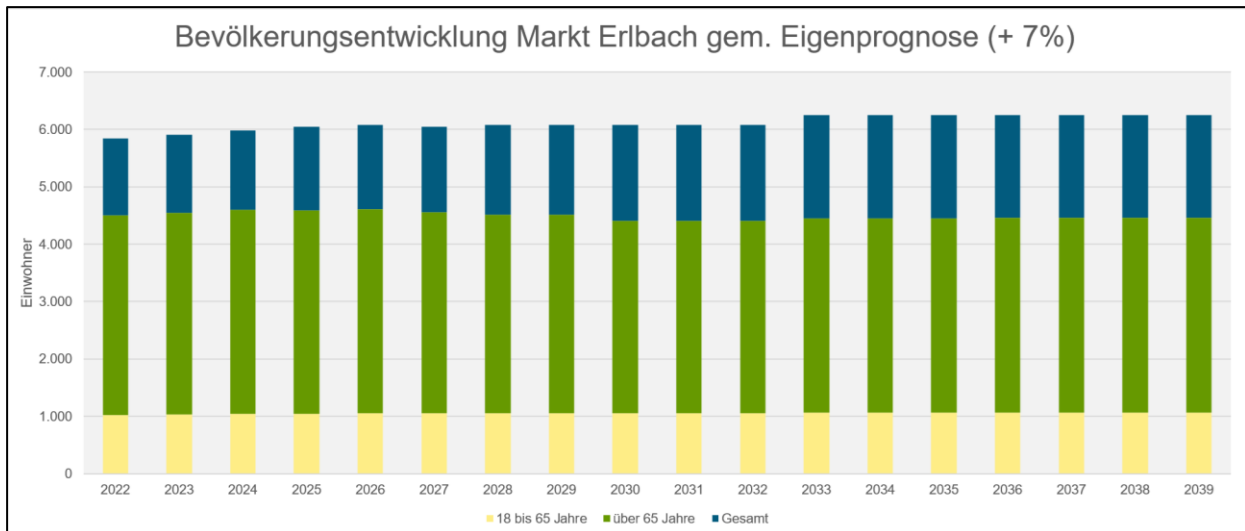
Grafisch abgebildet, stellt sich die Bevölkerungsentwicklung in diesem Fall wie folgt dar:



Bei Annahme einer Trendprognose mit etwas positiverem Ansatz der Bevölkerungsentwicklung von ca. 7 %, welche aus Sicht des Markts Markt Erlbach grundsätzlich im realistischen Rahmen zu erachten ist, ergibt sich bis 2039 eine Bevölkerungszahl von ca. 6.250 Bewohnern. Dies stellt grundsätzlich eine für den Markt Markt Erlbach vertretbar langfristige Gesamtentwicklungsprognose dar. Folgende Bevölkerungsentwicklung ist unter dieser Annahme zu erwarten:

Bevölkerungsentwicklung Markt Erlbach gem. Eigenprognose + 7 %																		Veränderung in %	
Alter	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2024 - 2039
unter 18	1.023	1.035	1.047	1.047	1.052	1.059	1.052	1.052	1.052	1.052	1.052	1.063	1.063	1.063	1.069	1.069	1.069	1.069	4,6%
18 bis 65 Jahre	3.478	3.518	3.559	3.545	3.562	3.503	3.459	3.459	3.355	3.355	3.355	3.390	3.390	3.390	3.396	3.396	3.396	3.396	-2,4%
über 65 Jahre	1.344	1.360	1.376	1.458	1.465	1.488	1.568	1.568	1.672	1.672	1.672	1.801	1.801	1.801	1.789	1.789	1.789	1.789	33,1%
Gesamt	5.845	5.913	5.981	6.050	6.079	6.050	6.079	6.079	6.079	6.079	6.079	6.254	6.254	6.254	6.254	6.254	6.254	6.254	7,0%

Grafisch bildet sich die Entwicklung wie folgt ab:



In der Gesamtschau ist daher hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung aufgrund der dargelegten Rahmenbedingungen in Markt Erlbach realistisch mit einer Bevölkerungszunahme bis 2039 auf 6.100 – 6.200 Einwohner zu rechnen. Die im Demographie-Spiegel dargelegten Annahmen sind als zu niedrig einzustufen und bilden die tatsächlichen Verhältnisse nur unzureichend ab und stellen lediglich das untere Ende einer zu erwartenden Entwicklung dar.

Intensiv einbezogen in diese Abwägung und Prüfung wurden auch die veränderten, geopolitischen, wirtschaftlichen und klimatischen Verhältnisse und die sich hieraus ableitenden neuen Herausforderungen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich hieraus negative Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung ergeben, sondern vielmehr erwartet, dass auch weiterhin das Leben im ländlichen Raum im Umfeld der großen Metropolregion große Attraktivität besitzen wird.

Dies wird auch durch die aktuellen Kennzahlen der Statistiker bestätigt, die zeigen, dass das Leben im ländlichen Raum, abseits der zentralen Verdichtungsräume weiter an Attraktivität gewinnt. Dies zeigt sich auch für den Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim.

Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist darüber hinaus auch die Veränderung der Haushaltsgrößen zu beachten. Wie bereits vorab beschrieben, ist grundsätzlich mit einer älter werdenden Bevölkerung allgemein zu rechnen. Hiermit einher geht der Trend, dass die Anzahl der Bewohner je Wohnung zurückgeht, gleichzeitig damit aber auch ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entsteht. Dieser Bedarf soll zunächst vorrangig aus Nachverdichtung und Innenentwicklung gedeckt werden.

Entwicklung der Haushaltsgrößen

Die Entwicklung der Haushaltsstrukturen wird in Bayern entsprechend der Prognosen des Statistischen Bundesamtes grundsätzlich als rückläufig erachtet. D. h. es wird auch im Flächenland Bayern mit einer weiteren Auflockerung der Haushaltsgrößen und Rückgang der durchschnittlichen Bewohner je Haushalt gerechnet. Seitens der Statistiker wird hierbei in eine Status-Quo Variante mit Annahme des Beibehalt der aktuellen Entwicklungstendenzen sowie einer Trendvariante mit Annahme einer gewissen Verstärkung der aktuellen Trends der Entwicklung der Haushaltsgrößen gearbeitet. Für die Abschätzung der Entwicklung der Haushaltsgrößen im Marktgemeindegebiet ist daher zu prüfen, mit welcher Veränderung mittel- und langfristig zu rechnen ist. Die Veränderung der Haushaltsgröße fließt als sog. „Auflockerungsfaktor“ in die Ermittlung des zu erwartenden Wohnbaulandbedarfes ein. Die durch das Bundesamt f. Statistik hierzu veröffentlichten Zahlen sind aus dem Jahr 2020. Aktuellere Zahlenwerke wurden bisher nicht zur Verfügung gestellt.

Nachfolgend sind die zu erwartenden Veränderungen der Haushaltsgrößen für das Bundesland Bayern in der Status Quo Variante sowie in der Trendvariante abgebildet:

Durchschnittliche Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bayern bis 2040:

	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			Durch- schnitt- liche Haus- halts- größe	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen		
			2	3	4 und mehr				2	3	4 und mehr
1 000						Personen	%				
Variante Status Quo											
2019	6 425	2 669	2 074	788	894	2,03	100	41,5	32,3	12,3	13,9
2020	6 459	2 683	2 092	789	895	2,03	100	41,5	32,4	12,2	13,9
2021	6 489	2 694	2 109	790	895	2,03	100	41,5	32,5	12,2	13,8
2022	6 514	2 704	2 124	790	897	2,03	100	41,5	32,6	12,1	13,8
2023	6 537	2 712	2 137	790	898	2,03	100	41,5	32,7	12,1	13,7
2024	6 555	2 718	2 149	789	899	2,02	100	41,5	32,8	12,0	13,7
2025	6 571	2 723	2 160	788	900	2,02	100	41,4	32,9	12,0	13,7
2026	6 583	2 727	2 170	786	900	2,02	100	41,4	33,0	11,9	13,7
2027	6 594	2 731	2 179	784	900	2,02	100	41,4	33,1	11,9	13,7
2028	6 604	2 735	2 188	781	900	2,02	100	41,4	33,1	11,8	13,6
2029	6 613	2 739	2 196	778	900	2,02	100	41,4	33,2	11,8	13,6
2030	6 621	2 744	2 203	776	899	2,02	100	41,4	33,3	11,7	13,6
2031	6 630	2 750	2 208	773	898	2,02	100	41,5	33,3	11,7	13,5
2032	6 638	2 757	2 213	771	896	2,02	100	41,5	33,3	11,6	13,5
2033	6 646	2 766	2 216	769	895	2,01	100	41,6	33,3	11,6	13,5
2034	6 653	2 775	2 218	767	893	2,01	100	41,7	33,3	11,5	13,4
2035	6 661	2 785	2 221	764	891	2,01	100	41,8	33,3	11,5	13,4
2036	6 668	2 795	2 224	762	887	2,01	100	41,9	33,4	11,4	13,3
2037	6 675	2 805	2 227	759	883	2,00	100	42,0	33,4	11,4	13,2
2038	6 680	2 815	2 231	756	879	2,00	100	42,1	33,4	11,3	13,2
2039	6 685	2 823	2 234	753	874	1,99	100	42,2	33,4	11,3	13,1
2040	6 687	2 830	2 239	750	868	1,99	100	42,3	33,5	11,2	13,0

(Quelle Statistisches Bundesamt, Destatis „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“, veröffentlicht am 02.03.2020)

Die Auflockerung der Bevölkerung in der Status Quo Variante für den Zeitraum 2020 – 2039 ist somit mit ca. 2,0 % bis 2039, bei Annahme einer linearen Veränderung, mit 0,1 % p.a. (pro Jahr) anzunehmen.

In der durch das Statistische Bundesamt ermittelten Trendvariante stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			Durch- schnitt- liche Haus- halts- größe	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen		
			2	3	4 und mehr				2	3	4 und mehr
1 000						Personen	%				
Variante Trend											
2019	6 435	2 676	2 084	782	892	2,03	100	41,6	32,4	12,2	13,9
2020	6 481	2 705	2 104	782	891	2,02	100	41,7	32,5	12,1	13,7
2021	6 522	2 731	2 121	781	889	2,02	100	41,9	32,5	12,0	13,6
2022	6 559	2 755	2 138	779	888	2,01	100	42,0	32,6	11,9	13,5
2023	6 593	2 777	2 152	777	888	2,01	100	42,1	32,6	11,8	13,5
2024	6 624	2 797	2 166	774	886	2,00	100	42,2	32,7	11,7	13,4
2025	6 651	2 817	2 179	770	885	2,00	100	42,4	32,8	11,6	13,3
2026	6 675	2 834	2 190	766	884	2,00	100	42,5	32,8	11,5	13,2
2027	6 696	2 853	2 198	763	882	1,99	100	42,6	32,8	11,4	13,2
2028	6 716	2 872	2 205	760	880	1,99	100	42,8	32,8	11,3	13,1
2029	6 735	2 890	2 211	756	878	1,98	100	42,9	32,8	11,2	13,0
2030	6 753	2 908	2 216	753	876	1,98	100	43,1	32,8	11,1	13,0
2031	6 770	2 927	2 221	749	874	1,98	100	43,2	32,8	11,1	12,9
2032	6 788	2 946	2 224	746	871	1,97	100	43,4	32,8	11,0	12,8
2033	6 805	2 967	2 227	743	868	1,97	100	43,6	32,7	10,9	12,8
2034	6 821	2 988	2 229	740	865	1,96	100	43,8	32,7	10,8	12,7
2035	6 837	3 009	2 231	736	861	1,96	100	44,0	32,6	10,8	12,6
2036	6 854	3 031	2 234	732	856	1,95	100	44,2	32,6	10,7	12,5
2037	6 869	3 053	2 237	728	851	1,95	100	44,4	32,6	10,6	12,4
2038	6 884	3 074	2 240	724	845	1,94	100	44,7	32,5	10,5	12,3
2039	6 897	3 095	2 243	720	839	1,93	100	44,9	32,5	10,4	12,2
2040	6 909	3 115	2 246	716	832	1,93	100	45,1	32,5	10,4	12,0

Die Auflockerung der Bevölkerung in der Trendvariante für den Zeitraum 2020 – 2039 ist mit ca. 4,5 % bis 2039, bei Annahme einer linearen Veränderung, mit abgerundet 0,23 % p.a. (pro Jahr) anzunehmen. Erkennbar ist in beiden Varianten, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte zunehmen wird, während der Anteil der Mehrpersonenhaushalte (insbesondere von 3 und > 4 Personenhaushalte) zurückgehen wird. Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung für den Markt Markt Erlbach ist davon auszugehen, dass sich die Auflockerung der Bevölkerungsstrukturen auch im Marktgemeindegebiet von Markt Erlbach in ähnlicher Weise einstellen wird. Als Ausgangslage für den sich aus der Auflockerung ergebenden Wohnbaulandbedarf wird hierbei die für den Markt Markt Erlbach relevante statistisch ermittelte Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,25 Bewohner je Wohnung als Basisgröße herangezogen. Somit ist davon auszugehen, dass sich für den Markt Markt Erlbach sowohl aus der Bevölkerungsentwicklung allgemein (Zuzug von außen) als auch durch die Auflockerung der Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf ergibt.

Wohnbaulandbedarf (Absolut) für den Markt Markt Erlbach 2020 – 2040)

Wie sowohl aus dem Demographie-Spiegel für den Markt Markt Erlbach als auch auf Basis der Eigenprognose unter Beachtung der besonderen Rahmenbedingungen in Markt Erlbach hervorgeht, ist bis zum Jahr 2039 mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen. Zusätzlich entsteht ein weiterer Wohnbaulandbedarf aus der zuvor beschriebenen Auflockerung. Im Folgenden wurden daher unter Anwendung des Berechnungsprogramm Bay. Landesamt für Umwelt innerhalb des Datenbankprogramms (Flächenmanagement-Datenbank 4.2) Prognoseberechnungen für den absoluten Wohnbaulandbedarf für den Markt Markt Erlbach durchgeführt. Der Auflockerungsfaktor wurde hierbei zum einen entsprechend der Status-quo Prognose des Statistischen Bundesamtes sowie entsprechend der Trend-Variante berücksichtigt.

Um das Spektrum der potenziellen Entwicklung des Wohnbaulandbedarfs zwischen den Annahmen des statistischen Landesamtes und der erfolgten Eigenprognose abzubilden, wurden die Ermittlungen daher sowohl unter Berücksichtigung der Angaben des Demographie-Spiegels, der Eigenprognose mit Annahme einer Bevölkerungszunahme + 5% sowie unter der Annahme der Zunahme um + 7 % durchgeführt. Überprüft wurden dabei hinsichtlich des Auflockerungsfaktors sowohl eine Entwicklung in Annahme der zuvor beschriebenen „Status-Quo“ Variante als auch der „Trendvariante“.

Zunächst erfolgte eine Ermittlung unter Anwendung der allgemeinen Trenddaten des Landesamtes für Statistik, dargelegt im Demographie-Spiegel:

Variante „Status-Quo“

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:

10,5 ha bis 2040

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2040:

2,21 Bewohner je Haushalt
 (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,1 % p. a)

Anteil zusätzlicher Einwohner
 (94 WE x 2,21 Bewohner) =
 ca. 208 Bewohner

1. Kommune auswählen: Markt Erlbach	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	5.703 im Jahr: 2020
Bevölkerungsprognose in %:	3,7
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	444
Wohnbaufläche in ha*	183,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,8
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,252	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,1 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2040	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	211
Bedarf an Wohnungen:	94 aus der Bevölkerungsentwicklung
und	52 aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	146
Wohnbaulandbedarf (in ha):	10,5
steht einem Innenentwicklungspotenzial	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	ha Anzahl: 0

Trendvariante

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar: 1

15,6 ha bis 2040

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2040:

2,15 Bewohner je Haushalt (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,23 % p. a)

Anteil zusätzlicher Einwohner (94 WE x 2,15 Bewohner) = ca. 202 Bewohner.

1. Kommune auswählen: Markt Erlbach	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	5.703 im Jahr: 2020
Bevölkerungsprognose in %:	3,7
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	444
Wohnbaufläche in ha*	183,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,8
Berechnung	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2.252	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,23 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2040	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	211
Bedarf an Wohnungen:	94 aus der Bevölkerungsentwicklung
und	122 aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	216
Wohnbaulandbedarf (in ha):	15,6
steht einem Innenentwicklungspotenzial	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	ha Anzahl: 0

Bei Annahme der aktuellen durchschnittlichen Wohnungsanzahl je Hektar von 13,8 WE/HA ergibt sich hieraus ein Wohnlandbedarf von ca. 6,8 ha. Es bildet sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 200 – 210 Bewohner ab. Insgesamt kann für den Prognosezeitraum von 2020 – 2040 in dieser Variante mit einem absoluten Wohnbauflächenbedarf von ca. 10,5 ha – 15,6 ha gerechnet werden. Erkennbar ist weiterhin, dass ein nicht unerheblicher Anteil (Status-Quo Variante) bis vorrangiger Anteil (Trendvariante) des Wohnbaulandbedarfes der zu erwartenden Auflockerung der Bevölkerungsstrukturen zuzuordnen ist. Hieraus ergibt sein Wohnungsbedarf von 52 – 122. Dies entspricht einer Einwohneranzahl von ca. 115 – 262 Einwohnern.

Im Weiteren erfolgte eine Ermittlung unter Berücksichtigung der seitens des Markts Markt Erlbach erwartenden Entwicklung der Bevölkerungszunahme um ca. 5 % bis 2040. Als Ausgangsdaten für die Einwohnerzahl wurden die aktuellen Daten des Einwohnermeldeamtes mit 5.845 Einwohner im Oktober 2022 angesetzt.

Variante „Status-Quo“

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar: 13,2 ha bis 2040

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2040:

2,21 Bewohner je Haushalt (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,1 % p.A.)

Anteil zusätzlicher Einwohner (130 WE x 2,21 Bewohner) = ca. 287 Bewohner

1. Kommune auswählen: Markt Erlbach	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	5.845 im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	5
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	444
Wohnbaufläche in ha*	183,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,8
Berechnung	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2.252	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,1 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2040	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	292
Bedarf an Wohnungen:	130 aus der Bevölkerungsentwicklung
und	53 aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	183
Wohnbaulandbedarf (in ha):	13,2
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	ha Anzahl: 0

Trendvariante

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar: 18,4 ha bis 2040

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2040:

2,15 Bewohner je Haushalt
 (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,23 % p.A.)

Anteil zusätzlicher Einwohner
 (130 WE x 2,15 Bewohner) =
 ca. 280 Bewohner.

1. Kommune auswählen: Markt Erlbach	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	5.845 im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	5
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	444
Wohnbaufläche in ha*	183,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,8
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2.252	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,23 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2040	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	292
Bedarf an Wohnungen:	130
und	125
Bedarf an Wohnungen gesamt:	255
Wohnbaulandbedarf (in ha):	18,4
steht einem Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber	
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl: 0	

Bei Annahme der aktuellen durchschnittlichen Wohnungsanzahl je Hektar von 13,8 WE/HA ergibt sich hieraus ein Wohnlandbedarf von ca. 9,4 ha. Es bildet sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 280 – 290 Bewohner ab. Insgesamt kann für den Prognosezeitraum von 2020 – 2040 in diesem Zeitraum mit einem absoluten Wohnbauflächenbedarf von ca. 13,2 ha – 18,4 ha gerechnet werden.

Ergänzend wurde weiterhin nochmals eine Ermittlung unter Annahme der seitens des Markts Markt Erlbach als potenziell denkbar Entwicklungsgröße von 7% Bevölkerungszunahme bis 2040 durchgeführt. Als Ausgangsdaten für die Einwohnerzahl wurden auch hier die aktuellen Daten des Einwohnermeldeamtes mit 5.845 Einwohner im Oktober 2022 angesetzt.

Variante „Status-Quo“

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar: 17,0 ha bis 2040

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2040:

2,21 Bewohner je Haushalt
 (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,1 % p.A.)

Anteil zusätzlicher Einwohner
 (182 WE x 2,21 Bewohner) =
 ca. 400 Bewohner

1. Kommune auswählen: Markt Erlbach	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	5.845 im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	7
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	444
Wohnbaufläche in ha*	183,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,8
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2.252	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,1 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2040	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	409
Bedarf an Wohnungen:	182
und	53
Bedarf an Wohnungen gesamt:	235
Wohnbaulandbedarf (in ha):	17,0
steht einem Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber	
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl: 0	

Trendvariante

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar: 22,2 ha bis 2040

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2040:

2,15 Bewohner je Haushalt
 (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,23 % p.A.)

Anteil zusätzlicher Einwohner (182 WE x 2,15 Bewohner) = ca. 391 Bewohner

1. Kommune auswählen: Markt Erlbach	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	5.845 im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	7
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	444
Wohnbaufläche in ha*	183,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,8
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,252	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,23 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2040	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	409
Bedarf an Wohnungen:	182
und	125
Bedarf an Wohnungen gesamt:	307
Wohnbaulandbedarf (in ha):	22,2
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	ha Anzahl: 0

Bei Annahme der aktuellen durchschnittlichen Wohnungsanzahl je Hektar von 13,8 WE/HA ergibt sich hieraus ein Wohnlandbedarf von ca. 11,3 ha. Es bildet sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 335 – 345 Bewohner ab. Bei Annahme der aktuellen durchschnittlichen Wohnungsanzahl je Hektar von 13,8 WE/HA ergibt sich hieraus ein Wohnlandbedarf von ca. 13,2 ha. Es bildet sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 390 – 400 Bewohner ab. Insgesamt kann somit für den Prognosezeitraum von 2020 – 2040 in dieser Variante mit einem absoluten Wohnbauflächenbedarf von ca. 17,0 ha – 22,2 ha gerechnet werden. Berücksichtigt man bei dieser Trendvariante die Entwicklung das zurzeit in Umsetzung befindlichen Baugebiet „Kirchensteigfeld“ mit seinen bis zu ca. 190 Einwohner und einer überplanten Fläche von ca. 5,45 ha als Abzug, so verbleibt ein Entwicklungsbedarf von ca. 11,5 ha – 16,75 ha.

Der potenzielle Flächenbedarf für zusätzliche Wohnbauflächen im Gesamtgebiet von Markt Erlbach ist somit in einer Größenordnung von mind. 6,8 ha bis 13,2 ha je nach betrachteter Variante und Annahme einer konservativen Entwicklung der Flächeneffizienz anzunehmen. Zusätzlicher Bedarf entsteht aus der Auflockerung der Bevölkerungsstrukturen. Hier ist von einem Bedarf von 3,7 ha – 9 ha je nach betrachteter Variante und Annahme einer konservativen Entwicklung der Flächeneffizienz auszugehen. Es ist somit festzustellen, dass sich für das Marktgemeindegebiet in den kommenden Jahren ein deutlicher Wohnbaulandbedarf ergeben wird und die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen grundsätzlich aus dem gegebenen Bedarf gedeckt ist.

3. Innenentwicklungsmöglichkeiten und alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

Grundsätzlich sollen städtebauliche Entwicklungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert werden. Auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan (RP) der Region Westmittelfranken definieren diesen Vorrang. Dem ermittelten absoluten Wohnbauflächenbedarf sind hierbei zunächst die sog. Innenentwicklungspotenziale gegenüberzustellen. Der Markt Markt Erlbach hat daher zunächst geprüft, ob der zu erwartenden Wohnbauflächennachfrage durch entsprechende Innenentwicklungsmaßnahmen ein angemessenes Angebot gegenübergestellt werden kann. Hierbei sind vorrangig die bekannten Baulücken und nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Markts Markt Erlbach zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich im Regelfall um als Innenentwicklungsflächen i. S. d. § 34 BauGB bzw. durch bestehende Bebauungspläne bereits entwickelte Flächen. Grundsätzlich sind hierbei sowohl die Entwicklungspotenziale im Kernort, aber auch den Ortsteilen zu erfassen und zu bewerten. Da mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine Weiterentwicklung des Kernortes beabsichtigt ist, wurde die Überprüfung von Innenentwicklungspotenziale auf den Kernort selbst beschränkt.

Es wurden zwar auch die Innenentwicklungspotenziale in allen weiteren Ortsteilen erfasst, aber diese sind Zahlen- und Flächenmäßig deutlich untergeordnet. Etwa 80 % der Potenzialflächen befinden sich im Hauptort Markt Erlbach, die restlichen 20 % verteilen sich auf die verschiedenen größeren Außenorte wie Eschenbach, Linden und Hagenhofen und sind bei Entwicklungen in diesen Orten entsprechend zu würdigen. Die dortigen Flächenpotenziale sind insbesondere zum Erhalt und maßvollen Weiterentwicklung der Ortsteile geeignet. Sie dienen dem Erhalt ausgeglichener Altersstrukturen in den Ortsteilen und sollen deren langfristigen Erhalt und Fortentwicklung gewährleisten. Vorrangig geeignete Entwicklungspotenziale für die hier ermittelten Bedarfe stellen diese Flächen nicht dar.

Besonders zu betrachten waren nochmals die Entwicklungen im Ortsteil Eschenbach. Hier hat der Markt Markt Erlbach mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Kirchsteigfeld“ insgesamt ca. 74 Parzellen für die Entwicklung von Einfamilien-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern entwickelt. Der hierfür aufgestellte Bebauungsplan trat 2018 in Kraft. Zwischenzeitlich wurden die Erschließungsanlagen realisiert und der Verkauf der Bauplätze vorgenommen. Die Flächen sind zwischenzeitlich vollständig veräußert. Für den überwiegenden Teil der Bauplätze wurden zwischenzeitlich bereits die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durchgeführt und mit den Baumaßnahmen begonnen. Lediglich auf 11 Parzellen ist aktuell noch keine Baumaßnahme in Vorbereitung oder begonnen. Alle Bauplätze im Baugebiet „Kirchsteigfeld“ sind mit einem Baugebot veräußert worden. Somit ist auch hier mit einer zeitnahen Aktivierung der dortigen Flächenpotenziale zu rechnen. In der Gesamtbewertung ist damit davon auszugehen, dass diese Flächenpotenziale als alternative Entwicklungsflächen nicht vorhanden sind. Wie die Bedarfsprognose zudem zeigt, besteht für den Markt Markt Erlbach ein deutlich erkennbar weit über den „Restpotenziale“ des Baugebietes „Kirchsteigfeld“ hinausgehender Bedarf an Wohnbauflächen, so dass selbst die dort kurzfristig noch bestehenden theoretischen Potenziale der vorliegenden Planung nicht entgegengehalten werden kann.

Seitens des Markts Markt Erlbach wurde 2016 erstmals eine Erfassung potenzieller Baulücken im Markt-gemeindegebiet vorgenommen. Wie bereits erwähnt, befindet sich der überwiegende Teil der identifizierten Baulücken im Bereich des Kernortes. Diese sind wie nachstehend unmaßstäblich abgebildet verortet:



Lageplan mit Verortung 2016 erfasste Baulücken (rot markiert) © Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Zum damaligen Zeitpunkt konnten ca. 14 ha Innenentwicklungspotenzialflächen auf ca. 145 Einzelflächen identifiziert werden. Auf die Abbildung der identifizierten Baulücken in den Ortsteilen wurden an dieser Stelle verzichtet, da diese für die vorliegenden Planungen nicht als relevante Entwicklungspotenziale oder Standortalternativen in Frage kommen und den vorliegenden Planungen dementsprechend auch nicht entgegengehalten werden können.

Um für die identifizierten Baulücken die Möglichkeiten einer Aktivierung zu stärken, wurde seitens des Markts Markt Erlbach im Jahr 2017 ein kommunales Flächenmanagement eingeführt und durch die Arbeitsgemeinschaft zweier externer Planungsbüros ein Innenentwicklungskataster mit Maßnahmenkatalog zur Aktivierung der identifizierten Innenentwicklungspotenziale entwickelt. Neben der dortigen Analyse wurden auch verschiedene Empfehlungen und Handlungsvorschläge unterbreitet. Diese umfassten neben der typischen Eigentümeransprache und Beratung auch aktive Unterstützungsmaßnahmen wie eine Baulücken- und Gebäudebörse.

Der Markt Erlbach hat in Anlehnung an diese Handlungsempfehlungen in den vergangenen Jahren seit 2016 aktiv versucht diese Baulücken einer Entwicklung zuzuführen. Hierzu wurden in einer Ersterfassung der Baulücken 2016 die betreffenden Eigentümer im Zuge eine Abfrage bzgl. ihrer Entwicklungsbereitschaft der Flächen um Mitteilung gebeten. Die Rücklaufquote lag bei 48,8 Prozent, was zunächst einer überdurchschnittlichen Rücklaufquote entspricht. Hiervon waren aber lediglich 6 Eigentümer zu einer Entwicklung der betreffenden Flächen (in Form von Verkauf oder Tausch) bereit. Vier weitere Eigentümer hatten eine eigene Entwicklung beabsichtigt. Der überwiegende Anteil der Rückläufe (35) hat jedoch angegeben, keine konkrete Bebauung der betreffenden Grundstücke anzustreben. Als hauptsächlicher Grund hierfür wurde die Bevorratung für zukünftige Generationen und eine potenzielle „spätere“ eigene Nutzung angegeben.

Insgesamt konnten zwischen 2016 und 2022 nur zwei Hektar Innenentwicklungspotenzialflächen einer Entwicklung zugeführt werden. Dies entspricht einer Aktivierungsquote von 14 % in sieben Jahren bzw. 2 % pro Jahr. Nachstehende verkleinerte Darstellung ohne Maßstab zeigt rot markiert die aktuell (2022) als Innenentwicklungsflächen zu erachtende Flächenpotenziale im Kernort, welche noch nicht aktiviert werden konnten. Weiterhin sind in blau die in den vergangenen Jahren aktivierten Flächen gekennzeichnet.



In der Addition entspricht dies einer Fläche von ca. 2 ha, welche in der Vergangenheit einer Entwicklung zugeführt werden konnten. Festzustellen ist bzgl. der aktivierten Flächen, dass nur ca. die Hälfte dieser Flächen sich in privatem Eigentum von Einzelpersonen befanden. Ca. 10 % befanden sich im Eigentum des Markts Markt Erlbach, ca. 35 % im Eigentum institutioneller Eigentümer bzw. von Gewerbetreibenden, welche die Flächen im Regelfall nur deshalb veräußerten, um Investitionsmittel für andere Vorhaben zu generieren.

Der Markt Markt Erlbach hat im Herbst/Winter 2022 eine erneute Abfrage der weiterhin bekannten Baulücken und Gebäudeleerstände durch. Die Antworten der Eigentümer decken sich mit allgemeinen Trends aber auch mit den Ergebnissen der sich in anderen Kommunen gleicher Größe regelmäßig aktuell einstellenden Situation. Im Rahmen der Abfrage hat sich lediglich knapp die Hälfte der angeschriebenen Eigentümer auf die Nachfrage überhaupt geäußert. Ca. 90 % der Eigentümer planen kurz bis mittelfristig weder einen Verkauf noch eine Entwicklung. Somit ist weiterhin nicht erkennbar, dass mit den aktuell verfügbaren Mitteln eine Aktivierung in erforderlichem Umfang erfolgen kann.

Die aktuellen Aktivierungserfolge belaufen sich auf 0 – ca. 10 % bis 15 %. Die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen geben den Kommunen kaum geeignete rechtliche Instrumente an die Hand geben, eine aktive Aktivierung der Flächen zu erreichen bzw. diese im sinnvollen Rahmen zu forcieren. Die Möglichkeiten beschränken sich im Wesentlichen auf die Förderung und Beratung bei der privaten Baulandentwicklung. Erwerbsversuche scheitern bisher im Regelfall an den nicht vereinbaren Erlösabsichten der Eigentümer und den sozialverträglichen finanziellen Möglichkeiten der Kommune im Kontext ihrer vielfältigen Aufgaben. Zudem besteht bei den Eigentümern oftmals kein akutes Interesse an einer Monetarisierung der betreffenden Grundstücke. Grundstücke werden stattdessen für nachfolgende Generationen bevorratet bzw. als Wertanlagen bevorratet. Da das Eigentum verfassungsrechtlich garantiert ist (vgl. § 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland) stehen dem Markt Markt Erlbach faktisch keine praktikablen Instrumente zur Verfügung, diese Potenziale über die Ansprache und Beratung hinaus, zu aktivieren. Selbst Kaufangebote durch den Markt für potenzielle Grundstücke führen zu keiner signifikanten Verbesserung der Aktivierungsquoten. Der Markt Markt Erlbach ist zudem nicht als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt (Vgl. Veröffentlichung BayMBL. 2022 Nr. 507 vom 07.09.2022), welche die Anwendung des § 201a BauGB ermöglichen würde. Auch das im § 176a BauGB neu eingeführte Instrument des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung führt im Ergebnis der Anwendung nicht zur unmittelbaren Verbesserung der Aktivierbarkeit von Innenentwicklungsflächen, da ein solches Konzept keine rechtlich bindende Wirkung entfaltet, sondern vielmehr in die Abwägungsentscheidungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB einfließt (Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Untersucht und im Ergebnis aber verworfen, wurde die Anwendung des § 176 BauGB, des sog. „Baugebots“. Aus Sicht des Markts Markt Erlbach war hierzu in der Abwägung festzustellen, dass neben der „reinen“ Anordnung der Bebauung eines Grundstückes im Sinne des § 176 BauGB auch der Absatz 3 des entsprechenden Paragraphen hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu beachten ist. Zudem ist die Anordnung eines Baugebots jeweils bezogen auf das individuelle Baugrundstück nachvollziehbar zu begründen. Die Rechtsprechung legt im Ergebnis der Anordnung von Baugeboten gem. § 176 BauGB sehr hohe Hürden und Anforderungen zu Grunde. Die Anwendbarkeit des Baugebots wurde bei der Mehrzahl entsprechender Rechtsverfahren durch die Gerichte (einschließlich BVerwG) bisher oftmals verneint. Auch der wissenschaftliche Dienst des Bundestages hat einer Stellungnahme aus dem Jahr 2018 die Anwendbarkeit des § 176 BauGB sehr kritisch beschrieben, so dass im Ergebnis aus Sicht des Markts Markt Erlbach keine hinreichend sichere Anwendbarkeit des § 176 BauGB gegeben ist und somit das „Baugebot“ in seiner jetzigen Form kein geeignetes Mittel darstellt, die Nachverdichtung im Bestand zu befördern. Einbezogen wurde in diese Entscheidung auch die 2021 eingeführte Novellierung des § 176 BauGB. Zwar wurden dort die Anwendungsmöglichkeiten des Baugebots vergrößert, die in Abs. 3 des § 176 BauGB benannten Rahmenbedingungen sind aber weiterhin umfassend bei der Anordnung eines Baugebotes zu erachten. Insbesondere die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden mittelfristig die Anwendung des § 176 BauGB erschweren. Aufgrund der Vielzahl der Lücken ist im vorliegenden Fall auch die Begründungspraxis für das individuelle Grundstück als problematische Herausforderung zu erachten, welche die Anwendbarkeit deutlich schmälert.

Der Markt Markt Erlbach veräußert kommunale Bauflächen bereits seit den 1980er Jahren mit einer Bauverpflichtung, so dass im Bereich dieser Grundstücke so gut wie keine unbebauten Grundstücke vorhanden sind. Die Erfahrungen des Markts Markt Erlbach zeigen sehr gute Erfahrungen mit diesem privatrechtlichen Instrument der Bauverpflichtung. Dieses zeigt sich im Verkauf kommunaler Flächen als effektives und praktikables Instrument, welches entsprechend der beschlossenen Selbstverpflichtung der Kommune auch zukünftig angewendet wird – solange seitens des Gesetzgebers keine stärken planungsrechtlichen Instrumente eingeführt werden. Die Anwendung wird daher auch bei einer Umsetzung der Planungen für das Bäckerholz zur Anwendung kommen und damit dafür Sorge getragen, dass es zu keinen größeren Lücken in den beplanten Flächen kommt.

Um die in der Vergangenheit erfolgten Flächenentwicklungen zu ermöglichen, war es aber zum Teil notwendig, Wohnbauflächen innerhalb dieser Flächen ohne Bauverpflichtung an die ursprünglichen Grundeigentümer zu übertragen. Nur so konnten die dortigen Flächenentwicklungen an sich zu ermöglicht werden. Es zeigt sich nun, dass gerade diese Flächen faktisch bisher nicht einer Entwicklung zugeführt wurden. Die nachträgliche Anordnung eines Baugebotes würde hier nun mit den explizit hierfür getroffenen ursprünglichen Vereinbarungen kollidieren und wäre rechtlich kaum haltbar.

Zu befürchten sind zudem langwierige Rechtsverfahren im Falle der Anordnung eines Baugebotes. Die Aktivierung der Innenentwicklungsflächen würde hiermit faktisch auf unbekannte Zeit weiter gehemmt. Somit musste nach sorgsamer Abwägung festgestellt werden, dass die Anordnung eines Baugebotes kein geeignetes Mittel für die umfängliche Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale darstellt.

Als Baulücken bei der Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale miterfasst und abgefragt wurden auch die noch unbebauten Grundstücke in den bestehenden mittels Bebauungspläne umgesetzten Quartieren in Markt Erlbach. Wie bereits ausgeführt, sind entsprechende Flächen vorwiegend nur in Bereichen zu finden, wo ursprünglichen Eigentümern im Ausgleich für die Einbringung ihrer Flächen in die Quartiersentwicklung neue Flächen explizit ohne eine Bauverpflichtung übereignet werden mussten, um die Flächenentwicklung insgesamt zu ermöglichen. Alle weiteren Flächen wurden auch hier immer mit Bauzwang veräußert und umgesetzt. Eine wesentliche Entwicklungsbereitschaft konnte auch hier nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis zeigt sich somit, dass eine Befriedung des sich abzeichnenden Wohnbaulandbedarfes rein mit Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen sich nicht realisieren lassen wird. Realistisch ist unter den aktuellen gesetzlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen mittelfristig von einer Aktivierungsquote von ca. 15 – 20% bis zum Jahr 2040 auszugehen. Die entspricht, entsprechend den bekannten Baulücken, somit mittelfristig einem aktivierbaren Flächenpotenzial von 1,8 – 2,4 ha. Setzt man dies in Relation zum aus der Prognose zu erwartenden Gesamtflächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerung von 10,5 – 20 ha, ergibt sich somit zunächst ein Flächendefizit für Wohnbaunutzungen in Höhe von ca. 8,7– 17,6 ha in den nächsten 20 Jahren, welches nicht hinreichend abgesichert durch Innentwicklungsmaßnahmen entwickelt werden kann.

Gem. den Vorgaben der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind neben faktischen Baulücken und mittels Bebauungspläne bereits entwickelte Fläche auch die im Flächennutzungsplan für Wohnnutzungen bereits dargestellten Flächen als vorrangig zu entwickelnde Flächenpotenziale zu erachten und zu entwickeln. Der Markt Markt Erlbach hat hierzu im Kernort keine entsprechenden Flächenpotenziale auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Somit stehen auch diese gem. Arbeitshilfe als vorrangig zu entwickelnde Innenentwicklungspotenzial nicht zur Verfügung.

Seitens des Markts Markt Erlbach wurde daher zusätzlich der sog. Plan-Nullfall, d.h. der Verzicht auf die vorliegenden Planungen geprüft. In diesem Fall würde keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich erfolgen. Es würde nicht zu weiteren Baumaßnahmen kommen und das Landschaftsbild würde unverändert bleiben, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für den Markt Markt Erlbach zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden kann.

Der sich abzeichnende Wohnbaulandbedarf könnte nicht ausreichend gedeckt werden. Die Siedlungsentwicklung wäre zukünftig weitestgehend auf den privaten Bereich beschränkt. Die Entwicklung von Wohnraum wäre daher vorrangig von der Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer und deren Gewinnerzielungsabsichten abhängig.

Die Erfahrungen aus anderen Kommunen zeigen, dass es in diesem Fall zu einem deutlichen Anstieg der Baulandpreise, der Kosten für Wohneigentum, aber auch zu einer deutlichen Steigerung der Mietpreise in der Kommune kommt. Zwar könnte die Kommune durch die Überarbeitung und Erlass neuer Bauplanungsrecht teilweise die Schaffung von Flächen für geförderten Wohnungsbau vorsehen. Mangels vorhandenen kommunalen Grundeigentums wäre auch diese Umsetzung im Regelfall von den privaten Grundeigentümern abhängig. Es müsste zudem damit gerechnet werden, dass die jungen Generationen den Ort weiterhin verlassen würden und somit mittelfristig eine weitere Verstärkung der allgemeinen demographischen Trends hin zu einer älter werdenden Bevölkerung nicht auszuschließen wären. Insgesamt wäre bei einem Verzicht auf die Planungen mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in Markt Erlbach zu rechnen.

Nicht auszuschließen wären in diesem Fall auch negative Auswirkungen auf die bestehenden Wirtschaftsstrukturen, wenn örtliche Unternehmer ihren Fachkräftebedarf nicht mehr in geeigneter Form aus der lokalen Bevölkerung akquirieren könnten.

Der Plannullfall wurde daher nach sorgsamer und intensiver Diskussion in der Abwägung aller relevanten positiven und negativen Aspekte verworfen.

Somit war es nach sorgsamer Abwägung aus Sicht des Markts Markt Erlbach angemessen und erforderlich für die Deckung des zu erwartenden zusätzlichen Wohnbaulandbedarfes durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ein neues Flächenangebot zu entwickeln.

Der Markt Markt Erlbach hat hierzu im Weiteren geprüft, ob und in welchem Umfang durch eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen der erkennbar nicht durch Innenentwicklungsmaßnahmen erforderliche



Flächenbedarf gedeckt werden kann. Es erfolgte eine Erfassung potenziell geeigneter Flächen. Nachstehende Darstellung ohne Maßstab zeigt die grundsätzlich vorhandenen Flächenpotenziale, welche im Zuge der Prüfung ermittelt wurden:

Für diese Flächenpotenziale wurde anschließend durch den Markt Markt Erlbach eine Bewertung der Entwicklungsalternativen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die nun zur Überplanung vorgesehenen Fläche 7 und Teile der Fläche 8 die am besten geeigneten Flächenpotenziale darstellen. Hier besteht die größte Bereitschaft zur Flächenentwicklung bzw. Flächenübergabe, zudem kann hier in kompakter Form angemessen auf den zu erwartenden Flächenbedarf reagiert werden.

Es besteht die gute Möglichkeit einer Abschnittsbildung und Möglichkeit auf die verschiedenen Wohnraumsprüche der Einwohner reagieren zu können. Zudem besteht hier auch die Möglichkeit, notwendige Gemeinbedarfsnutzungen sinnvoll zu integrieren. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind gut fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Nachstehende Tabelle zeigt zusammenfassend die Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Flächenpotenziale:

Fläche Nr.	Größe	Bauplätze	Davon im Eigentum des Marktes	Straßenanbindung	Wasserversorgung	Entwässerung	Nähe zu Infrastruktur	Sonstiges	Fazit	Benotung
1	2,7 ha	ca. 35	0,0 ha	Kellerweg und Quellenweg	Unproblematisch	Im Trennsystem möglich, RW Ableitung in Gräben Richtung Hagenhofen, SW in Bestandskanäle	Einkaufen 450 m, Kita 800 m, Schule 1.000 m, Bahnhof 1.500 m	Räumliche Nähe zu Deponie, bei Erweiterung Deponie wäre Lärmschutz erforderlich, 20 KV-Trasse vorhanden	Fläche gut bis mäßig zur Entwicklung geeignet, aber Nähe zur Deponie muss beachtet werden. Lange Wege zur Regenwasserentwässerung erforderlich.	2 - 3
2	3,5 ha	ca. 45	0,0 ha	Hagenhofer Weg	Unproblematisch	Im Trennsystem möglich, RW Ableitung in Gräben Richtung Hagenhofen, SW in Bestandskanäle	Einkaufen 600 m, Kita 400 m, Schule 800 m, Bahnhof 1.300 m	Teil der Fläche als Ausgleichsfläche in der Flurbereinigung festgesetzt. Hier Ausgleich erforderlich. Außerdem Verrohrte Quelle des Erlerbaches auf der Fläche vorhanden. 20-KV-Trasse vorhanden	Fläche grundsätzlich zur Entwicklung geeignet, aber vorhandene Ausgleichsflächen und Quellfassung Erlengraben sind zu beachten.	3
3	2,3 ha	ca. 30	1,0 ha	Dresdener Straße	Unproblematisch	Im Trennsystem möglich, RW Ableitung in Gräben Richtung Hagenhofen, SW in Bestandskanäle	Einkaufen 1.100 m, Kita 700 m, Schule 950 m, Bahnhof 1.600 m	20 KV-Trasse vorhanden	Fläche sehr gut zur Entwicklung geeignet, Teil der Fläche bereits im Eigentum des Marktes, verhältnismäßig einfache Entwässerung	1
4	2,8 ha	ca. 35	0,3 ha	Ortsstraße Hagenhofen	Unproblematisch	Im Trennsystem möglich, RW Ableitung in bestehenden RW-Kanal, SW in Bestandskanäle	Einkaufen 2.100 m, Kita 1.900m, Schule 2.400 m, Bahnhof 2.800 m	Kapazität KA ist vorhanden	Fläche gut zur Entwicklung geeignet und Erschließung kann im Zusammenhang mit Sanierung Schmiedsberg passieren. Baugebiet aber verhältnismäßig weit weg von zentralen Einrichtungen.	2
5	3,9 ha	ca. 50	1,0 ha	Pilsenmüller Weg und GIS Markt Erlbach - Altziegenrück	Unproblematisch	Im Trennsystem möglich, RW Ableitung in vorhandenes RRB, SW in Bestandskanäle	Einkaufen 1.200 m, Kita 1.000 m, Schule 1.100 m, Bahnhof 1.800 m	Hauptwasserleitungen queren den Bereich und müssen angepasst werden.	Fläche gut zur Entwicklung geeignet, und teils bereits im Eigentum des Marktes, aber Umverlegung Wasserleitungen erforderlich	2
6	2,0 ha	ca. 25	0,0 ha	Staatsstraße und Karlsbader Straße. Bei Staatsstraße evtl. Abbiegespur notwendig.	Unproblematisch	Nur im Mischsystem möglich, Regenrückhaltung auf Fläche erforderlich um Einleitmenge zu drosseln	Einkaufen 650 m, Kita 600 m, Schule 450 m, Bahnhof 1.200 m	Fläche auch für Einzelhandel geeignet, Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben problematisch - Lärmschutz erforderlich	Fläche sehr zentral gelegen, aber auch für andere Nutzung prädestiniert (Einzelhandel), Wegen zentraler Lage eher für MFH-Bebauung vorgeschlagen, Entwässerung aufwändiger. Nähe zu Gewerbe erfordert Lärmschutz. Bei Staatsstraße evtl Abbiegespur nötig. Daher aktuell nur "gut" bis "mäßig" zur Entwicklung geeignet.	2 - 3
7	7,8 ha	ca. 100	0,5 ha	Staatsstraße und Zennhäuser Weg. Bei Staatsstraße Abbiegespur erforderlich	Unproblematisch	Im Trennsystem möglich, Ableitung RW in Richtung Feuerbachtal, SW in Bestandskanäle	Einkaufen 700 m, Schule 600 m, Kita 700 m, Bahnhof 1.400 m	Eigentümer zum Verkauf bereit, Große verfügbare Fläche	Fläche sehr gut zur Entwicklung geeignet und verhältnismäßig zentral gelegen. Anbindung an Staatsstraße möglich, große verfügbare Fläche.	1
8	5,1 ha	ca. 65	0,1 ha	Zennhäuser Weg und Frankenstraße	Unproblematisch	Im Trennsystem Möglich, Ableitung RW in Richtung Eschenbach, SW in Bestandskanäle	Einkaufen 700 m, Schule 600 m, Kita 700 m, Bahnhof 1.400 m	große verfügbare Fläche	Fläche sehr gut zur Entwicklung geeignet und verhältnismäßig zentral gelegen. Aber keine Anbindung an Staatsstraße möglich.	1
9	3,6 ha	ca. 45	0,0 ha	Himmelgartenweg und Frankenstraße	Unproblematisch	Im Trennsystem Möglich, Ableitung RW in Richtung Eschenbach, SW in Bestandskanäle, Kapazitäten aber größtenteils ausgelastet	Einkaufen 500 m, Schule 800 m, Kita 900 m, Bahnhof 800 m	Kanalleitungen auf Fläche vorhanden (Umverlegung schwierig), außerdem RÜB vorhanden, Nähe zu Industriegebiet problematisch - Lärmschutz notwendig,	Fläche mäßig zur Entwicklung geeignet auch wenn die Fläche sehr zentral liegt. Restriktionen wegen Bestandskanälen und RÜB auf Fläche und Nähe zum Industriegebiet wirkt sich negativ aus.	3

Als grundsätzlich geeignet hat sich auch die Entwicklung des Flächenpotenzials 1 aus der Bewertung abgezeichnet. Im Vergleich mit den weiteren am besten geeigneten Flächenpotenzialen waren aber die Tatsachen der etwas größeren Entfernungen zu den Infrastruktureinrichtungen sowie die im Verhältnis kleine Größe, welche erkennbar nicht den zu erwartenden Flächenbedürfnissen entspricht, als nachteilig zu bewerten, so dass dieses Flächenpotenzial in der Gesamtbewertung hinter die Flächenpotenziale 7 und 8 zurückfiel.

Das grundsätzlich vorhandene Flächenpotenzial der beiden Teilflächen 7 und 8 ist insgesamt mit ca. 13,9 ha zu beschreiben. In der Teilfläche 8 (Gesamtpotenzial ca. 5,1 ha) sind hiervon allerdings nur ca. 2,5 ha aufgrund der Entwicklungsbereitschaft der Grundeigentümer verfügbar.

Im Teilflächenbereich 7 ist Anteil von ca. 1,5 Hektar aufgrund bestehender Streuobstbaumbestände sowie artenschutzrechtlicher Abstandsflächen zu den angrenzenden Obstbaumstrukturen nicht für Wohnbaunutzungen verfügbar.

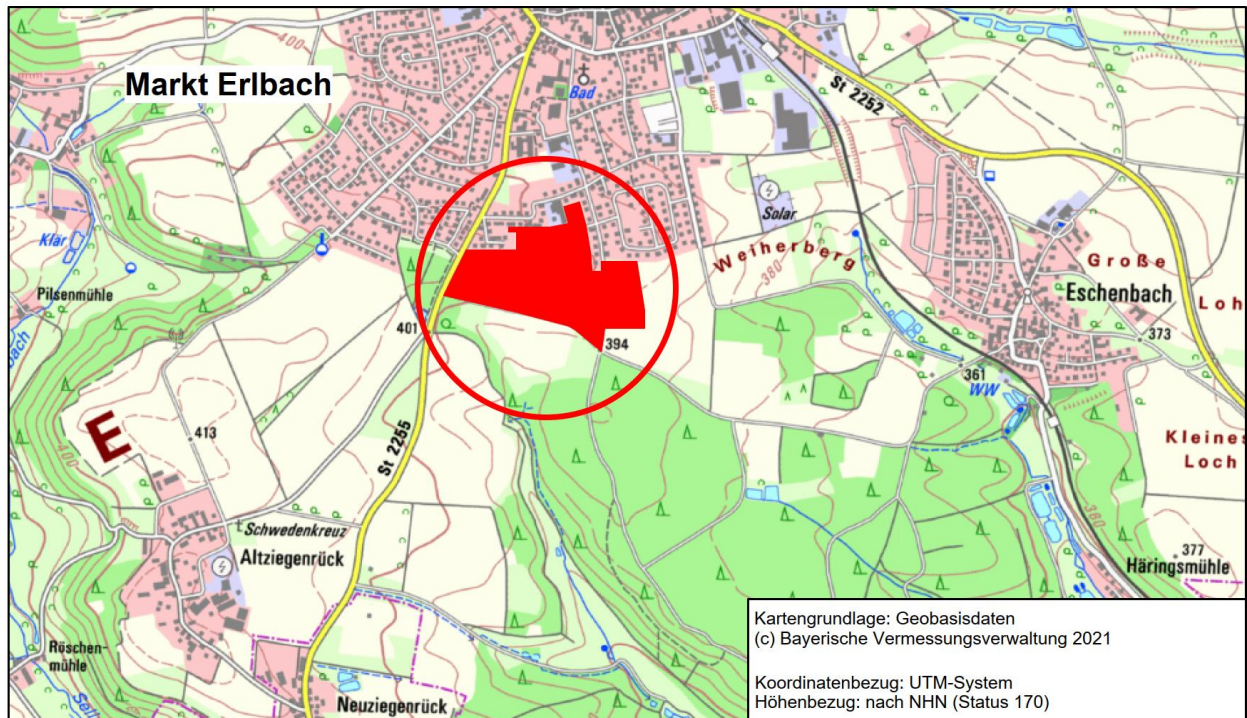
Der planerisch für die Entwicklung von Wohnbaunutzungen verfügbare Flächenanteil beläuft sich auf ca. 8,7 ha.

Das dortige Flächenpotenzial deckt somit grundsätzlich gut den mittelfristig zu erwartenden Wohnbaulandbedarf für die Kommune ab und bietet dabei die Möglichkeit einer kompakten Siedlungsentwicklung mit entsprechender guter Arrondierungsmöglichkeit für den Kernort.

Zwar ist mit der Entwicklung dieser Flächen bei einer Umsetzung die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen unumgänglich, die Auswirkungen können aber durch entsprechende Bestimmungen auf Ebene der nachfolgenden Planungstiefen sowie durch Bestimmung von nicht überbaubaren Flächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans minimiert werden. Der Markt Markt Erlbach wird zudem parallel weiter intensiv an der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale arbeiten, um den grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung Rechnung tragen zu können.

Eine Entwicklung von Wohnbaunutzungen auf bisher als Außenbereich zu erachtenden Flächen im hier nun zur Überplanung vorgesehenen Flächenbereichen ist aus Sicht des Wohnbaulandbedarfs hinreichend sicher gedeckt und ermöglicht die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Markts Markt Erlbach.

4. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandssituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans des Markts Markt Erlbach
© Kartendarstellung: Geodatenbasis Bay. Vermessungsverwaltung 2022

4.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Markts Markt Erlbach umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318/1, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328 und 370, jeweils Gemarkung Markt Erlbach sowie eine Teilfläche der Flurnummer 309, Gemarkung Markt Erlbach. Der Gesamtumfang der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beträgt ca. 14 ha.

4.2 Derzeitige Nutzungen und Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Kernortes. Er wird umgrenzt:

- 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

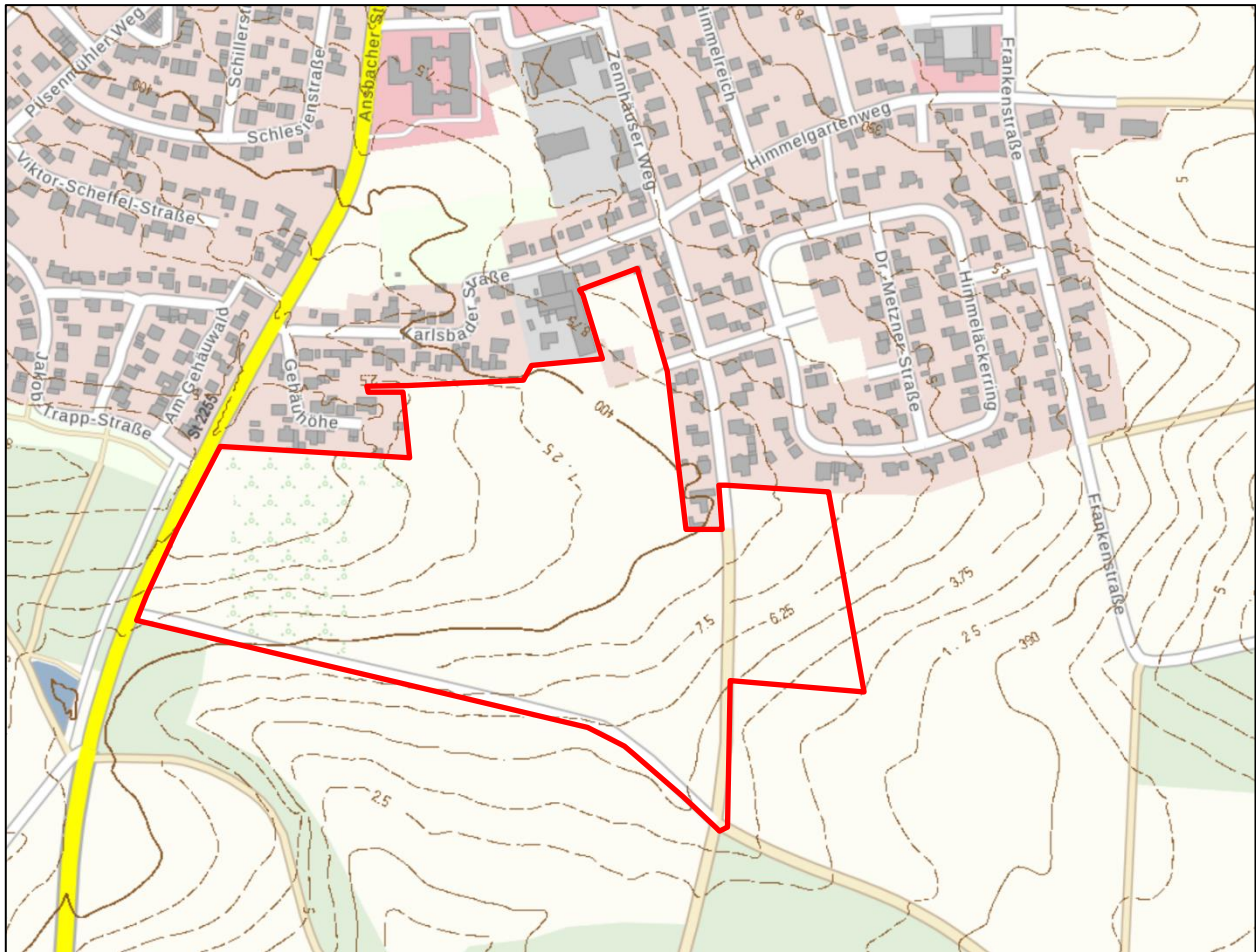
Die nun überplanten Flächen befinden sich im überwiegenden Teil im privaten Besitz. Es wurde aber eine Entwicklungsbereitschaft für die zukünftig als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche gegenüber dem Markt Markt Erlbach durch die betreffenden Grundeigentümer erklärt.

Die überplanten Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In Teilbereichen herrschen auch Gartennutzungen vor. Im westlichen Teil befinden sich Gartennutzungen mit altem Streuobstbaumbestand. Im Norden, im Randbereich zur bestehenden Siedlungsstruktur verläuft eine größere Heckenstruktur.

4.3 Topographische Verhältnisse

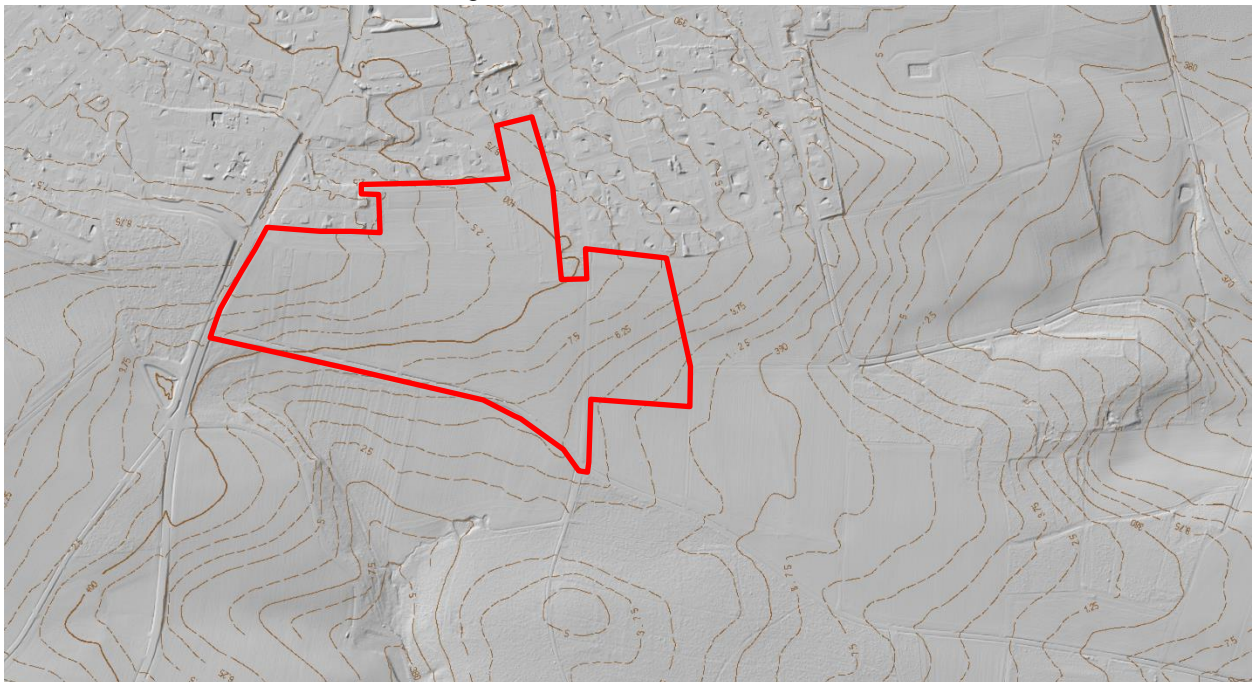
Topographisch liegt der überplante Bereich in einem in östlicher Richtung geneigten Gelände. Der nördliche Teil besitzt hierbei eine Grundgefälleausrichtung nach Nordosten. Der südliche, größere Teil, besitzt eine Neigung in südöstlicher Richtung. Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung um ca. 15 m.

In nordöstlicher Richtung ist ein Gefälle von ca. 8,0 m vorhanden. Nachstehende unmaßstäbliche Darstellung zeigt die Höhenentwicklung der überplanten Flächen in 1,25 m Schritten.



Rot umrandet: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans © Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

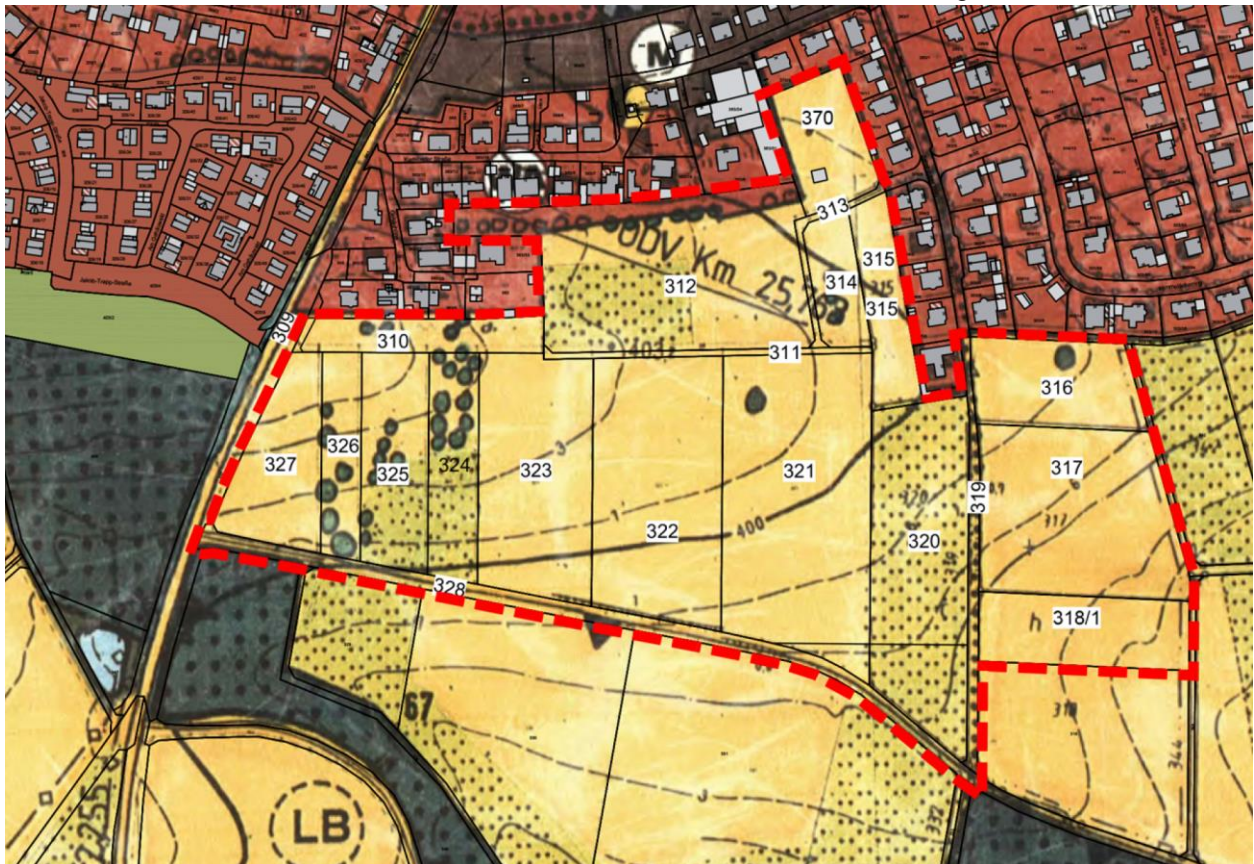
Im größeren Umfeld zeigt sich als Geländere relief eine Geländeneigung in südliche Richtung in Richtung Feuerbach bzw. nach Osten in Richtung Eschenbach:



Rot umrandet: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans © Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Teilflächen sind als Grünland und Flächen mit Streuobstbestand dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung der überplanten Flächen
© Markt Erlbach; © Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Im Umfeld der überplanten Flächen sind im Norden angrenzend Wohnbauflächen sowie gemischte Nutzflächen dargestellt. Östlich grenzen Grünlanddarstellungen und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden zeigt der Flächennutzungsplan Grünland, Ackerflächen sowie Waldflächen. Im Westen grenzen die Flächen der Staatstraße sowie daran angrenzend als Waldflächen dargestellte Flächen an.

4.4 Altlasten und Kampfmittel

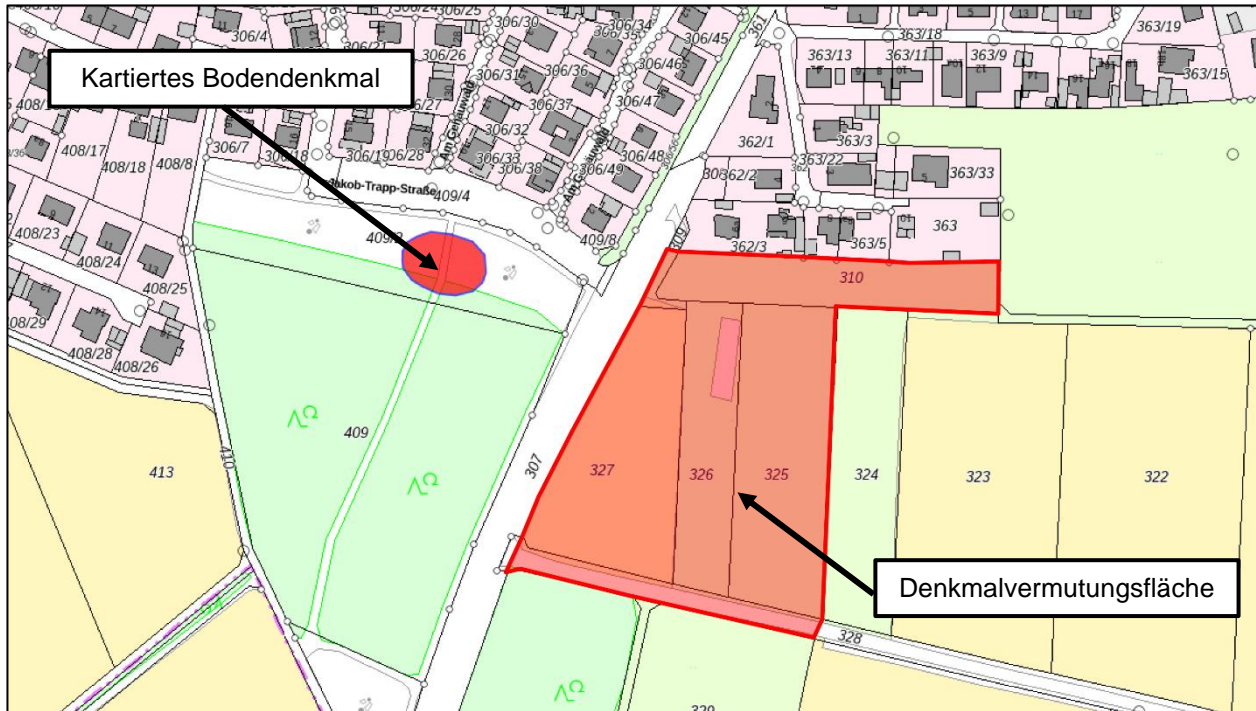
Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbereiche nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde bisher noch nicht erstellt. Hinweise auf Kampfmittelverdacht im Bereich der überplanten Flächen sind nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

4.5 Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Änderungsbereich nicht bekannt. Westlich der Änderungsfläche ist ein Bodendenkmal kartiert. Unter der Kartierungsnummer D-5-6529-0001 ist dort ein Bestattungsort mit Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung verzeichnet. Der Abstand zur westlichen Grenze der überplanten Flächen beträgt ca. 80 m. Das Benehmen ist nicht hergestellt.

Gem. Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) ist die Aktenlage zum dortigen Bodendenkmal jedoch „dürftig“, weshalb auch im Umfeld weitere Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden können. Seitens des BLfD wurde dieser Verdacht insbesondere für den Bereich der Flurstücke mit den Fl. Nrn. 310 und 325 bis 328, jeweils Gemarkung Markt Erlbach, mitgeteilt. In diesem Bereich ist daher die allgemeine Meldepflicht gem. Art. 8 des bay. Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) nicht ausreichend. Vielmehr ist hier der sog. „Denkmalvermutungsverdacht“ anzunehmen. Es greift daher Art. 7 des BayDSchG, wonach alle Bodeneingriffe einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Das kartierte Bodendenkmal sowie die als Denkmalvermutungsflächen beschriebenen Bereiche sind wie nachfolgend unmaßstäblich dargestellt verortet:



die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neustadt an der Aisch / Bad Windsheim, Konrad-Adenauer-Straße 1, 91413 Neustadt a. d. Aisch, Tel. 09161 – 92 0, zu melden. Dort gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2021

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungs Ermächtigung

(1) *Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.*

[...]

(4) *Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.*

(5) *Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.*

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(2) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

(3) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

4.6 Vegetation, Schutzgebiete & Landschaftsbild

Die Vegetation im Änderungsbereich ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung im überwiegenden Teil und durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine lokal ortsbildprägende Heckenstruktur. Weiterhin sind lokal ortsbildprägend die bestehenden Gartennutzungen mit zum Teil älteren Obstbaumbestand zu benennen. Entlang des Feldweges in Verlängerung des Zennhäuser Weges befinden sich weitere Obstbäume.

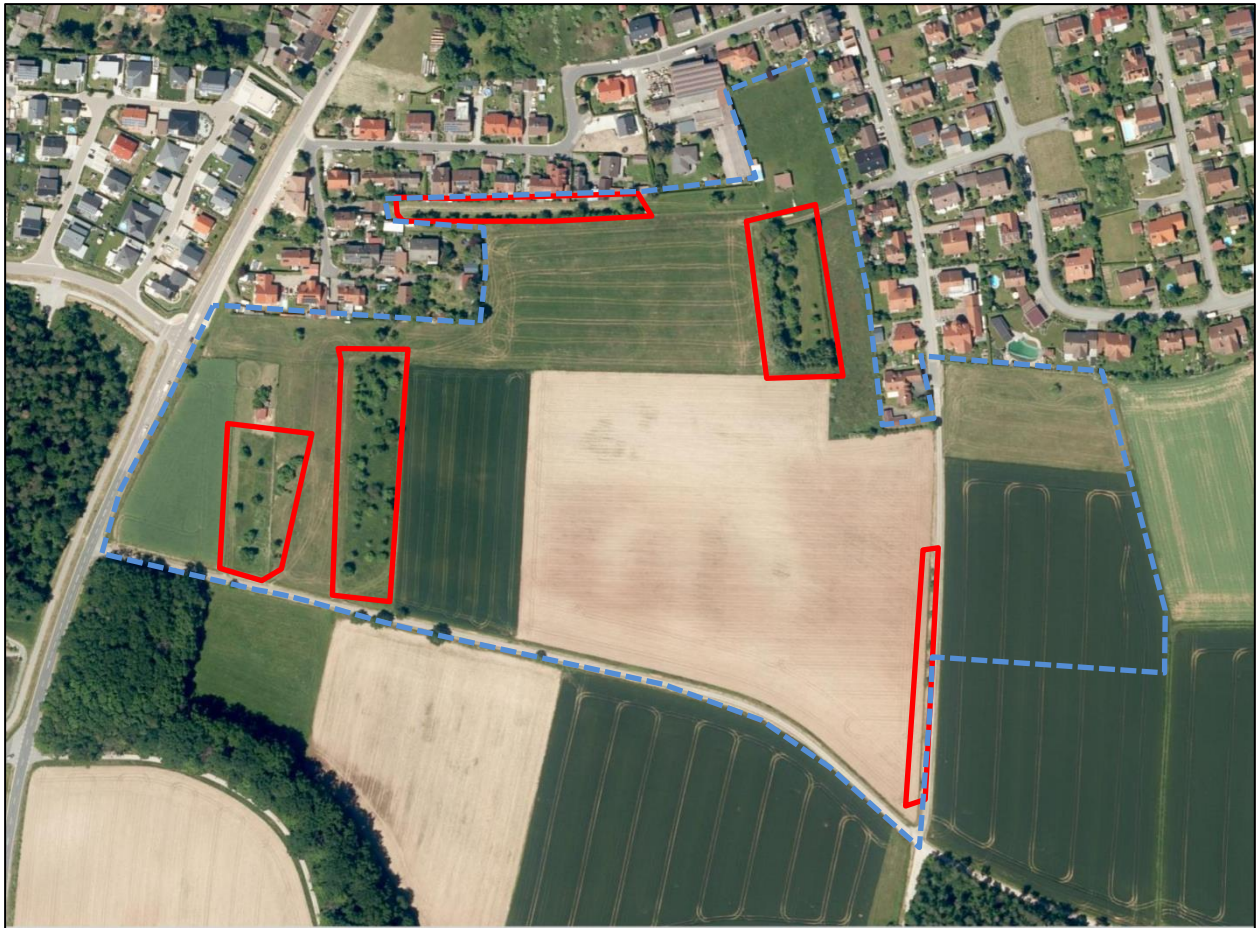
Das lokale Umfeld ist durch die Siedlungsstrukturen von Markt Erlbach sowie die bestehenden Waldflächen im Umfeld geprägt. Diese bilden in südlicher Richtung eine natürliche Abgrenzung des Siedlungsraumes von Markt Erlbach. Die Waldflächen sind teilweise als Biotop kartiert. Weitere formell biotopkartierte Flächen sind weder im überplanten Bereich selbst noch im unmittelbaren Umfeld bestimmt. Die bestehenden Streuobstbestände im überplanten Bereich besitzen aber für den lokalen Naturraum eine hohe Bedeutung.

Die überplanten Flächen befinden sich innerhalb des Naturparks Frankenhöhe, jedoch außerhalb der gesondert bestimmten Schutzzonen. Sie sind der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland“ in der Naturraum-Haupteinheiten D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und der Naturraum-Einheit 113 „Mittelfränkisches Becken“ zuzuordnen.

Als potenzielle natürliche Vegetation wird der Typ L3a „Typischer Hainsimsen-Buchenwald“ benannt. Das Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut ist die Untergruppe 12 „Fränkisches Hügelland“. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5. 1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Die unmittelbar südlich an die überplanten Flächen anschließenden Bereiche sind als Landschaftsschutzgebiet LSG-00570.01 innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehem. Schutzzone) kartiert.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 7,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.



Luftbild mit roter Kennzeichnung der lokal bedeutenden Hecken und Streuobstbaumbestände, blau gestrichelt überplanter Bereich © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2022

4.7 Bodenverhältnisse, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Blasensandstein, zum Teil auch dem Coburger Sandstein zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Tonstein, z. T. schluffig, rotbraun, z. T. grüngrau zu rechnen. Teilweise kann auch Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beige-grau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd vorkommen.

Hinsichtlich der Baugrundeigenschaften wird im Umweltatlas Bayern ausgeführt, dass von einer mächtigen Lage aus Ton-/Schluffstein an der Basis von überwiegend Sandsteinen mit Tonsteinzwischenlagen zu rechnen ist. In direkter Nachbarschaft können wechselhafte Gesteinsausbildung vorliegen. Es können Tonsteine, in trockenem Zustand fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend auftreten. Durch unterschiedliche Schichtenausbildung können sich auch wasserstauen Verhältnisse mit lokalem Quellaustritt an Übergang zu Sandstein einstellen. Laut Standortauskunft „Baugrund“ des Umweltatlas Bayern ist mit veränderlichen festen Gesteinen zu rechnen.

Der Baugrund wird mit oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich sowie setzungs-/hebungsempfindlich beschrieben. Staunässe ist möglich. Besondere Gründungsmaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden. Zum Teil kann auch die Befahrbarkeit eingeschränkt sein. Die Tragfähigkeit wird mit Mittel bis hoch angegeben Die Grabbarkeit wird im 1. Meter als oft mittelschwer bis schwer grabbar beschrieben.

Ein Bodengutachten wurde noch nicht erstellt. Als Bodenart ist mit fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolistisch aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Die Bodenschätzungskarte weist die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als sandige Lehme (sL) und schwere Lehme (LT) der Güten 44 - 46 im Bereich der sandigen Lehme und 42 – 44 im Bereich der schweren Lehme aus. Im Grünlandbereich sind ebenfalls lehmige Sande (IS) und Lehme (L) der Bodestufe IIa3 anzutreffen. Der Grünlandrahmen wird mit 37 im Bereich der sandigen Lehme und 47 im Bereich der Lehme angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitestgehend grabbar beschrieben. Zu Teil kann aber Festgestein auftreten.

Durch die Hanglage des Planungsgebietes ist mit Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Es kann Stauwasser auftreten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen. Gem. Umweltatlas Bayern ist in Tiefen von ca. 2,0 mit Grundwasser zu rechnen. Mit Stau- oder Haftnässe ist örtlich in Tiefen > 0,8 m zu rechnen.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet einem regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter im Grundwasserstockwerk des Sandsteinkeupers mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. Er bildet mit dem Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Die mittlere jährliche Sickerfähigkeit der Böden wird mit 300 – 400 mm angegeben. Sie liegt somit im bayerischen Durchschnitt. In der bodenkundlichen Bewertung des Umweltatlas Bayern wird allerdings darauf hingewiesen, dass das Pflanzenverfügbare Bodenwasser (Nutzbare Feldkapazität) mit 138 mm Wassersäule im Mittelwert als gering einzustufen ist.

Die tatsächliche Bodennutzung innerhalb der überplanten Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzung. Die weiteren Bereiche sind als Grünland genutzt.



Abbildung tatsächliche Bodennutzung: gelb = landwirtschaftliche Nutzung, hellgrün = Grünlandnutzung, dunkelgrün = Waldfläche, Rosa = Siedlungsnutzung, weiß = Verkehrs- und Wegeflächen © Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2022

4.8 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 950 m westlich. Ein weiteres Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,5 km südöstlich.

4.9 Verkehrstechnische Erschließung

Die überplanten Flächen sind aktuell am Südrand sowie im Osten durch bestehende Feldwege erschlossen. Der Feldweg am Südrand ist teilweise in versiegelter Bauweise ausgeführt. Die weiteren Wegebereiche sind in wassergebundener Bauweise hergestellt.

Im Westen verläuft auf der Ansbacher Straße die Staatsstraße St 2255. Der parallel der überplanten Flächen verlaufende Teilabschnitt der Staatsstraße ist der „freien Strecke“ zugeordnet. Die gem. Bay. Straßen- und Wegegesetz maßgeblichen Bauverbotsabstände sind einzuhalten. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurde letztmals 2019 durch das Staatliche Bauamt Ansbach mit 3.133 Fahrzeugen ermittelt. Der Schwerlastverkehrsanteil betrug 123 Fahrzeuge (3,9 %).

Innere Erschließungen sind aufgrund der bisherigen Nutzungsfunktion der überplanten Flächen nicht vorhanden. Im Nordosten existiert ausgehend vom Zennhäuser Weg im Anschluss an den bestehenden asphaltierten Stichweg ein Grünweg zur Hinterliegererschließung. Auch für Fußgänger und Radfahrer existieren keine inneren Erschließungen. Die Durchfahrt vom Zennhäuser Weg nach Süden zum bestehenden Feldweg im Änderungsbereich wurden zwischenzeitlich für den allgemeinen Verkehr am Übergang der bestehenden Siedlungsstrukturen gesperrt. Die Durchfahrt ist aktuell nur noch für Fußgänger und Radfahrer möglich.

Übergeordnet ist Markt Erlbach über die Staatsstraße St 2255 im Süden in Richtung Neuhof an der Zenn und von dort weiter in Richtung Diethofen, Trautskirchen und Ansbach angebunden. In Richtung Norden verläuft die St 2255 weiter in Richtung Neustadt an der Aisch. Über die Staatsstraße St 2252 ist Markt Erlbach im Westen in Richtung Bad Windsheim und im Osten in Richtung Wilhelmsdorf, Langenzenn und weiter in Richtung Nürnberg angebunden. Über die St 2244 besteht Anschluss in Richtung Emskirchen.

Im städtebaulichen Umfeld sind straßenbegleitend an der Ansbacher Straße sowie am Zennhäuser Weg gesonderte Gehwege vorhanden. Der an der Ansbacher Straße bestehende Gehweg ist als kombinierter Geh- und Radweg ausgebaut. Am Ortsende verschwenkt der Weg auf die Westseite der Staatsstraße und verläuft von dort ca. 250 m weiter nach Süden in Richtung Neuhof an der Zenn und endet dort aktuell.

Gesonderte Radwege sind im Umfeld im Übrigen nicht vorhanden. Entlang des Zennhäuser Wegs verlaufen ein Wanderweg des Fränkischen Albvereins (Rot auf Weiß Tropfen- Ansbach – Neustadt a. d. Aisch) sowie der örtliche Wanderweg des Deutschen Volkssportverband/Markt Erlbach - Markt Erlbach: „Auf Frankens Höhe“.

Parallel der Ansbacher Straße verläuft der überörtliche Radweg in Richtung Neuhof an der Zenn.

Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im unmittelbaren Umfeld der überplanten Flächen existieren aktuell nicht. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 375 m Luftlinie nördlich an der Ansbacher Straße / Eva-Sichermann-Straße. Dort besteht Anschluss an die Buslinie 129 in Richtung Neustadt a. d. Aisch und Unteraltenbernheim. In einem Abstand von ca. 900 m Luftlinie nordöstlich befindet sich der Bahnhofpunkt Markt Erlbach. Über die dortige Regionalbahnlinie RB 12 besteht Anschluss nach Fürth und weiter in Richtung Nürnberg.

In Markt Erlbach wird ein ehrenamtlicher Bürgerbus im Anruftaxisystem betrieben. Der Landkreis bietet zudem mit dem „NEA-Mobil“ ein überörtliches Anrufsammeltaxisystem an.

4.10 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist im Wesentlichen bisher nicht an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Entwässerungsanlage bestehen am Zennhäuser Weg und an der Ansbacher Straße.

Die Entwässerung in Markt Erlbach ist im Umfeld der überplanten Flächen bisher überwiegend im Mischsystem realisiert. Die überplanten Flächen sind im entwässerungstechnischen Entwurf des Marktgemeindegabiets noch nicht berücksichtigt.

Sowohl für die Entwässerung als auch die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation sind entsprechende umfangreiche Netzerweiterungen erforderlich.

Das Schmutzwasser muss voraussichtlich gesammelt und mit einer Pumpstation in das bestehende Mischwassersystem geleitet werden. Das Regenwasser ist überwiegend im Trennsystem zu entwässern, im nördlichen Teil muss es, soweit keine Versickerung erfolgt, gedrosselt in das Mischwassersystem eingeleitet werden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine überörtliche Wasserverbundleitung DN 150 die im Zuge der Baumaßnahmen umverlegt werden muss.

4.11 Soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen

Der Markt Markt Erlbach verfügt nach aktuellem Stand über vier Einrichtungen zur Betreuung von Kindern im Alter von 0 – 6 Jahre. Verzeichnet sind 65 Krippenplätze und 228 Kindergartenplätze. Im Bereich der Hortbetreuung verfügt Markt Erlbach aktuell über 75 Plätze für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren. Für die Ganztageschule werden aktuell 20 weitere Hortplätze geschaffen.

Im schulischen Bereich ist in Markt Erlbach eine Grund- und Mittelschule angesiedelt. Aktuell sind 8 Grundschulklassen und 5 Mittelschulklassen in der Schule angesiedelt. Die weiterführenden Schulen sind durchgehend im Landkreis verfügbar. Für die Erwachsenenbildung beteiligt sich der Markt Markt Erlbach an der Volkshochschule Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim.

Im Kinder- und Jugendfreizeitbereich wird ein Jugendtreff mit Angeboten für die unterschiedlichen Altersklassen betrieben. Insgesamt sind im Marktgemeindegabiet 17 Spielplätze und eine Skaterbahn vorhanden. Der nächste Spielplatz im Nahbereich zu den überplanten Flächen befindet sich am Himmelackerring.

Im Seniorenwohnbereich verfügt Markt Erlbach über eine stationäre Einrichtung mit 56 Wohnplätze. Zusätzlich werden in den nächsten Jahren 18 Tagespflegeplätze sowie 11 Pflegeplätze in einer daran angegliederten ambulant betreuten Wohngemeinschaft entstehen. Es werden über den Seniorenbeirat umfangreiche Freizeitangebote betrieben. Der Markt Markt Erlbach ist Teil der Initiative Demenzfreundliche Kommunen Mittelfranken.

Der Markt Markt Erlbach verfügt im Freizeit- und Veranstaltungsbereich über ein eigenes Schwimmbad, eine Veranstaltungshalle (Rangauhalle) sowie vielfältige sportliche Angebote und einen Sportpark.

4.12 Emissionen

An das Änderungsgebiet grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch, diese sind im üblichen Maß zu dulden. Im Südwesten grenzen Forstflächen an. Aus der Forstbewirtschaftung können ebenfalls Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Nördlich grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Markt Erlbach an. Hieraus entstehen die üblichen Immissionen aus Siedlungs- und Freizeitnutzungen. Am Westrand verläuft die Staatsstraße St 2255. Aus den Verkehrsbelastungen der dortigen Straße sowie den weiteren Straßen im Umfeld entstehen Immissionen in Form von Verkehrslärmbelastungen. Am Nordrand schließen gemischt genutzte Flächen an. Dort besteht ein gewerblicher Betrieb, welcher aktuell aber nicht aktiv tätig ist.

4.13 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht eine Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 30 – 40 m. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 2,0 bis 2,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 250 bis 300 mm im Bereich des bayerischen Durchschnitts von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 2,0 bis 2,4 W/mK angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate beträgt ca. 300 – 400 mm. Die spezifische Wärmeleitfähigkeit ist 1,4 – 1,6 W/mK anzunehmen. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich nur im Rahmen einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörde für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde. Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

5. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Änderungsbereich die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Wohnbauflächen in Markt Erlbach ermöglicht werden und die Siedlungsentwicklung am südlichen Rand von Markt Erlbach in guter Weise organisch abgerundet werden.

Ziel der Planungen ist die städtebaulich arrondierte Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf im Marktgemeindefeld von Markt Erlbach. Wie bereits ausgeführt, ist in Markt Erlbach mittelfristig mit einem erkennbaren Bevölkerungszuwachs aus Zuwanderung sowie eine erkennbare Auflockerung der Bevölkerungsstrukturen zu rechnen. Hierzu sollen im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans auf bisher landwirtschaftlich und als Grünland genutzten Flächen zukünftig Wohnbauflächen dargestellt werden.

Da eine ausreichende Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale mit den bestehenden rechtlichen Möglichkeiten nicht zu erwarten ist, soll für die Befriedigung des zu erwartenden Bedarfs mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen in bisher nicht für Siedlungsnutzungen vorgesehenen Ortsrandbereichen vorbereitet werden.

Im Vorfeld der Planungsabsichten wurden die Innenentwicklungspotenziale intensiv geprüft sowie Standortalternativen für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen geprüft und abgewogen. In diese Abwägung intensiv mit einbezogen wurden unter anderem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Verfügbarkeit der Fläche allgemein, die zu erwartende Bodenversiegelung im Falle der Umsetzung der Wohnbaunutzungen, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die zu erwartenden Umweltauswirkungen allgemein, der Wohnbaulandbedarf aus der örtliche Bevölkerung, die Infrastrukturanbindung, die artenschutzrechtlichen Belange sowie die Interessenslagen der Anlieger im Umfeld der überplanten Flächen.

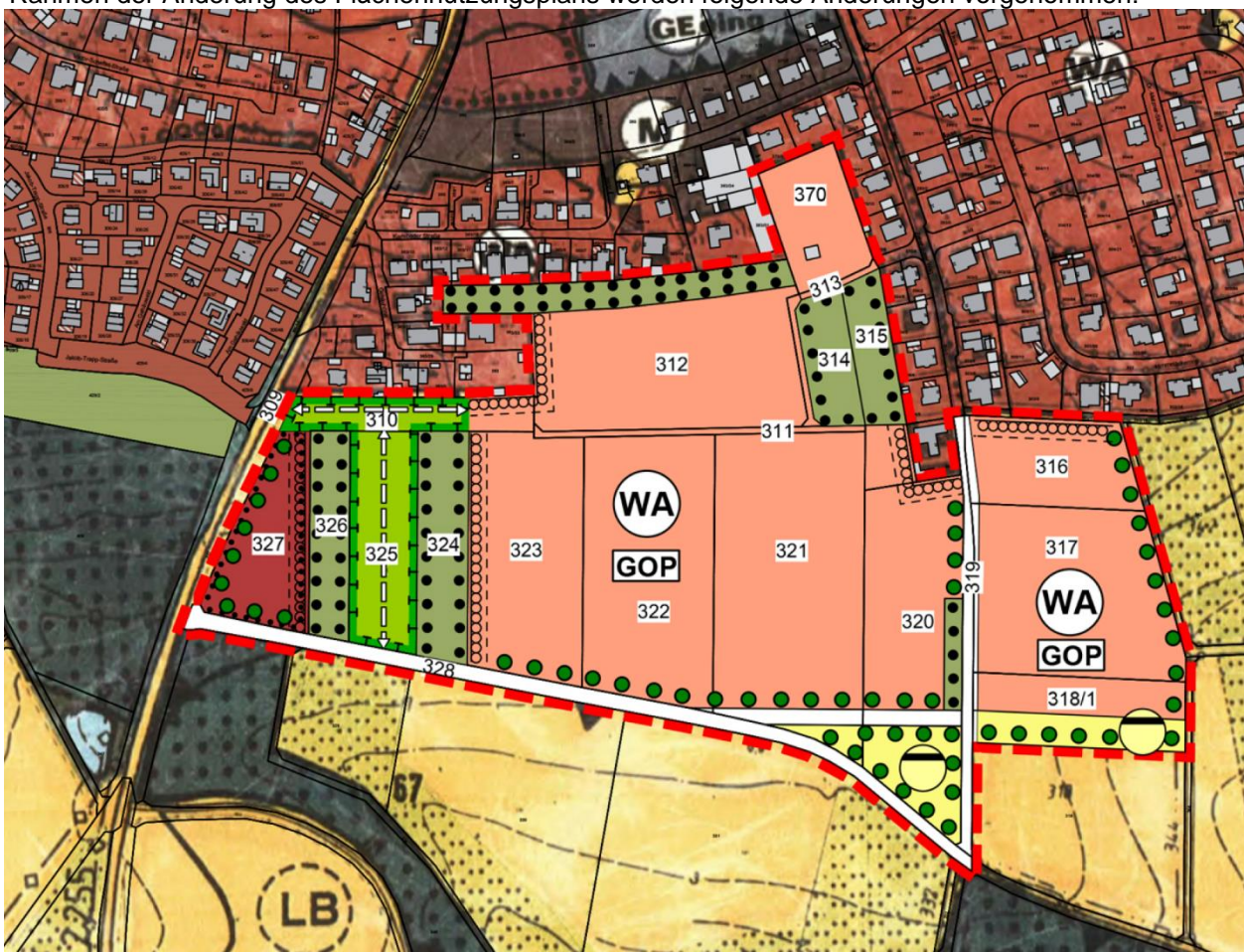
Im Ergebnis dieser Abwägung wurde festgestellt, dass eine Überplanung der nun vorgesehenen Flächen in der Gesamtschau die verträglichste Flächenentwicklung für zusätzliche Wohnbauflächen in Markt Erlbach ermöglicht. Hiermit kann der zu erwartenden Nachfrage angemessen Rechnung getragen, die Umweltbelange bestmöglich in der Planung berücksichtigt werden und auch die Belange der Nachbarschaft angemessen in die Planungsabsichten eingestellt werden. Die Planung ermöglicht zudem die mittel- und langfristige Entwicklungsfähigkeit der Kommune und sorgt für eine weitere Stabilisierung der demographischen Entwicklung. Sie kann zu einer Verlangsamung des Altersdurchschnitts der Bevölkerung beitragen und den landesplanerischen Zielen des Erhalts des ländlichen Raumes als lebenswerten Teils Bayerns angemessen Rechnung tragen.

Für besonders schützenswerte Naturraumbestandteile im Umfeld der bestehenden Streuobstbaumbestände, Hecken sowie privaten Gartennutzung soll ein Erhalt der dortigen Nutzungen sowie deren Stärkung durch Bestimmung von Entwicklungsflächen für den Naturraum dargestellt werden. Hiermit soll im Sinne der landschaftsplanerischen Aspekte der Änderung des Flächennutzungsplans eine Stärkung der bestehenden Grünstrukturen erreicht werden.

6. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

6.1 Künftige städtebauliche und landschaftsplanerische Darstellungen

Im Sinne der Quartiersbildung wurden in Anlehnung an die historischen Flurbezeichnung der südlich angrenzenden Waldflächen beschlossen, die Änderung unter dem Namen „Am Bäckerholz“ zu führen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:



Auszug aus Planblatt zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit zukünftigen Nutzungsdarstellungen der überplanten Flächen (Geltungsbereich rot gestrichelt umrandet) © best. Flächennutzungsplans Markt Erlbach, © Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2022)

Am Westrand werden bisher als landwirtschaftliche Nutzungen dargestellte Bereiche der Fl. Nr. 327 Gem. Markt Erlbach zukünftig als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Hiermit sollen zusätzliche Flächen für die Entwicklung von Gemeinbedarfsnutzungen für die Kinderbetreuung abgebildet werden. Grundsätzlich verfügt der Markt Erlbach bereits über ein gutes Angebot im Kinderbetreuungsbereich, welcher den bisherigen Bedarf angemessen abdecken kann. Mit den nun vorliegenden Planungen wird zum einem die Voraussetzung für eine gewisse Erhöhung der zu betreuenden Kinder geschaffen, zum anderen lassen die seitens des Bundesgesetzgebers geplanten Ausweitungen des Betreuungsanspruchs in die Grundschulzeit einen erkennbaren Bedarf an zusätzlichen Hortplätzen erwarten. Um hier mittelfristig auch angemessene Flächen für zusätzliche Einrichtungen planerisch vorbereitet zu haben, wurde nun die westliche Randfläche der überplanten Flächen als geeignet identifiziert. Die dortigen Flächen sind verkehrsgünstig gelegen und belasten somit weder die bestehenden noch die geplanten neuen Siedlungsstrukturen erheblich mit Verkehr aus der Nutzung selbst. Die Bauverbotszone der Staatsstraße ist zu beachten.

Als hauptsächliche neue Darstellung ist mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung von Wohnbauflächen statt bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünlandflächen vorgesehen. Wie bereits dargelegt, soll hiermit die Voraussetzung für die Entwicklung erforderlicher neuer Wohnbauflächen für den erkennbaren Bedarf aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in Markt Erlbach bis 2040 abgebildet werden. Eine entsprechende Darstellung erfolgt auf den Fl. Nrn. 310 (Teilfläche), 311, 312, 313, 316, 317, 318/1, 320, 321, 323 und 370, jeweils Gemarkung Markt Erlbach.

Die Flächen werden zukünftig als allgemeine Wohngebiete dargestellt. Die Abgrenzung der entsprechend dargestellten Flächen erfolgte hierbei unter Berücksichtigung der bestehenden topographischen Verhältnisse, der bestehenden Grünstrukturen sowie der grundsätzlich bereits als Innenbereich zu erachtenden Teilflächen (Fl. Nrn. 313 und 370). Einbezogen in die Abwägung wurde die Tatsache der Inanspruchnahme von bisher als Grünland bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächen besitzen eine, im mittelfränkischen Vergleich, durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit. Festzustellen ist jedoch, dass auch die alternativ untersuchten Entwicklungsflächen eine ähnliche Ertragsfähigkeit besitzen, so dass keine Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Nutzungen nur dann nicht entstehen, wenn nahezu vollständig auf eine Entwicklung verzichtet würde. Dies war in der Abwägung aber als unverhältnismäßig zu erachten. Zudem sind keine Hinweise bekannt, dass durch die Überplanung der nun vorliegenden Flächen landwirtschaftliche Betriebe in der Betriebsstruktur allgemein beeinträchtigt werden und der bei weiterer Umsetzung der Planungen entstehende Flächenverlust nicht anderweitig ausgeglichen werden kann. Insgesamt kommt es in diesem Bereich zu einer Überplanung von ca. 9,4 ha bisher landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzten Flächen.

Da mit der Darstellung eine mittel- und langfristige Entwicklungsabsicht mit verfolgt wird, kann für die weitere Umsetzung eine abschnittsweise Entwicklung berücksichtigt werden. Somit erfolgt kein sofortiger vollumfassender Entfall der bisherigen Nutzflächen, sondern eine abschnittsweise Umsetzung, welche den betreffenden Bewirtschaftern die Möglichkeit gibt, durch entsprechende Neuorganisation hierauf reagieren zu können. Somit war die Inanspruchnahme im Ergebnis als vertretbar zu erachten. Die Entwicklung sollte dabei zunächst vorrangig von Innen nach außen erfolgen, um eine organischen Gesamtentwicklung der Siedlungsstrukturen zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall ist aber als Besonderheit die Thematik der äußeren Verkehrserschließung sowie Entwässerung zu beachten, welche u. U. ein Abweichen von diesem Grundsatz erforderlich machen. Ggf. kann hier eine Entwicklung von Westen nach Osten sinnvoller sein, um übermäßige Vorleistungen für die Erschließung zu vermeiden. Dies ist im weiteren Planungsprozess des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne zu prüfen und zu bewerten. Hierbei sind sinnvolle Abschnitte zu bilden, welche angemessen auf die konkrete Wohnraumnachfrage abgestellt werden und zudem die unterschiedlichen Wohnraumsprüche sicherstellen. Hierbei soll auch der sozialgerechten Bodennutzung Rechnung getragen werden.

Grundsätzlich ist im Zuge der weitergehenden Planungen auch auf eine gute Mischung der Wohnraumformen zu achten. Neben einem gewissen Angebot an Flächen für weiterhin nachgefragte Einfamilienhäuser sind auch Flächen für Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser einzuplanen. Auch für neue Wohnformen, bspw. Mehrgenerationenhäuser oder „Tinyhäuser“ sollten im weiteren Planungsprozess

Überlegungen vorgenommen werden. Hierbei ist aber im Besonderen die typische Körnung im städtebaulichen Umfeld in den Planungsprozess einzubeziehen. Diese zeichnet sich im Umfeld vorrangig durch eine kleinteilige Struktur aus, weshalb städtebauliche Großformen, wie sie oftmals bei Mehrfamilienhäusern durch Baukörper angewendet werden, hier zu einem gewissen Grad in Widerspruch stehen können. In der weiteren Konkretisierung des Planungsprozesses ist dazu eine entsprechende sorgsame Abwägung durchzuführen.

Um Konflikte mit den angrenzenden, bisher als Randbereiche der Siedlungsnutzungen zu erachtende, Nachbargrundstücke zu minimieren, wurde bestimmt, dass hier entsprechende Pufferzonen anzulegen sind. Diese sollen eine Breite von 5,0 m nicht unterschreiten und dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Eine gärtnerische Anlage soll einen Übergangsbereich zwischen Bestand und überplanten Flächen schaffen und hiermit den Schutz- und Privatsphärenansprüchen der Bestandsstrukturen Rechnung tragen. Es werden somit Mindestabstände bestimmt, die auch die Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung der bisherigen Grundstücke in Randlage minimieren. Die Bestimmung wurde aus städtebaulichen Gründen auf die bisher tatsächlich als Randflächen zu erachtenden Grundstücke begrenzt. Keine Anwendung hat diese Darstellung auf das Flurstück Nr. 370 gefunden. Hier handelt es sich um eine klassische Nachverdichtungsfläche im Innenbereich, welche planerisch im Sinne der Innenentwicklung entwicklungs-fähig wäre. Hier ist planerisch der sich aus dem Abstandsflächenrecht bereits ergebende Schutzanspruch als ausreichend zu erachten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der nicht zu erwartenden wesentlichen Versickerungsfähigkeit der Böden innerhalb der überplanten Flächen war es planerisch erforderlich, bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans Flächen am Südrand für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung vorzusehen. Auf den hierfür am Südrand der überplanten Flächen dargestellten Bereichen soll im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung in den folgenden Planungsschritten die Niederschlagswasserrückhaltung und Ableitung realisiert werden. Da es sich bei den Planungen in der Gesamtschau um eine im Verhältnis große überplante Fläche handelt, war es planerisch sinnvoll hierfür bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechende Flächen mit darzustellen.

Im Sinne der guten Erschließung der überplanten Flächen wurden am Südrand sowie in Verlängerung der bestehenden Straße „Am Zennhäuser Weg“ neue örtliche Haupterschließungsanlagen dargestellt. Diese ermöglichen die gute Anbindung der überplanten Flächen. Zur Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung wird auf Ebene des Flächennutzungsplans am Nordwestrand die Planungsabsicht einer Durchwegung für Radfahrer und Fußgänger dargestellt. Hiermit soll die Schaffung kurzer Wege zwischen Bestand und überplanten Flächen gewährleistet werden. Zusätzlich wird eine Verbindung nach Süden über die Fl. Nr. 325 dargestellt, um hiermit eine Verbesserung der Anbindung in die Naherholungsräume vom Kernort aus zu erreichen.

Für die verträgliche landschaftsplanerischen Entwicklungen werden neben der Darstellung von Siedlungsnutzungen für Teilbereiche der überplanten Flächen auch landschaftsplanerische Darstellungen und Bestimmungen aufgenommen. Diese stellen keine abschließende landschaftsplanerische Gestaltung dar, da hierfür eine großflächigerer Umgriff der überplanten Flächen erforderlich wäre. Gleichzeitig war es aber angezeigt zur Vermeidung von negativen Auswirkungen im kleinräumigen Umfeld Darstellungen für die landschaftlich verträgliche Entwicklung aufzunehmen.

Für die als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche wurde die Notwendigkeit der Entwicklung eines gesonderten Grünordnungsplans (GOP) im Zuge der weiteren Planungsebenen dargestellt. Die Entwicklung von Grünordnungsplänen im Zuge der konkreten Bebauungspläne ist notwendig, um ausreichende Grün- und Freiflächen, Flächen für die Niederschlagswasserableitung sowie gute Belichtungs-, Be- und Durchlüftungsverhältnisse und die gute Gestaltung der überplanten Flächen allgemein vorzusehen.

Zudem wurde für die gute Einbindung in das landschaftliche Umfeld und Ausbildung eines guten Siedlungsabschlusses am Südrand von Markt Erlbach eine Eingrünungspflicht bestimmt. Diese Eingrünungspflicht schließt auch die bestimmten Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung mit ein.

Es empfiehlt sich eine Eingrünung in Kombination von Hecken, Feldgehölzen sowie Einzelbäumen, um hier auch im Sinne der Biotopvernetzung einen guten Beitrag leisten zu können. Bei Baumpflanzen sollte neben Obstbäumen auch auf zwischenzeitlich selten gewordene Arten, wie z. B. Elsbeere, zurückgegriffen werden, welche durch die Lebensdauer auch langfristig charakterbildend für die überplanten Flächen werden können. Die Verwendung von Laubbäumen ist hierbei aufgrund ihrer Entwicklungsfähigkeit und Lebensdauer Obstbäumen vorzuziehen, welche zwar im Sinne der Eigenversorgung der Quartiersnutzer dienen können, jedoch aufgrund ihrer typischen Wuchshöhe und in der Regel geringeren Lebensdauer weniger wirksam sind als hochstämmige und hochwertige Laubbäume. Für die in Verlängerung des Zennhäuser Weges bestehenden Obstbäume wurde ein Erhaltungsgebot bestimmt, da diese im Sinne der Biotopvernetzung wirken und diese Funktion auch als Trittbrett in die bestehenden Siedlungsstrukturen erhalten werden muss. Sie dienen zudem in Falle der zu erwartenden Abschnittsbildung einer guten Einbindung von Zwischenschritten in der Umsetzung.

Ein Erhaltungsgebot wurde zudem für die bestehenden Gartengrundstücke sowie Streuobstbaumbestände auf den Fl. Nr. 314, 315, 324 und 326 bestimmt. Diese Strukturen sind von großer naturräumlicher Bedeutung für das lokale Ortsbild sowie Flora und Fauna. Auch seitens des Artenschutzgutachters, welcher die Flächen untersucht hat, wurde der Bestandserhalt gefordert. Somit dient die Darstellung auch der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen. Entsprechend der Abstimmungen mit dem Artenschutzgutachter war es darüber hinaus erforderlich, zwischen den neu geplanten Siedlungsstrukturen und den zum Erhalt gekennzeichneten Grünstrukturen der Fl. Nr. 324 und 326 ebenfalls Pufferzonen darzustellen. Hier sind Streifen von mind. 10 m Breite von einer Bebauung freizuhalten, um den Biotopwert der Bestandsstrukturen nicht zu gefährden und im Idealfall zu stärken. Eine Entwicklung als Grünstreifen mit gärtnerischer Nutzung ist hier sinnvoll. Die Flächenbereiche sollten verbindlich aus Grünflächen im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden und auch die Errichtung von Nebenanlagen (Gartenhäuser, etc.) auf diesen Flächen ausgeschlossen werden. Ein Bestandserhalt und die Entwicklung als Grünflächen war zudem für die bestehenden Heckenstrukturen am Nordrand des Flurstücks Nr. 312 notwendig. Die dortigen Strukturen wirken als Puffer zwischen Bestand und überplanten Flächen und sind zudem im Sinne der Biotopvernetzung von Bedeutung. Hier wird die bisherige Darstellung als gemischte Bauflächen zurückgenommen. Eine entsprechende Entwicklung war aufgrund der tatsächlichen Grünstrukturen in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Aufgrund des hohen Biotopwertes der Streuobstbaumbestände auf den Fl. Nrn. 324 und 326 wird für das dazwischenliegende Flurstück 325 sowie das Flurstück 310 nördlich der Streuobstbaumbestände eine Darstellung für die Entwicklung der Flächen im Sinne von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen. Hiermit soll der Biotopwert der bisherigen Streuobstbaumbestände weiter gesteigert werden. Die Flächen werden somit von einer Bebauung ausgenommen und sind im Zuge der weiteren Planungsschritte entsprechend zu entwickeln. Neben der Entwicklung von Blühstreifen und artenreichen Extensivgrünland ist auch die Pflanzung weiterer Streuobstbaumbestände als geeignete Maßnahme zur Stärkung der Strukturen zu erachten.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die städtebaulich geplante Weiterentwicklung der Wohnbaunutzungen in Markt Erlbach in angemessener Weise vornehmen zu können. Die Änderung des Flächennutzungsplans legt dabei als sog. vorbereitende Bauleitplanung die Grundlage für die weitere Entwicklungen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans und sichert die gute Siedlungsentwicklung und Berücksichtigung der landschaftlichen Belange.

6.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs ca. **13,5 ha** **100,00 %**

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

<i>Flächen für die Landwirtschaft</i>	ca.	10,1 ha	74,8 %
<i>Grünlandflächen</i>	ca.	2,35 ha	17,4 %
<i>Gemischte Bauflächen</i>	ca.	0,5 ha	3,7 %
<i>Verkehrsflächen (Wirtschaftswege)</i>	ca.	0,55 ha	4,1 %

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

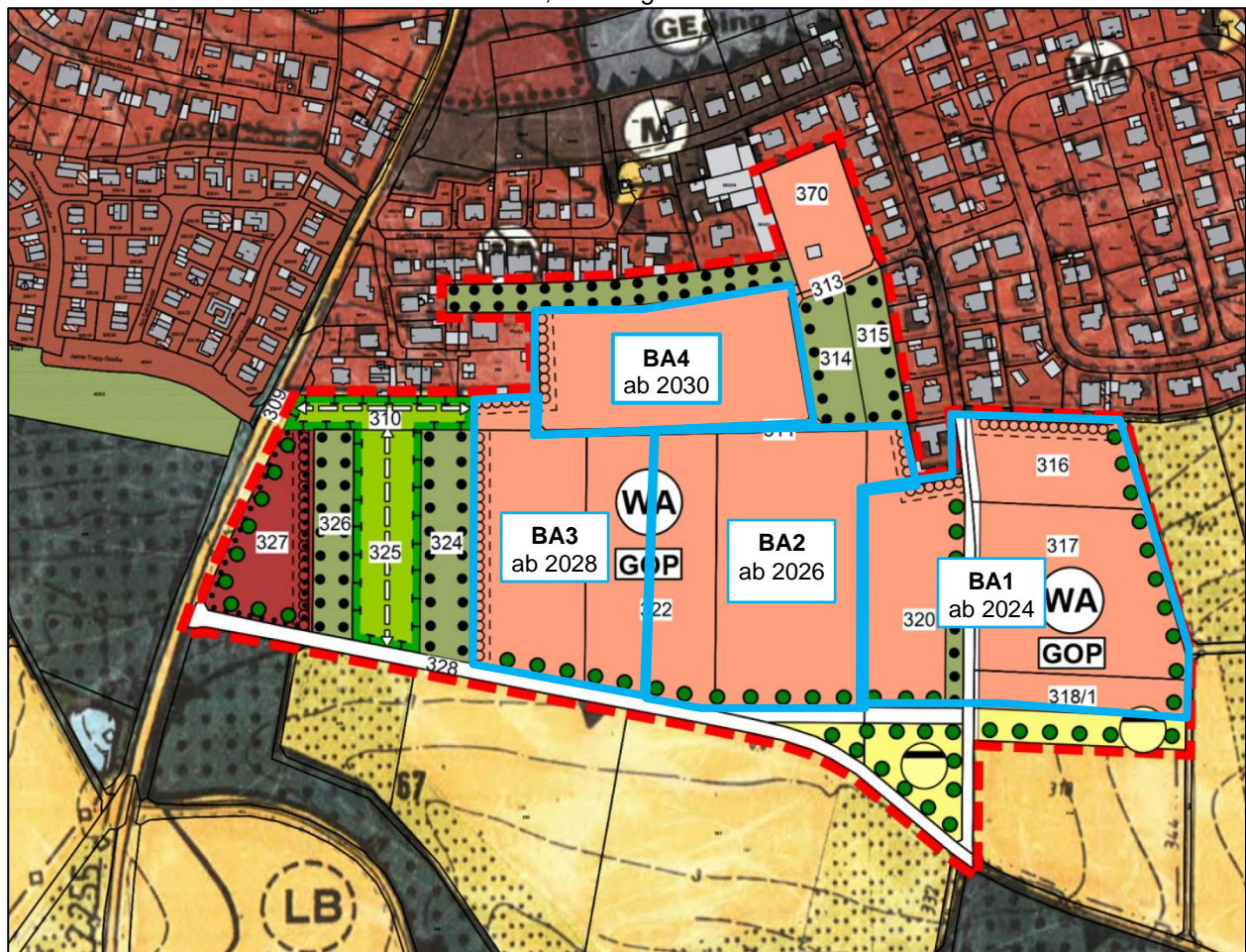
Wohnbauflächen	ca.	9,4 ha	69,6 %
Gemeinbedarfsflächen	ca.	0,58 ha	4,3 %
Grünflächen mit Erhalt Bestandsbepflanzung	ca.	1,3 ha	9,6 %
Flächen zur Entwickl. v. Natur u. Landschaft	ca.	0,85 ha	6,3 %
Flächen für Niederschlagswasserrückhaltung	ca.	0,67 ha	5,0 %
Verkehrsflächen f. Haupterschließung	ca.	0,7 ha	5,2 %

6.3 Bevölkerungsentwicklung der neu dargestellten Siedlungsflächen

Für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen wurde eine Prognose bzgl. einer möglichen zu erwartenden Bewohneranzahl vorgenommen. Zusätzlich wurde über die Bevölkerungsentwicklung des Quartiers über einen Zeitraum zwischen 2024 und 2039 prognostiziert, um den zu erwartenden Anteil von Kindern und daraus potenziell resultierenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen u. ä. abzuleiten.

Da die Entwicklung des Baugebietes nicht in einem Zug zu erwarten ist, wurde eine Abschnittsbildung der Gesamtentwicklung vorgenommen. Diese ist zu einem gewissen Grad beispielhaft und soll mögliche zeitliche Komponenten hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung mit abbilden. Diese wurden auf Basis des Planungskonzept für die Änderung des Flächennutzungsplans gebildet und folgen im Beispiel den Planungen der Entwässerungsanlage. Denkbar sind selbstverständliche auch andere Abschnittsbildungen (z. B. von Innen nach Außen oder von Westen nach Osten).

Die Teilflächen der Fl. Nr. 327 und 370 sind für Gemeinbedarfsnutzungen vorgesehen. Daher wurden diese bei der Prognose der Entwicklung der Wohneinheiten sowie Bewohnerzahlen nicht mit einbezogen. Als Wohnbaufläche kann hiermit Fläche von ca. 9,4 ha angesetzt werden.



Um die Anzahl der potenziell zu erwartenden Wohneinheiten und daraus resultierenden Bewohner analog der Entwicklung der Haushaltsgrößen ebenfalls in einem „Status-Quo“ als auch einer gewissen Trendprognose abzubilden, wurden folgende Grundkennwerte angesetzt:

„Status-Quo“ Variante: ca. 13 Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche

Trendvariante: ca. 18,5 Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche

D.h. in der Status-Quo Variante wurde vorrangig von einer Entwicklung klassischer Einfamilienhausstrukturen ausgegangen. In der Trendvariante wurde ein Anteil von Doppelhausstrukturen sowie Reihenhausstrukturen in der Prognose berücksichtigt. Um die aus der so ermittelten Anzahl der Wohneinheiten Rückschlüsse auf die Bewohner zu ziehen, wurden folgende Ansätze gewählt:

Einfamilienhaus: 2,9 Bewohner je Einheit

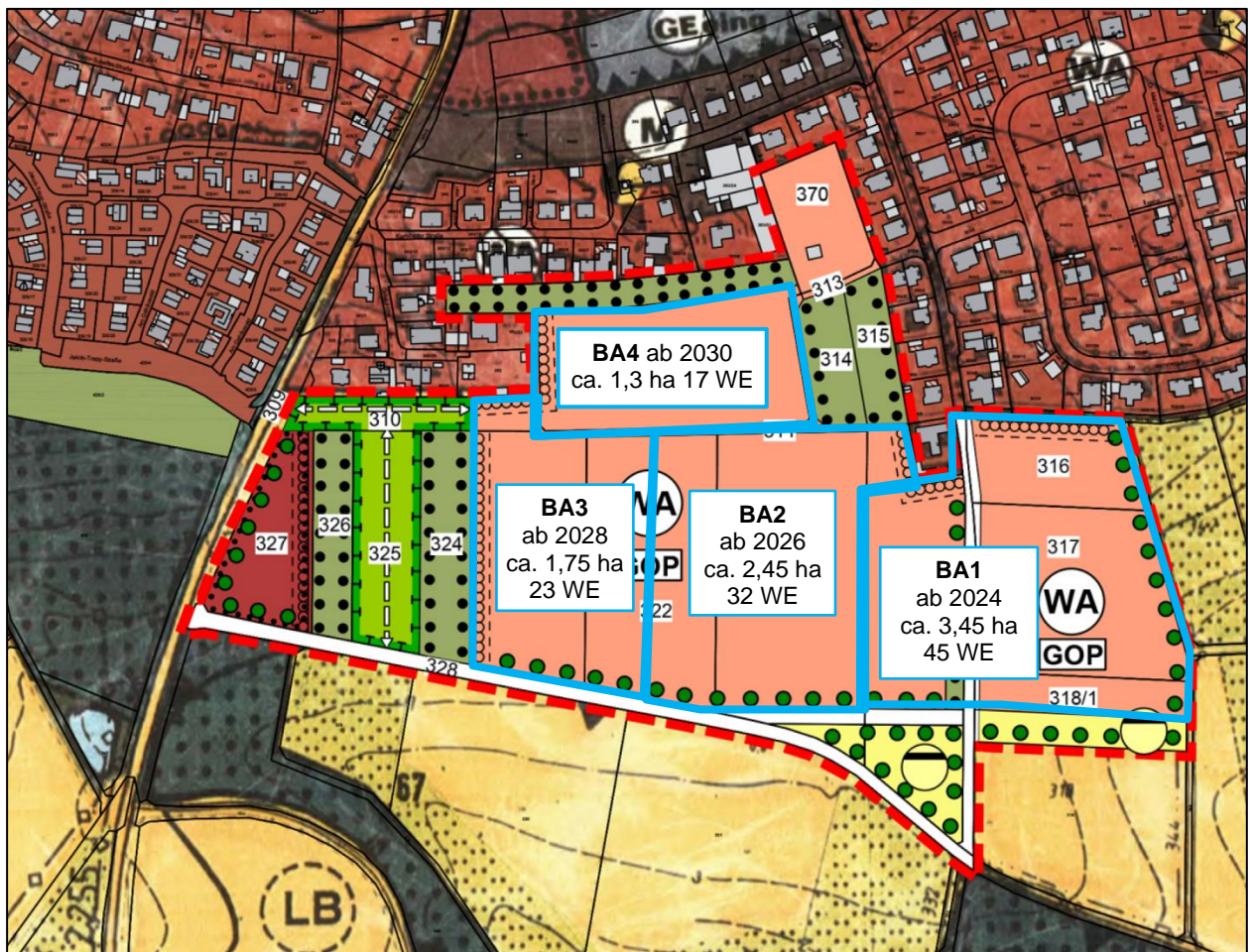
Doppelhaushälfte: 2,7 Bewohner je Einheit

Reihenhaus: 2,6 Bewohner je Einheit

Hiermit wird auch dem Trend zur rückläufigen Haushaltsgröße allgemein Rechnung getragen. Der Anteil der unter 18-Jährigen an den Bewohner je Einheit wurde mit 33 % angesetzt. Dies entspricht den allgemeinen Annahmen.

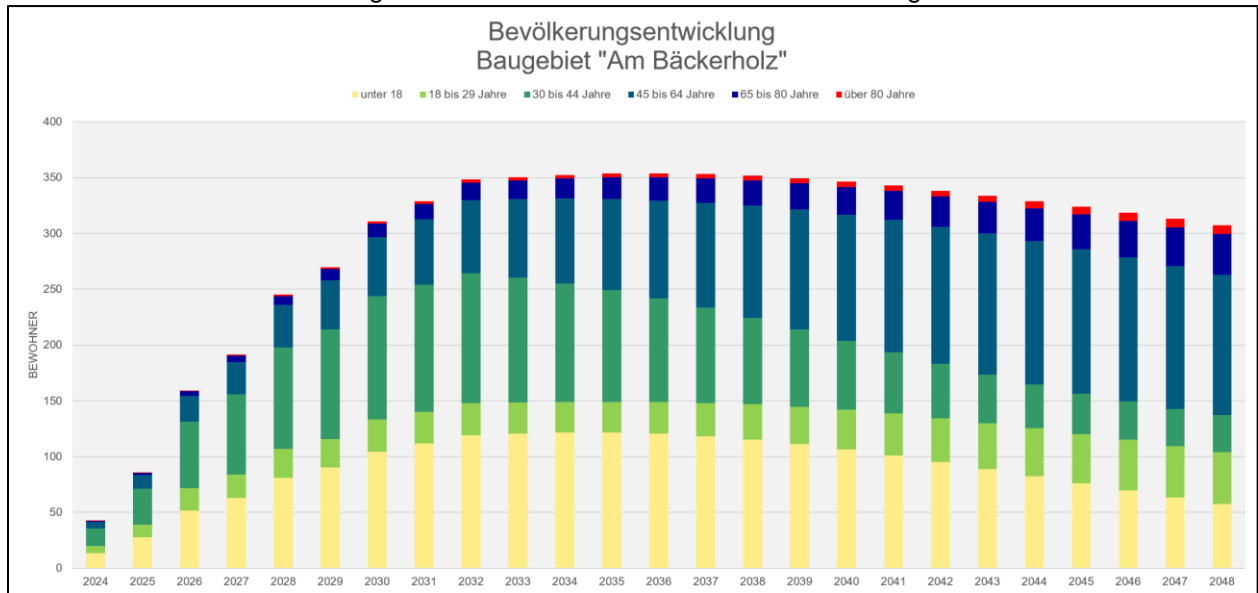
Auf Basis dieser Angaben ergeben sich folgende Wohneinheiten:

Status-Quo-Variante:



Insgesamt kann somit von einer Entwicklung von ca. 117 Wohneinheiten ausgegangen werden.

Dies entspricht unter Berücksichtigung der Staffelung in der Umsetzung der Gebietsentwicklung sowie Umsetzungszeiträumen der Einzelabschnitte von 2 – 5 Jahren eine Gesamtbewohnerzahl von ca. 350 Bewohnern. Die Bewohnerentwicklung bildet sich hierbei über die Zeitachse wie folgt ab:



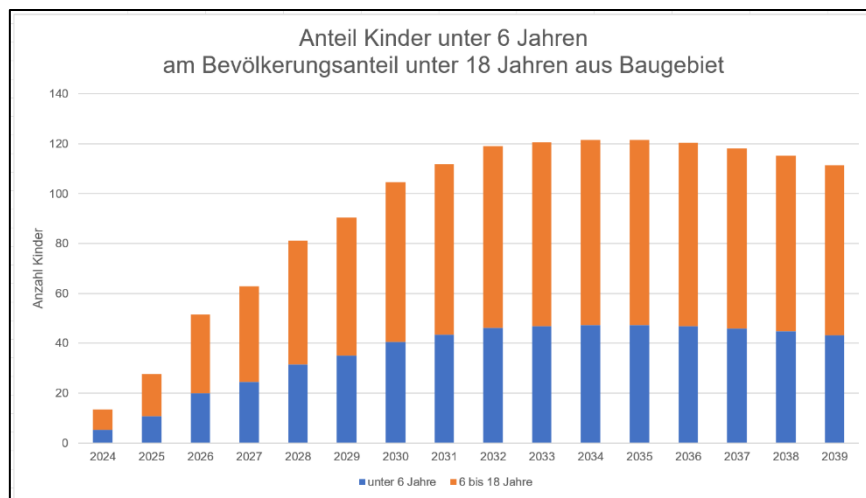
Bewohnerentwicklung im Baugebiet – „Status – Quo“ Variante, differenziert nach Altersklassen

Bevölkerungsentwicklung Baugebiet "Am Bäckerholz"																
Alter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
unter 18	13,5	27,6	51,6	62,9	81,2	90,3	104,6	111,9	119,1	120,7	121,5	121,5	120,4	118,2	115,3	111,3
18 bis 29 Jahre	6,2	11,4	20	21,3	25,8	25,6	28,6	28,2	28,9	27,6	27,3	27,7	28,7	30	31,7	33,5
30 bis 44 Jahre	16	32,3	59,9	71,6	90,8	98,2	110,7	114,1	116,5	112	106,4	100	92,8	85,2	77,4	69,4
45 bis 64 Jahre	5,7	12	22,8	28,9	38,1	44,1	52,7	58,7	65,5	70,5	75,9	81,6	87,6	94,1	100,5	107,1
65 bis 80 Jahre	1	2,1	4,2	5,8	8	9,8	12	13,6	15,6	16,8	18,2	19,5	20,7	21,8	22,7	23,9
über 80 Jahre	0,1	0,4	0,7	1	1,4	1,7	2,1	2,3	2,8	2,9	3,1	3,4	3,6	3,9	4,1	4,3
Gesamt	42,5	85,8	159,2	191,5	245,3	269,7	310,7	328,8	348,4	350,5	352,4	353,7	353,8	353,2	351,7	349,5

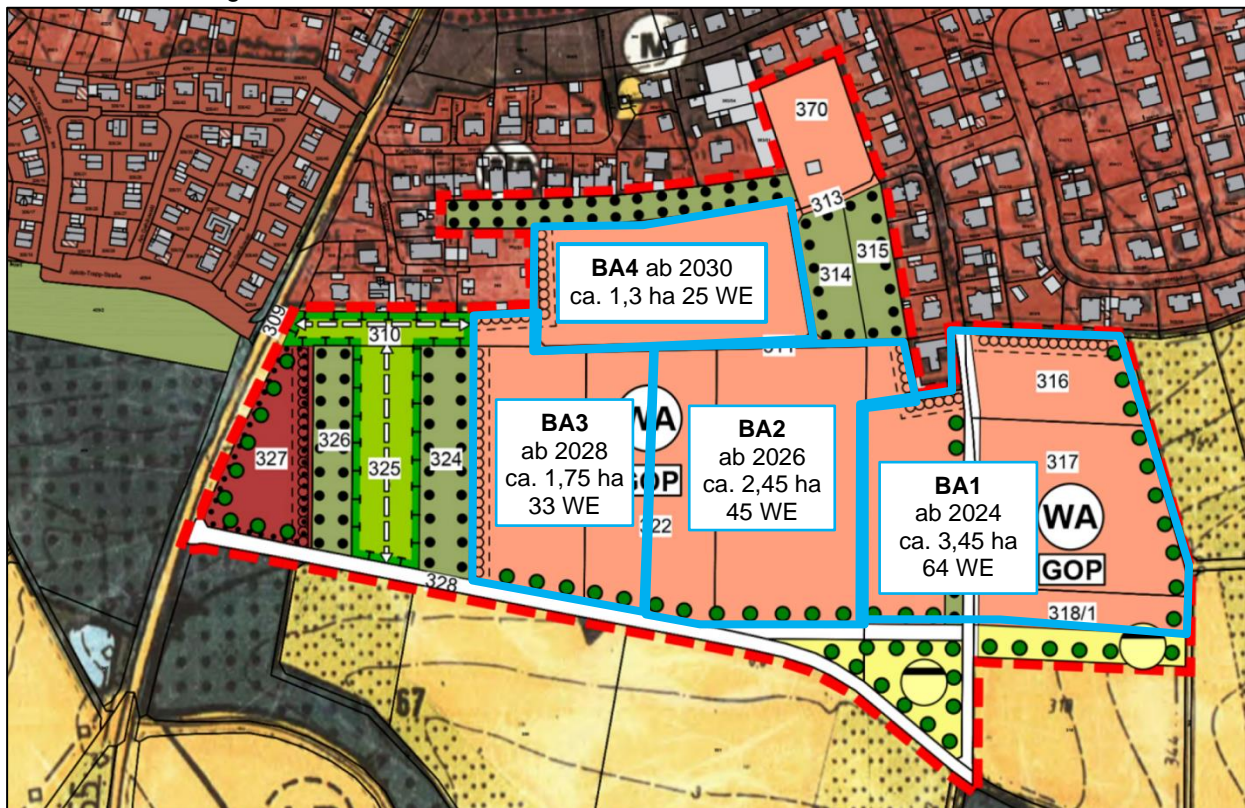
Der Anteil der unter 18-Jährigen im Baugebiet lässt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Annahme des Demographie-Spiegels des Landesamtes für Statistik sowie der vorstehenden Bewohnerentwicklung folgendermaßen annehmen:

Anteil Kinder unter 6 Jahre an Bevölkerungsanteil unter 18 Jahren aus Baugebiet																
Alter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
unter 6 Jahre	5	11	20	25	32	36	42	45	48	49	50	50	50	49	48	47
6 bis 18 Jahre	8	17	31	38	49	54	63	67	71	72	72	71	71	69	67	65

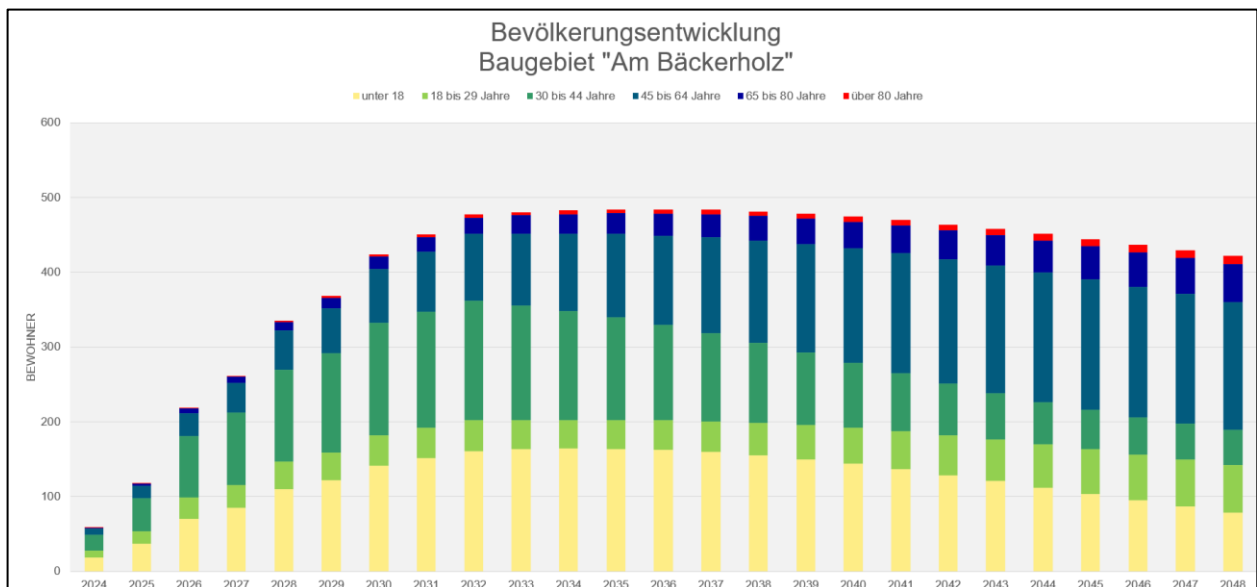
Hierbei wurde als Prognose auf den Ausgangsannahmen des Demographie-Spiegels aufgebaut, wonach der Anteil der unter 6-Jährigen an der Bevölkerung mit ca. 38 % anzunehmen war.



Im Weiteren wurde noch die Trendvariante mit einer etwas höheren Baudichte in den überplanten Flächen untersucht. So wurde für die Bauabschnitte 1 und 2 ein gewisser Anteil an Mehrfamilienhäusern mit eingerechnet. In den weiteren Abschnitten wurde der Anteil der Einfamilienhausgrundstücke durch Doppel- und Reihenhäusernutzungen ersetzt.



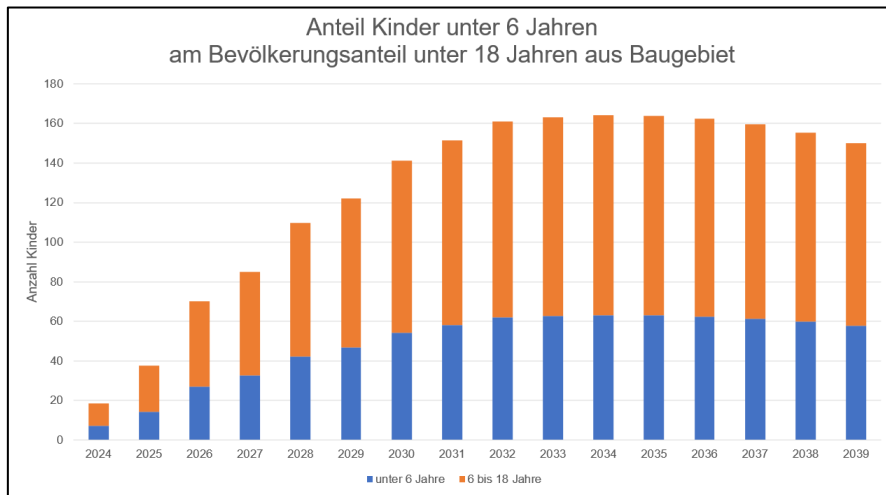
Insgesamt kann somit von einer Entwicklung von ca. 167 Wohneinheiten ausgegangen werden. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Staffelung in der Umsetzung der Gebietsentwicklung sowie Umsetzungszeiträumen der Einzelabschnitte von 2 – 5 Jahren eine Gesamtbewohnerzahl von ca. 485 Bewohnern. Die Bewohnerentwicklung bildet sich hier bei über die Zeitachse wie folgt ab:



Bewohnerentwicklung im Baugebiet – „Trendvariante, differenziert nach Altersklassen“

Bevölkerungsentwicklung Baugebiet "Am Bäckerholz"																
Alter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
unter 18	18,4	37,6	70,1	85,1	109,7	122	141,2	151,4	161,2	163,3	164,2	163,9	162,3	159,6	155,4	150,2
18 bis 29 Jahre	9,1	16,5	29,1	30,7	37,1	36,8	40,8	40,4	41,2	39,1	38,3	38,6	39,7	41,3	43,5	45,8
30 bis 44 Jahre	21,9	44	81,6	97,2	123,3	133,4	150,9	155,9	159,6	153,6	146,1	137,7	128	118	107,3	96,8
45 bis 64 Jahre	7,8	16,3	31	39,2	51,9	59,9	71,6	80,1	89,2	96	103,3	111,1	119,2	127,8	136,5	145
65 bis 80 Jahre	1,4	3	6	8,2	11,5	13,8	16,8	19,5	22	24,1	26	27,9	29,4	31	32,5	33,7
über 80 Jahre	0,3	0,5	1,2	1,5	2	2,6	3,1	3,5	3,9	4,2	4,7	5,1	5,4	5,8	6,1	6,5
Gesamt	58,9	117,9	219	261,9	335,5	368,5	424,4	450,8	477,1	480,3	482,6	484,3	484	483,5	481,3	478

Der Anteil der unter 18-Jährigen im Baugebiet lässt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Annahme des Demographie-Spiegels des Landesamtes für Statistik sowie der vorstehenden Bewohnerentwicklung folgendermaßen annehmen:



Anteil Kinder unter 6 Jahre an Bevölkerungsanteil unter 18 Jahren aus Baugebiet																
Alter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
unter 6 Jahre	7	14	27	33	42	47	54	58	62	63	63	63	62	61	60	58
6 bis 18 Jahre	11	23	43	52	68	75	87	93	99	100	101	101	100	98	96	92

Insgesamt kann somit aus den vorliegenden Planungen von der Schaffung von ca. 117 – 167 Wohneinheiten bei einer leicht verdichteten Bauweise ausgegangen werden. Wird ein Schwerpunkt auf den Geschosswohnungsbau gesetzt, kann von einer deutlich höheren Anzahl von Wohneinheiten ausgegangen werden. Aufgrund der Ortsrandlage sollte hier aber nur eine maßvolle Verdichtung in den nächsten Planungsschritten vorgesehen werden, um städtebauliche gesamtverträgliche Entwicklung zu ermöglichen, welche auch die Belange der Bestandsstrukturen angemessen beachtet.

6.4 Auswirkungen auf Kinderbetreuungseinrichtungen, Schule und Seniorenwohnbedarf

Die zu erwartenden zusätzlichen Kinder sowie die Entwicklungen im Seniorenbereich aus der Gesamtentwicklung der Kommune im Allgemeinen und der vorliegenden Planungen im Besonderen sind in die Bedarfsplanung für die Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie in den Bedarf an Plätzen im betreuten Wohnen einzustellen.

Kinderbetreuungseinrichtungen

Im Bereich der Kinderentwicklung ist zu differenzieren zwischen den Altersgruppen „unter 6 Jahre“ und „6 Jahre bis unter 10 Jahre“. Entsprechend der Angaben im Demographie-Spiegel Bayern sowie Statistik Kommunal ist der Anteil der „unter 6-Jährigen“ am Bevölkerungsanteil mit ca. 38 % der „unter 18-Jahren“ zu bewerten. Hieraus ergibt sich statistisch für das Jahr 2022 entsprechend der Angaben des Demographie-Spiegels ein Bevölkerungsanteil von ca. 364 Kindern unter 6 Jahren im Marktgemeindegebiet. Der Anteil der „6-Jährigen bis unter 15-Jährigen“ ist mit ca. 44,3 % am Bevölkerungsanteil „unter 18-Jahren“ zu bewerten. Dies entspricht ca. 469 Kindern in dieser Altersstufe.

Aktuell verfügt der Markt Markt Erlbach über 293 Betreuungsplätze für Kinder unter 6 Jahren. Hiervon entfallen 65 Plätze auf Angebote im Krippenbereich (Kinder unter 3 Jahre) und 228 Plätze auf Angebote im Kindergartenbereich (3 Jahre bis unter 6 Jahre). Im Krippenbereich besteht eine nahezu Vollauslastung. Im Bereich des Kindergartenangebotes liegt die Auslastungsquote bei ca. 90 %. Im Moment können seitens des Markts Markt Erlbach allen Anfragenden nach Kinderbetreuungsplätzen entsprechende Angebote unterbreitet werden.

**Markt Markt Erlbach – 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Am Bäckerholz“
Begründung im Stand des Feststellungsbeschlusses vom 05.05.2023**

Zwar besteht auch im Markt Markt Erlbach eine Warteliste für Betreuungsangebote, hier handelt es sich aber im Regelfall um besondere Wünsche und Anforderungen der Eltern an einem Betreuungsplatz. Dem im § 24 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII definierten und Bayerischen Kinderbildungs- und betreuungsgesetz (BayKiBiG) umgesetzten Betreuungsanspruch kann der Markt Markt Erlbach mit dem aktuellen Betreuungsangebot angemessen Rechnung tragen. Eine erkennbarer Fehlbedarf ist aktuell nicht gegeben. Die aktuelle Betreuungsquote zwischen statistischen Bevölkerungsanteil unter 6 Jahren und dem Betreuungsangebot entspricht ca. 76 %.

Im Demographie-Spiegel für den Markt Markt Erlbach wird davon ausgegangen, dass der Anteil der unter 3-Jährigen bis 2039 um ca. 37 % zurückgehen wird und der Anteil der 3-Jährigen bis unter 6-Jährigen um ca. 6,7 % bis 2039 zu nehmen wird. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung stellt sich entsprechend der prognostizierten Gesamtentwicklung der Bevölkerungsstrukturen im Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik die Entwicklung der Altersgruppen von 0 Jahren bis 18 Jahre bis 2039 wie folgt dar:

Anteil Kinder nach Altersklassen Bevölkerungsanteil nach Demografiespiegel																		
Alter	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
unter 3 Jahre	163	162	161	160	159	158	156	155	154	153	152	151	152	150	149	148	147	146
3 Jahre bis unter 6 Jahre	201	200	200	200	199	199	199	198	198	197	197	197	191	196	196	196	195	195
6 Jahre bis unter 10 Jahre	216	217	217	217	218	218	218	218	219	219	219	220	221	220	220	220	221	221
10 Jahre bis unter 15 Jahre	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	263	265	264	264	266	267	268
15 Jahre bis unter 19 Jahre	166	167	167	167	167	168	168	168	169	169	169	169	170	170	170	170	170	171
	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

Für das bestehende Kinderbetreuungsangebot im Krippenbereich ergibt sich somit bis 2039 folgende grundsätzliche Situation:

Betreuungsangebot 0-3 Jahre (Bestand)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	40%	40%	40%	41%	41%	41%	42%	42%	42%	42%	43%	43%	43%	43%	44%	44%	44%	45%
Fehlbedarf bei Annahme bei 100%																		
Inanspruchnahme Betreuung	98	97	96	95	94	93	91	90	89	88	87	86	87	85	84	83	82	81
Bedarf bei Abdeckung 60 %	98	97	97	96	95	95	94	93	92	92	91	91	91	90	89	89	88	87
Fehlbedarf/Überschuss	33	32	32	31	30	30	29	28	27	27	26	26	26	25	24	24	23	22

Aktuell ist mit dem bestehenden Angebot ca. 40 % des Anteils der Altersgruppe von 0 – 3 Jahren abgedeckt. Da die Auslastung bereits jetzt bei 100 % liegt und allgemein der Trend zur früheren Inanspruchnahme einer Betreuung der Kinder erkennbar steigt, wurde in der Prognose als Ziel eine Bedarfsdeckung von mind. 60 % angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Fehlbedarf an Betreuungsplätzen von ca. 22 – 33 Plätzen. Dies entspricht bei einer max. Gruppengröße von 12 Plätzen im Krippenbereich einem Fehlbedarf von 2 -3 Gruppen. Legt man entsprechend der Empfehlungen des BayKiBiG einen zusätzlichen Puffer von ca. 10 % an und berücksichtigt einen gewissen zusätzlichen Bedarf an Inklusionsplätzen (Ansatz 2 Regelplätze pro Inklusionsplatz), so ist mit einem zusätzlichen Bedarf von 3 – 4 Gruppen zu rechnen.

Für den Bereich der Kindergartenbetreuung stellt sich die Situation wie folgt dar:

Betreuungsangebot 3-6 Jahre (Bestand)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	114%	114%	114%	114%	114%	115%	115%	115%	115%	115%	116%	116%	119%	116%	116%	116%	117%	117%
Überschuss bei Annahme von 100%																		
Inanspruchnahme Betreuung	27	28	28	28	29	29	29	30	30	31	31	31	37	32	32	32	33	33
Bedarf bei Abdeckung 90 %	181	180	180	180	179	179	179	178	178	178	177	177	172	177	176	176	176	176
Fehlbedarf/Überschuss	47	48	48	48	49	49	49	50	50	50	51	51	56	51	52	52	52	52

Es zeigt sich in diesem Bereich auch mittelfristig eine ausreichend Deckungen in den Angebotsstrukturen. Der bestehende Deckungsgrad lässt einen hinreichenden Puffer für die Berücksichtigung von Inklusionsplätzen und nicht vorhersehbaren Veränderungen. Ein zwingender Bedarf von zusätzlichen Kindergartengruppen wird zunächst nicht gesehen.

Kritischer stellt sich die Situation im Bereich des Angebots an Hortplätzen, d.h. Betreuungsangeboten für Kinder im Grundschulalter dar. Hier ist seitens des Bundesgesetzgebers ein Betreuungsanspruch ab dem 01.01.2026 vorgesehen. Die Situation stellt sich im Marktgemeindegebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Angebote wie folgt dar:

Betreuungsangebot 6-10 Jahre (Bestand)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%
Fehlbedarf bei Annahme bei 100%																		
Inanspruchnahme Betreuung	121	122	122	122	123	123	123	123	124	124	124	125	126	125	125	125	126	126
Bedarf bei Abdeckung 60 %	130	130	130	130	131	131	131	131	131	131	132	132	133	132	132	132	132	133
Fehlbedarf/Überschuss	35	35	35	35	36	36	36	36	36	36	37	37	38	37	37	37	37	38

Mit den Bestandsstrukturen ist aktuell eine Betreuungsquote von ca. 44 % realisierbar. Für eine Vollbetreuung müssten Angebote von ca. 120 – 130 Plätze realisiert werden. Setzt man als Zielsetzung lediglich eine Deckungsquote von 60 % für die Zukunft an, so ergibt sich ein Fehlbedarf von ca. 35 – 40 Plätzen. Typische

Markt Markt Erlbach – 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Am Bäckerholz“
Begründung im Stand des Feststellungsbeschlusses vom 05.05.2023

Hortgruppengrößen werden mit 15 – 20 Plätzen angenommen. Somit ergibt sich, mit Puffer abgeschätzt, ein Bedarf von 2 – 3 zusätzlichen Hortgruppen.

Im Weiteren wurde für den Vergleich das Entwicklungsszenario aus der Eigenbedarfsanalyse des Markts Markt Erlbach mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von bis zu 7 % hinsichtlich des Kinderbetreuungsbedarfs untersucht. Folgende Entwicklung der betreffenden Altersstrukturen ist zu erwarten:

Anteil Kinder nach Altersklassen	Bevölkerungsanteil nach Eigenprognose +7 %																	
Alter	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
unter 3 Jährige	168	169	170	169	168	169	166	165	164	163	162	163	165	162	162	161	161	160
3 Jahre bis unter 6 Jahre	205	207	209	209	210	211	209	209	208	208	208	210	203	209	210	210	209	209
6 Jahre bis unter 10 Jahre	221	224	227	227	228	230	229	229	229	229	230	232	234	233	234	234	235	235
10 Jahre bis unter 15 Jahre	259	263	267	267	270	272	271	272	273	274	275	279	281	280	282	283	284	285
15 Jahre bis unter 19 Jahre	170	172	174	175	176	177	176	176	177	177	177	179	181	179	181	181	181	181
	1023	1035	1047	1047	1052	1059	1052	1052	1052	1052	1052	1063	1063	1063	1069	1069	1069	1069

Hieraus ergibt sich für den Betreuungsbereich „Krippe“ folgende potenzielle Situation:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Betreuungsangebot 0-3 Jahre (Bestand)	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	39%	39%	38%	39%	39%	39%	39%	39%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	41%
Fehlbedarf bei Annahme bei 100%																		
Inanspruchnahme Betreuung	103	104	105	104	103	104	101	100	99	98	97	98	100	97	97	96	96	95
Bedarf bei Abdeckung 60 %	101	101	102	101	101	101	100	99	99	98	97	98	99	97	97	97	96	96
Fehlbedarf/Überschuss	36	36	37	36	36	36	35	34	34	33	32	33	34	32	32	32	31	31

Die aktuelle Betreuungsquote würde sich gegenüber der Variante „Demografie-Spiegel“ auf ca. 39 % absenken. Der Fehlbedarf bei einer anzustrebenden Zielgröße von 60 % Betreuungsquote würde sich auf einen Bedarf von ca. 31 – 36 Kinder erhöhen. Setzt man auch hier eine Gruppengröße von 12 Plätzen an, so ergibt sich ebenfalls ein Bedarf von 2 – 3 Gruppen. Jedoch ist in diesem Fall kein Puffer mehr gegeben. Im Sinne einer Abbildung von möglichen Unwägbarkeiten, Abbildung von Inklusionsplätzen u.ä. ist daher von einem zusätzlichen Bedarf von 3 – 4 Krippengruppen auszugehen.

Im Kindergartenbereich ist von folgender Entwicklung auszugehen:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Betreuungsangebot 3-6 Jahre (Bestand)	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	111%	110%	109%	109%	109%	108%	109%	109%	109%	110%	110%	109%	112%	109%	109%	109%	109%	109%
Überschuss bei Annahme von 100%																		
Inanspruchnahme Betreuung	23	21	19	19	18	17	19	19	20	20	20	18	25	19	18	18	19	19
Bedarf bei Abdeckung 90 %	185	187	189	188	189	190	188	188	187	187	187	189	183	188	189	189	188	188
Fehlbedarf/Überschuss	43	41	39	40	39	38	40	40	41	41	41	39	45	40	39	39	40	40

Es ist weiterhin von einem ausreichenden Deckungsgrad mit den bestehenden Angeboten auszugehen. Zwar senkt sich die „Überdeckungsquote“ etwas ab, ein Bedarf an zusätzlichen Gruppen ist aber akut nicht erkennbar. Legt man weiterhin eine Auslastungsquote von 90 % zu Grunde, so ist rechnerisch ein „Überschuss“ von ca. 2 Gruppen gegeben.

Im Bereich der Hortbetreuung zeigt sich die Situation wie folgt:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Betreuungsangebot 6-10 Jahre (Bestand)	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	43%	42%	42%	42%	42%	41%	42%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	40%	40%
Fehlbedarf bei Annahme bei 100%																		
Inanspruchnahme Betreuung	126	129	132	132	133	135	134	134	134	134	135	137	139	138	139	139	140	140
Bedarf bei Abdeckung 60 %	133	134	136	136	137	138	137	137	138	138	138	139	140	140	141	141	141	141
Fehlbedarf/Überschuss	38	39	41	41	42	43	42	42	43	43	43	44	45	45	46	46	46	46

Im Hortbereich ist von einer weiteren Steigerung des Fehlbedarfes auszugehen. Legt man wiederum eine Zielbetreuungsquote von 60 % an, so ergibt sich ein Bedarf von 38 – 46 Plätzen. Unter Annahme der bereits erwähnten typischen Gruppengrößen ergibt sich hieraus ein zusätzlicher Gruppenbedarf von 2 – 4 Gruppen

Mit den hier nun geplanten Entwicklungen am Südrand von Markt Erlbach besteht grundsätzlich die Entwicklungsmöglichkeit für ca. 350 – 485 Einwohner. Der Anteil der unter 6-Jährigen ist hierbei mit ca. 50 – 65 Kindern anzunehmen. Der Bereich der 6 – 18-Jährigen ist mit ca. 72 – 100 Kindern anzunehmen. Legt man die in der Trendvariante ermittelte Zielgröße von ca. 6.250 Einwohner bis 2039 zugrunde und zieht hiervon die Ist-Größe der Marktgemeinde von 5.845 Einwohner sowie die zu erwartende Entwicklung des Baugebietes „Kirchensteigfeld“ von ca. 190 Einwohner ab, so verbleibt eine Einwohnerentwicklung von ca. 215 Einwohner. Mit den vorliegenden Planungen ergeben sich somit zusätzliche Einwohnerpotenziale von ca. 135 – 270 Einwohner, welche bei Umsetzung im dargestellten Zeitraum einen zusätzlichen Betreuungsbedarf im Bereich der unter 6 – Jährigen von ca. 20 – 36 Kinder. Dies entspricht ca. 9 – 16 Kinder im Krippenbereich und 11 – 20 Kindern im Kindergartenbereich. Im Hortbereich kann sich hieraus ein zusätzlicher Bedarf von ca. 10 – 20 Kindern ergeben.

Für den Krippenbereich sollte daher in der Gesamtschau aus den Planungen für das Quartier „Am Bäckerholz“ von einer zusätzlichen Krippengruppe und einer zusätzlichen Gruppe im Kindergartenbereich, um den bestehenden Puffer zu erhalten, ausgegangen werden. Im Hortbereich ist es von der beabsichtigten Zielgröße in der Betreuungsquote abhängig, jedoch sollte auch hier mittelfristig von einer zusätzlichen Gruppe ausgegangen werden.

Planerisch ist es daher sinnvoll, innerhalb der nun überplanten Flächen entsprechend die Möglichkeiten zur Entwicklung weiterer Kinderbetreuungseinrichtungen vorzusehen. Hierzu wurde daher am Westrand eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Darauf hinzuweisen ist an dieser Stelle, dass vorstehende Ausführungen eine Abschätzung auf Basis einer potenziell zu erwartenden Entwicklung darstellt. Sie ersetzt nicht die im BayKiBiG vorgeschriebene regelmäßige Bedarfsplanung durch den Markt Markt Erlbach.

Grund- und Mittelschulentwicklung

Aus der allgemeinen demografischen Entwicklung ist in der Status-Quo Variante des Demografie-Spiegels von einem Anteil der Kinder zwischen 6 und unter 10 – Jahren von ca. 221 Kindern im Maximum und 265 Kindern im Alter zwischen 10 und unter 16 Jahren auszugehen. Seitens des Schulamtes wird bis 2025 ein Bedarf von bis zu 230 Kindern im Grundschulbereich sowie 120 – 140 Kindern im Mittelschulbereich gerechnet.

Mit der aktuellen Grund- und Mittelschule wird aktuell der Bedarf von 200 Grundschulkindern sowie 100 Mittelschulkinder abgedeckt. Grundsätzlich kann es somit durch die Gesamtentwicklung zu einem zusätzlichen Bedarf von 1 – 2 Grundschulklassen sowie 1 – 2 Mittelschulklassen kommen. Diese können nach aktuellem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung des aktuellen Raumbedarfes noch innerhalb der bestehenden Einrichtung untergebracht werden. Ein Bedarf an zusätzlichen Flächenentwicklungen wird hier zunächst nicht gesehen. Eine weitergehende Überprüfung im Zuge der Konkretisierung ist aber ratsam.

Seniorenwohnbereich

Im Marktgemeindegebiet sind aktuell lediglich 56 stationäre Plätze in einer Seniorenwohneinrichtung vorhanden. Dies entspricht bezogen auf den Anteil der über 75 - Jährigen an der Bevölkerung lediglich einer Deckungsquote von ca. 9%.

In der Prognose bezogen auf die im Demographie-Spiegel erwartete, deutliche Zunahme der Altersgruppe über 75 Jahren zeigt sich folgende Situation für die Entwicklung der Altersgruppe:

Anteil Senioren nach Altersklassen Bevölkerungsanteil nach Demografiespiegel																		
Alter	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
65 bis unter 75 Jahre	710	699	689	731	720	710	750	740	779	768	758	795	785	775	775	765	755	746
über 75 Jahre	590	601	611	669	680	690	750	760	821	832	842	905	915	925	925	935	945	954
	1300	1300	1300	1400	1400	1400	1500	1500	1600	1600	1600	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700

Die bestehende Betreuungsmöglichkeiten reichen erkennbar nicht aus, um den sich aus der älter werdenden Bevölkerung ergebenden Herausforderungen gerecht zu werden. Nachstehend ist das bestehende Angebot der Entwicklung der Altersgruppe gegenübergestellt:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Betreuungsangebot Senioren über 75 Jahren	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	9%	9%	9%	8%	8%	8%	7%	7%	7%	7%	7%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Bedarf bei Abdeckung 25 %	148	150	153	167	170	172	187	190	205	208	210	226	229	231	231	234	236	238
Fehlbedarf/Überschuss	92	94	97	111	114	116	131	134	149	152	154	170	173	175	175	178	180	182

Die mögliche Betreuungsquote sinkt auf ca. 6 % bis 2039 ab. Legt man als sehr zurückhaltend angesetzte Zielbetreuungsquote eine Größe von 25 % an, so ergibt sich mittelfristig ein Fehlbedarf an Betreuungsplätzen von ca. 90 – 180 Plätzen.

Vergleicht man hierzu die Trendprognose des Markts Markt Erlbach mit einer positiven Entwicklung von bis zu 7 % so ergibt sich für die Altersgruppe folgende Entwicklung bis 2039:

Anteil Senioren nach Altersklassen Bevölkerungsanteil nach Demografiespiegel																		
Alter	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
65 bis unter 75 Jahre	734	731	729	761	754	755	785	774	813	803	792	842	831	821	815	805	795	785
über 75 Jahre	610	629	647	697	711	733	784	795	858	869	880	959	970	980	974	984	994	1004
	1344	1360	1376	1458	1465	1488	1568	1568	1672	1672	1672	1801	1801	1801	1789	1789	1789	1789

Es ist von einen zusätzlichen Betreuungsbedarf auszugehen. Die mögliche Betreuungsquote mit dem bestehenden Angebot sinkt noch weiter auf 5,5% ab.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Betreuungsangebot Senioren über 75 Jahren	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	9,2%	8,9%	8,7%	8,0%	7,9%	7,6%	7,1%	7,0%	6,5%	6,4%	6,4%	5,8%	5,8%	5,7%	5,8%	5,7%	5,6%	5,6%
Bedarf bei Abdeckung 25 %	153	157	162	174	178	183	196	199	215	217	220	240	242	245	243	246	248	251
Fehlbedarf/Überschuss	97	101	106	118	122	127	140	143	159	161	164	184	186	189	187	190	192	193

Der Fehlbedarf bei Annahme einer Deckungsquote von 25 % erhöht sich auf ca. 100 – 195 Betreuungsplätze.

Planerisch ist daher angezeigt, im Zuge der weitergehenden Konkretisierung der Flächenentwicklung im vorliegenden Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Bereiche für die Entwicklung von Seniorenwohnmöglichkeiten und Altenheime mit vorzusehen. Auch in den Bestandsstrukturen sollten Flächen für entsprechende Nutzungen aktiviert werden.

Die Bevölkerungsentwicklung aus der vorliegenden Planung selbst ist für diesen Bereich von nachrangiger Bedeutung, da hier im Regelfall vorwiegend jüngere Altersstrukturen relevant sind und sich der Bedarf an Seniorenwohneinrichtungen im Wesentlichen aus den Bestandsstrukturen entwickelt.

6.5 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der vorgesehenen Darstellung im Änderungsbereich erfolgen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Eine entsprechende Siedlungsentwicklung wird hiermit jedoch vorbereitet. Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen für die hiermit vorbereiteten Siedlungsentwicklungen sind erst auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne sinnvoll unter Berücksichtigung der dortigen Festsetzungen zum Bodeneingriff, Grünordnungsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen entsprechend der rechtlichen Rahmenbedingungen in geeigneter Weise bestimmbar. Eine konkrete Bilanzierung auf Ebene des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Eine Grobabschätzung des Eingriffes unter Anwendung des aktualisierten Leitfadens für Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ergibt bei der Annahme einer relevanten Eingriffsfläche von 11,35 ha (Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Niederschlagswasserrückhaltung sowie Verkehrsflächen), einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 0,55 sowie eine durchschnittlichen Flächeneinwertung der betreffenden Bestandsflächen mit 3 Wertpunkten (Intensiv genutzte Ackerfläche, intensiv genutztes Grünland) eine Ausgleichsbedarf von ca. 187.275 Wertpunkten.

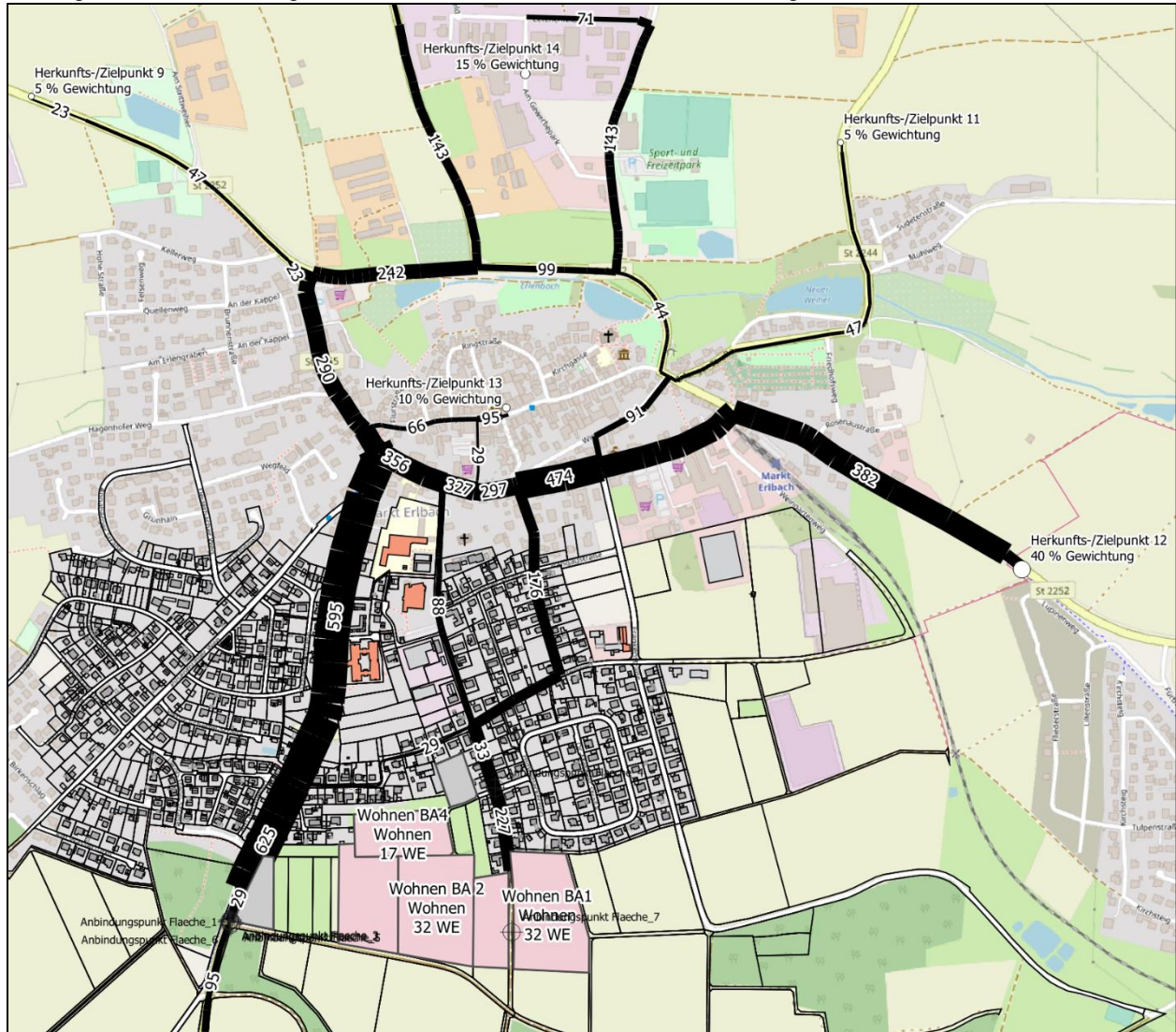
Fachlich notwendig war es aber, im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Biotopstrukturen auf den Fl. Nrn. 324 und 326 in deren Umfeld entsprechende Entwicklungsflächen zu bestimmen. Diese können grundsätzlich auch als Ausgleichsflächen für den sich ergebenden Ausgleichsbedarf aus der Konkretisierung der Wohnbaulandentwicklung im Zuge der nachfolgenden Bebauungspläne herangezogen werden und Teile hiervon dort abgeleistet werden. Es ist aber davon auszugehen, dass ein gewisser Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs auch auf externen Ausgleichsflächen abzuleisten ist. Der Markt Markt Erlbach verfügt hierzu über entsprechende Flächenpotenziale. Grundsätzlich sollte bei der Entwicklung externe Ausgleichsflächen auf die Herausnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen verzichtet werden und vorrangig auf die Entwicklung produktionsinterner Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) gesetzt werden.

Im Übrigen kann auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans im vorliegenden Fall eine Darstellung von zusätzlichen Maßnahmen zur Eingriffsregelung nach sorgsamer Abwägung entfallen.

Zusätzlich wird aller Voraussicht nach ein weiterer vorgezogener Ausgleichsbedarf für zu erwartende Eingriffe in bestehende Reviere der Feldlerche erforderlich. Aktuell ist entsprechend der Ermittlungen des Artenschutzgutachters von einem Bedarf von ca. 2,5 ha auszugehen. Ggf. ist eine Kombination mit dem flächenbezogenen Ausgleichsbedarf möglich. Dies ist im Zuge der konkreten Bebauungsplanung zu prüfen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

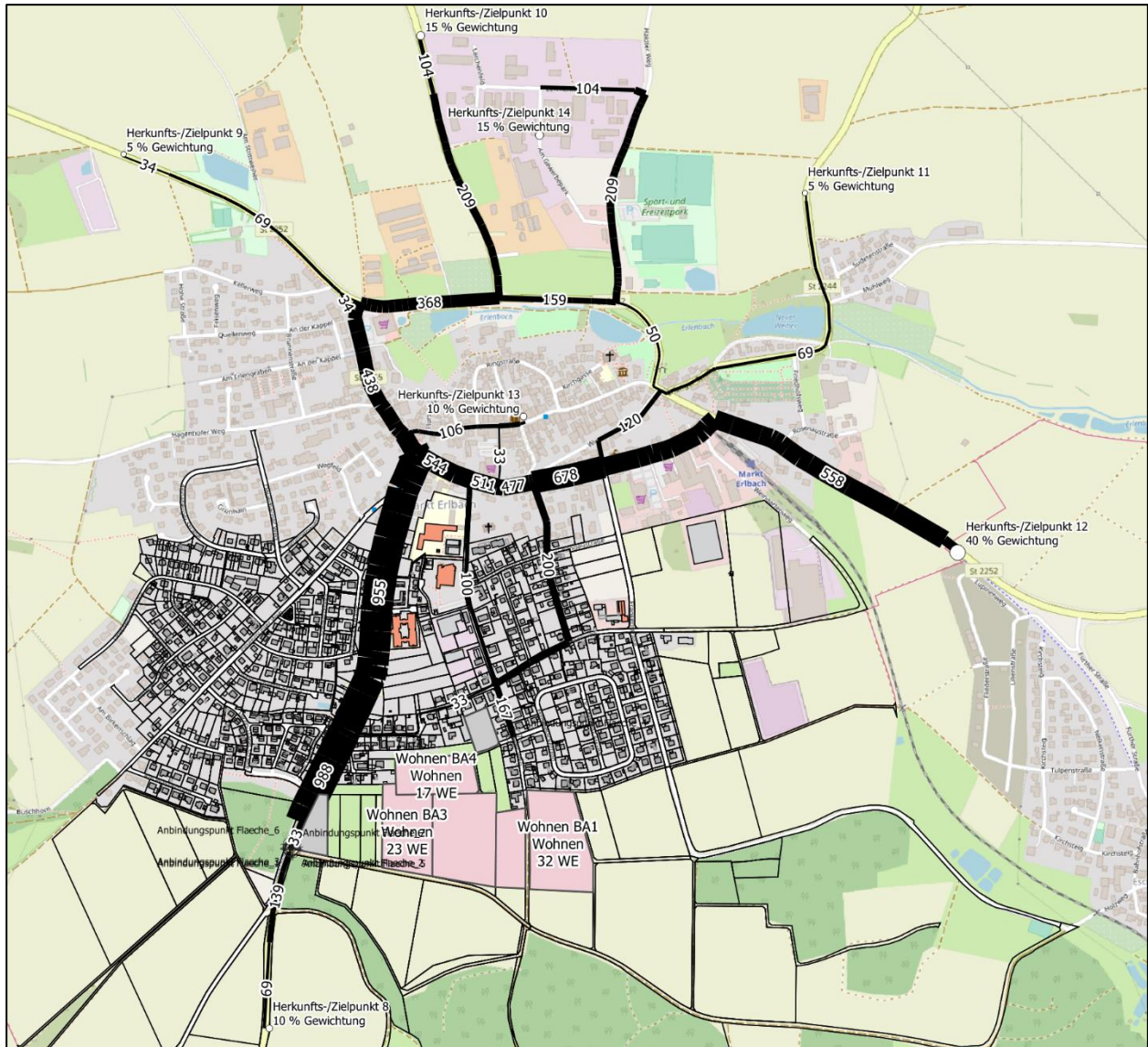
6.6 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt über neu herzustellende Erschließungsanlagen bzw. den Ausbau der bestehenden Feldwege am Süd- und Ostrand. Ausgehend von diesen ausgebauten Straßen kann im Westen eine Anbindung an die Ansbacher Straße sowie im Nordosten an den Zennhäuser Weg erfolgen. Festzustellen ist hierbei, dass die Anbindung über den Zennhäuser Weg lediglich eine untergeordnete Nebenerschließung darstellen kann, da von dort aus lediglich dem dortigen Wohngebiet entsprechende Erschließungsstraßen vorhanden sind. Eine Verkehrsführung der aus den überplanten Flächen innerhalb eines Tages zu erwartenden Verkehrsbelastungen ist aller Voraussicht nach nicht verträglich. Die Anbindung ist daher im Weiteren baulich deutlich untergeordnet auszubilden.



Vorstehende Darstellung zeigt eine mögliche Verkehrsbelastung innerhalb von 24 Stunden unter Berücksichtigung der potenziellen Wegebeziehungen. Erkennbar ist, dass es von wesentlicher Bedeutung ist, im weiteren Planungsprozess dafür Sorge zu tragen, die Verkehrsbelastungen am Zennhäuser Weg entsprechend verträglich zu minimieren. Dies kann aber erst im Rahmen der weiteren Planungsschritte des Bebauungsplans sinnvoll erfolgen.

Der Markt Markt Erlbach hat zwischenzeitlich eine Sperrung der Durchfahrt des Zennhäuser Weges nach Süden vorgenommen. Somit ist lediglich eine Anbindung der auf Fl. Nr. 370 befindlichen Entwicklungsfläche über die bestehenden Siedlungsstrukturen am Zennhäuser Weg möglich. Alle weiteren Flächen sind somit von Westen zu erschließen. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist von folgender Verkehrsverteilung auszugehen:



Die HAUPTerschließung muss daher über die Ansbacher Straße erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass hierfür der Einbau einer Linksabbiegerspur in der Ansbacher Straße erforderlich wird. Da es sich hier um eine klassifizierte Straße handelt, ist hier während der weiteren Planungsschritte eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach als Vertreter des Straßenbaulastträgers erforderlich. Es wird eine konkrete Verkehrsprognose sowie ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die neue Hauptanbindung erforderlich.

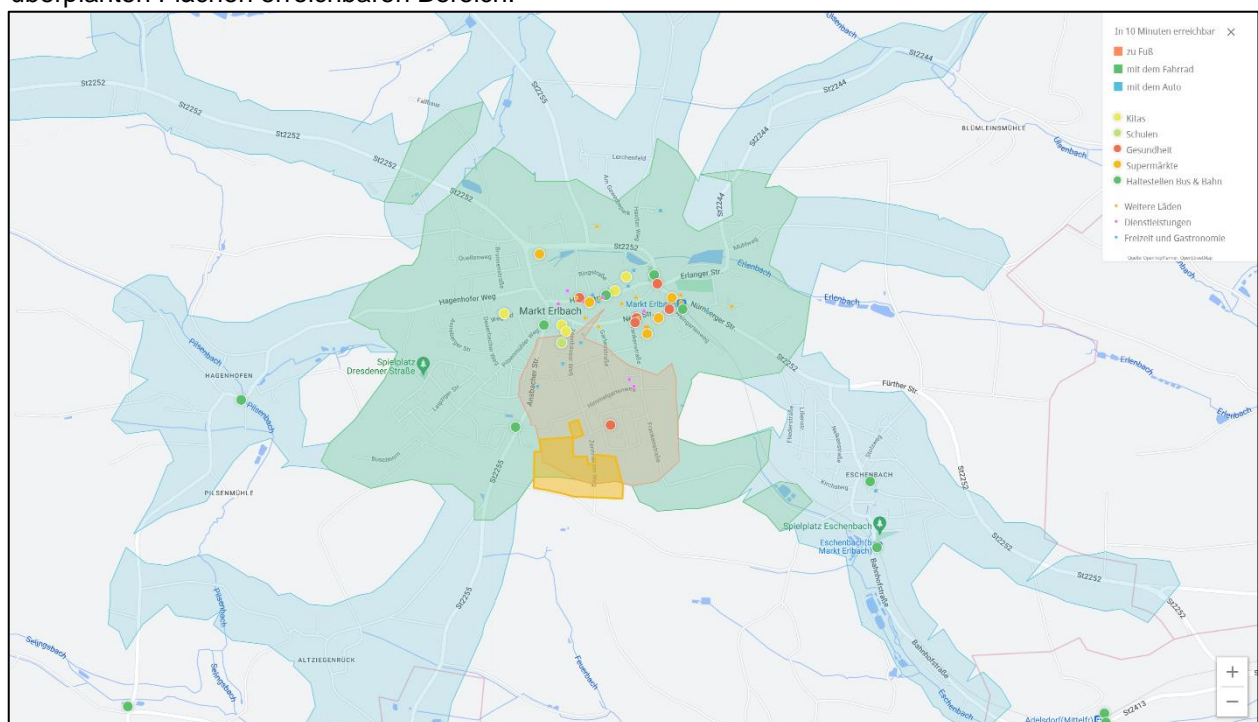
Bei den Planungen der Anbindung an die Staatsstraße sind die notwendigen Sichtdreiecke für die neue Anbindung zu beachten. Aktuell ist hier von Sichtdreiecken mit 200 m Länge in einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand im Bereich der Einmündung der neuen Anbindung auszugehen. Ggf. ist für den Einbau der notwendigen Linksabbiegerspur von Süden kommend ein gewisser Eingriff in die bestehenden Waldflächen parallel der Staatsstraße notwendig. Es ist aber nur voraussichtlich nur von einem geringen Eingriff in den Randflächen auszugehen. Der Flächennutzungsplan ist hierbei aufgrund seines sehr groben Maßstabes nicht geeignet diese Details bereits entsprechend abzubilden. Die notwendigen Planungen hierfür sind Züge des nachfolgenden Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Für die erforderlichen Erschließungsstraßen innerhalb der überplanten Flächen ist im Weiteren ein differenziertes Gesamtkonzept von Sammelstraße, Wohnstraßen und Wohnwegen zu ermitteln, dass eine klare Verkehrsführung und Verkehrslenkung hin zur Hauptanbindung herstellt. Der am Südrand befindliche Feldweg ist hierbei als neuen Hauptsammelstraße auszubauen. Der bestehende Feldweg ist an sich nicht für eine entsprechende Verkehrsabwicklung ausreichend. Der Ausbau ist im weiteren Planungsprozess zwingend zu beachten.

Bei der Dimensionierung des Straßenraumes sollte bei Sammel- und Wohnstraßen eine gesonderte Fuß- und Radfahrerführung mit vorgesehen werden. Bei Wohnwegen kann auch eine gemischte Nutzung des Verkehrsraums angedacht werden.

Parallel der Staatsstraße ist im weiteren Planungsprozess die Bauverbotszone der Staatsstraße (20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße) zu beachten. Ggf. kann hier im weiteren Planungsprozess mit dem Straßenbaulastträgers auch eine Reduzierung der Bauverbotszone (wie in anderen Bereichen auch) herbeigeführt werden. Das bay. Straßen- und Wegegesetz hat hierzu eine entsprechende Öffnungsklausel (Vgl. Art. 23 Abs. 3 BayStrWG). Für Bepflanzungen ist ein Mindestabstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, um Gefährdungen der Benutzer der Staatsstraße auszuschließen. Diese und weitergehende Maßgaben der Straßenbaulastträgers sind im Zuge des konkreten Bebauungsplans zu beachten.

Nachstehende Darstellung zeigt die innerhalb von 10 min zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem Auto von den überplanten Flächen erreichbaren Bereich:



Das Plangebiet verfügt somit über eine gute Anbindung an das Ortszentrum. Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb von 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, so das auch eine gute Erreichbarkeit abseits des eigenen Autos gewährleistet ist.

Parallel der Staatsstraße ist im weiteren Planungsprozess auf der Ostseite die Anlage eines zusätzlichen Geh- und Radweges für die überörtliche Verbesserung der Radwegenetzes zu prüfen. Zur Anbindung von der Ansbacher Straße in das Quartier ist im Planungsprozess bereits die direkte Anbindung durch einen gesonderten Geh- und Radweg vorgesehen. Diese kann im Nordwesten an die Ansbacher Straße angebunden werden und neben der Erreichbarkeit der neuen Siedlungsflächen auch die Erreichbarkeit der Naherholungsbereiche für den gesamten Ort verbessern.

Ein wesentlicher Ausbau der bestehenden ÖPNV-Struktur in Markt Erlbach ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen noch nicht zu erwarten. Hier bedarf es grundsätzlicher Entscheidungen aus übergeordneter regionaler, Landes- und Bundesebene, welche den Ausbau des ÖPNV-Netzes verbessert. Grundsätzlich ist aber von einer für die Lage im ländlichen Raum guten ÖPNV-Erschließung auszugehen. Insbesondere die bestehende Bahnanbindung, welche auch fußläufig noch in angemessener Zeit erreichbar ist, ist im Besonderen zu erwähnen.

Im weiteren Planungsprozess ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr der Nutzer selbst sowie für Besucher im Quartier entstehen. Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind aber sinnvoll nicht möglich.

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereichs kann somit als gewährleistet betrachtet werden. Die weiteren Details der Erschließung werden auf Ebene späterer Bebauungspläne, bzw. durch die konkreten Bauvorhaben geregelt.

6.7 Ver- und Entsorgung

Für die darzustellenden Wohnbauflächen sind neue Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Bei der Entwässerung ist grundsätzlich, dem Wasserhaushaltsgesetz folgend, eine Entwässerung im Trennsystem vorzusehen. Da im Umfeld der überplanten Flächen lediglich eine Entwässerung im Mischsystem realisiert ist, muss somit für den Umgang mit dem Niederschlagswasser eine eigenständige Lösung im weiteren Planungsprozess vorgesehen werden.

Das aus den überplanten Flächen anfallende häusliche Schmutzwasser kann aller Voraussicht nach über neu herzustellende Hauptsammelleitungen an die bestehenden Entwässerungsanlagen in der Ansbacher Straße sowie dem Zennhäuser Weg angeschlossen werden.

Die Zentralkläranlage des Zweckverbands zu Abwasserbeseitigung im oberen Zennal besitzt grundsätzlich noch Reserven für aus dem Marktgemeindegebiet von Markt Erlbach anfallendes Schmutzwasser. Aufgrund der topographischen Verhältnisse mit einem zum Teil nach Süden abfallenden Gelände kann es hierbei aufgrund der Gefällesituation ggf. notwendig werden, Schmutzwasser zunächst nach Süden zu zentralen Puffer- und Sammelstellen zu leiten und von dort mittels Abwasserpumpwerken in die Freispiegelentwässerung überzuleiten. Die überplanten Flächen sind zudem bisher nicht im Generalentwässerungsplan des Zweckverbandes für das Marktgebiet von Markt Erlbach erfasst. Hier ist eine Fortführung des abwassertechnischen Entwurfs für das Marktgebiet erforderlich.

Eine wesentliche Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Mischwasseranlage ist voraussichtlich nicht möglich. Denkbar und voraussichtlich notwendig ist dies für den nordöstlichen Teil, welcher gefälletechnisch in diese Richtung (in die bestehenden Siedlungsstrukturen) orientiert ist. Eine Einleitung wird dort grundsätzlich, wenn überhaupt nur gedrosselt erfolgen können.

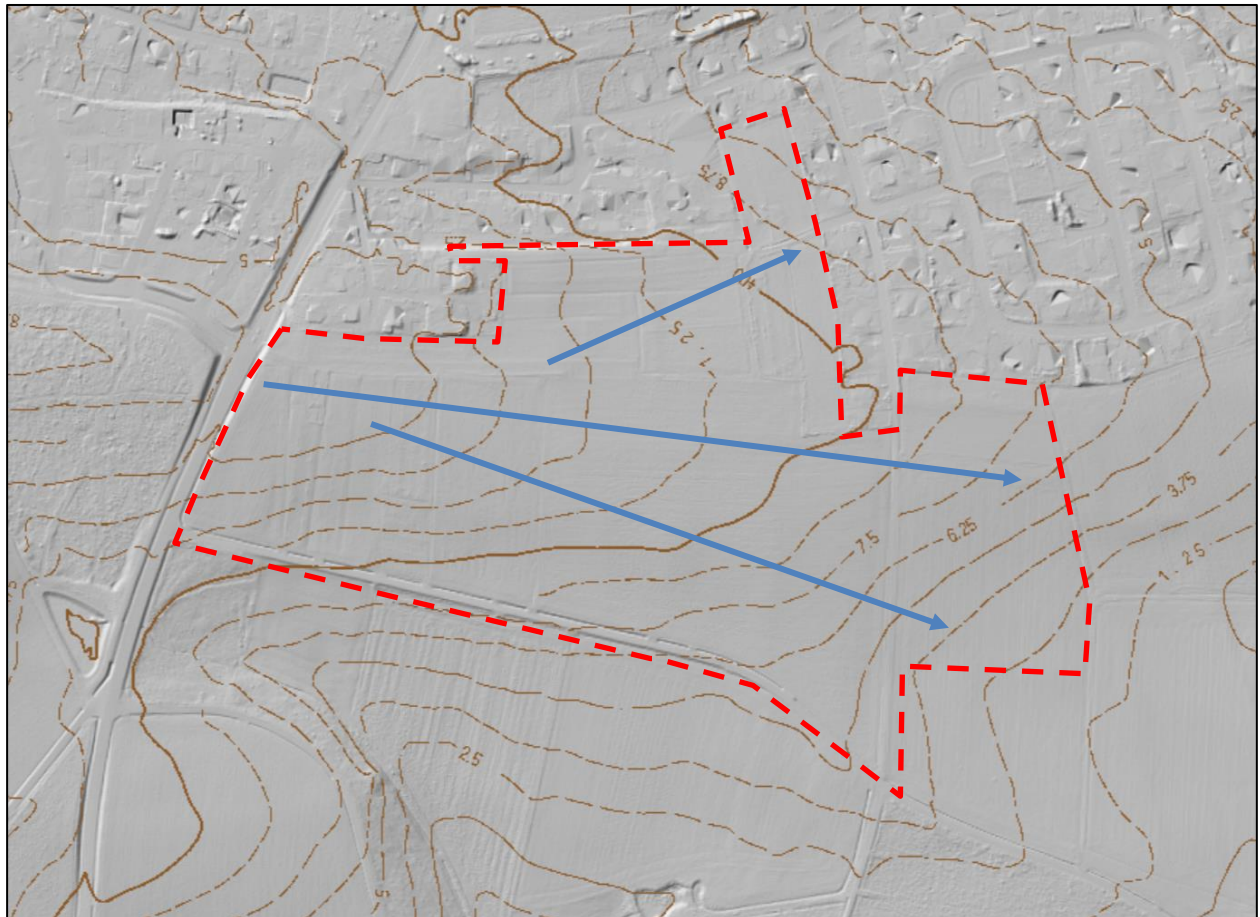
Die Niederschlagswasserentsorgung mittels örtlicher Versickerung ist aller Voraussicht nach aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse nur in geringem Umfang möglich. Da gem. WHG für neue Siedlungsstrukturen eine getrennte Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erforderlich ist, ist daher im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu prüfen, wie Niederschlagswasser auf den überplanten Flächen zurückgehalten und im Weiteren kontrolliert abgeleitet werden kann.

Am Südrand der überplanten Flächen wurde in der Vergangenheit bereits eine Entwässerungsmulde für aus den Feldern abfließendes Niederschlagswasser hergestellt. Grundsätzlich ist es denkbar, diese Mulde entsprechend auszubauen und aus den neuen Siedlungsflächen anfallendes Niederschlagswasser von dort in ein oder mehrere zentrale Rückhalteeinrichtungen überzuleiten. Diese werden, soweit möglich und zulässig versickerungsoffen ausgebildet, so dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers dort versickert werden kann.

Für den nicht versickerungsfähigen Anteil kann von dort dann eine weitergehende Ableitung in Richtung einer geeigneten Vorflut realisiert werden. Diese ist im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der bestehenden Gefälleverhältnisse in Richtung Süden zum Feuerbach oder in südöstlicher Richtung zum Eschenbach hin möglich. Es ist davon auszugehen, dass beide Ableitungswege nur entsprechend gedrosselt realisiert werden können. Hierbei ist im Regelfall davon auszugehen, dass die Ableitung auf den natürlichen Abfluss der bisher unversiegelten Flächen zu begrenzen ist.

Somit werden bei der Dimension der überplanten Flächen entsprechend großzügige Rückhaltmaßnahmen notwendig. Im weiteren Planungsprozess ist zudem darauf zu achten, durch eine Minimierung der Bodenversiegelung und Schaffung von Flächen für dezentrale Rückhaltungen sowie breitflächige oberflächennahe Versickerungen auf die Minimierung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen hinzuwirken.

Nachstehende Darstellung zeigt das bestehende Geländere relief, in welchem die bestehenden Entwässerungsgräben erkennbar sind:



Reliefkarte mit Höhenschichtprofil o. M., rot umrandet überplante Flächen, blaue Pfeile Hauptgefällerrichtungen
© Kartendarstellung: Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Die Rückhaltvolumen sind dabei auf das entsprechende Gefahrenpotenzial von niederliegenden Siedlungsstrukturen auszulegen. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird aufgrund der Gefällesituation sowie der fehlenden Möglichkeit der Ableitung in eine Vorflut nur eine gedrosselte Einleitung in die Mischwasseranlage möglich sein. Hierzu werden ebenfalls Drosselungsmaßnahmen sowie Minimierungsmaßnahme der Einleitung notwendig.

Konkret können die erforderlichen Maßnahmen jedoch nur sinnvoll auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans gelöst werden. Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans kann aber mit hinreichender Sicherheit von einer verträglichen Lösung der Entwässerungssituation ausgegangen werden. Die Konkretisierungen der Maßnahmen werden im Weiteren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen. Grundwasserströme dürfen nicht zum Nachteil des Umfeldes verändert werden.

Es ist davon auszugehen, dass auf die privaten Vorhabenträger zusätzliche Kosten durch die Sicherungsmaßnahmen gegen Schichtenwasser entstehen. Dies ist in die konkrete Kostenkalkulation der einzelnen Bauvorhaben einzustellen. Gegebenenfalls vorhandene Drainagen der bestehenden Ackerflächen sind bei der Planung und Ausführung der Entwässerungsanlagen mit zu berücksichtigen. Die Funktion muss aufrechterhalten werden oder entsprechend funktionsfähig umgebaut werden.

Im Besonderen auch auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits zu prüfen sind potenzielle Gefahren von wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers. Der Grundstückseigentümer hat sich dabei aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Aufgrund der Gefällegelage des Planungsgebietes kann es zu unkontrollierten Abflüssen von Niederschlagswasser kommen.

Hierauf ist sowohl im Rahmen der konkreten Planungen nach innen zu reagieren als auch nach außen zu gewährleisten, dass durch die Planungen keine Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes entstehen. Zur Bewertung möglicher Gefahren wurden daher die zu erwartenden Fließwege von „wild“ auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers im Bereich des Planungsgebietes sowie des Umfeldes erfasst.

Als „wild“ abfließendes Niederschlagswasser werden dabei Regenwassermengen bestimmt, welche aufgrund der Menge oder Intensität nicht mehr über das vorhandene Kanalisationsnetz aufgenommen oder abgeleitet werden können und somit auf der Oberfläche, der Topografie folgend, abfließt. Die sog. Fließwegeanalyse ist hierbei als Anhaltspunkt für die zu erwartenden Fließrichtungen zu verstehen. Durchlässe und ähnliches bleiben in dieser Bearbeitungstiefe unberücksichtigt. Die Genauigkeit der Analyse beruht auf dem 1 m Geländemodellraster des bay. Landesamtes für Vermessung. Die Ermittlungen sind daher im Zweifelsfall durch 2D-Abflusssimulationen mit Detailvermessungen fortzuführen.

Im Bestand lässt sich auf dieser Basis die auf folgender Seite der Begründung unmaßstäblich abgebildete Fließwegesituation ermitteln:

Die blau dargestellten Fließwege in der Darstellung zeigen die potenziellen Abflusswege auf den Flächen bei unverändertem Gelände. Je dicker die Darstellung, umso größer die Zusammenflüsse der Fließwege.

Erkennbar ist, dass insbesondere im nordöstlichen Teilbereich im Zuge der weiteren Planungsschritte durch entsprechende Maßnahmen dafür Sorge getragen werden muss, dass aus den überplanten Flächen keine Gefährdungen für das Umfeld entstehen. Dies kann fachlich bereits auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen realisiert werden.



Fließwegedarstellung wild abfließendes Niederschlagswasser, blau Fließwegen, rot umrandet überplante Flächen
© Luftbild Google Maps

Es zeigt sich aus der Fließwegedarstellung weiterhin, dass im Plangebiet entsprechende Gefahrenpotenziale bestehen, auf welche bei den konkreten Planungen reagiert werden muss.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der überplanten Flächen Überflutungen auftreten. Dementsprechend sind zur Vermeidung von Schäden bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Dies kann aber erst sinnvoll auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans erfolgen.

Dem Risiko von Gefährdungen von Gebäuden ist auch im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Auf den öffentlichen Straßen kann durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergefällen dafür Sorge getragen werden, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung des auf den Straßenoberflächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Entlang der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE werden im Bereich der dort geplanten fußläufigen Anbindungen an die Feldflur bewusste Notableitungswege für auf der Oberfläche abfließendes Niederschlagswasser vorgesehen. Von diesen Punkten kann Niederschlagswasser unkritisch über die Feldflächen gefährdungsminimiert abgeleitet werden.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen. Im vorliegenden Fall werden diese Gefahren vor allem für den Bereich des tieferliegenden Umfeldes nordöstlich der überplanten Flächen gesehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte ggf. mit einem Versicherer abgestimmt werden.

Die Versorgung des Änderungsbereichs kann von Nordosten bzw. von Westen über die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld durch entsprechende Netzerweiterung vorgenommen werden. Die verfügbaren Leistungswerte der Bestandsleitungen müssen dabei unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Abnehmer auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans konkreter bewertet werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für einzelne Versorgungsfunktionen ggf. Netzerweiterungen erforderlich werden. Bei der Stromversorgung ist von der Einrichtung mehrerer zusätzlicher Umspannstationen auszugehen.

Aus planerischer Sicht kann die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs auf Ebene des Flächennutzungsplans als hinreichend gewährleistet erachtet werden.

6.8 Immissionen

Auf die überplanten Flächen wirken Immissionen aus den umgebenden Straßen ein. Im Besonderen sind hier mögliche Verkehrslärmimmissionen aus der Staatsstraße westlich der überplanten Flächen zu erwähnen. Hier ist im Zuge der weiteren Planungen im Rahmen einer Immissionsberechnung konkret das Maß der Immissionsbelastung zu prüfen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz dafür Sorge zu tragen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Eine überschlägige Ermittlung der möglichen Immissionsbelastungen unter Anwendung des db-Rechners der städtebauliche Lärmfibel des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg ergibt bei Bestandsbelastung von 3133 Fahrzeugen (DTV) und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in einem Abstand von 25 m zur Mitte der Fahrbahn Belastungen von bis zu 60 dB(A) am Tag und 49 dB(B) in der Nacht.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90		
Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!		
	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : i	3133	64.3 dB(A)
Straßengattung: Landes-,Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	1 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	25 m	1.5 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-2.1 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 60.2 dB(A)	N 49.2 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 108 m einsehen können!		

Abbildung der überschlägigen Berechnung mit dem „db-Rechner“

Es ist somit davon auszugehen, dass zumindest in den Randbereichen zur Ansbacher Straße Immissionsbelastungen auftreten können, welche die zunächst im Abwägungsprozess zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von Tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschreiten. Auch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohn-

gebiete der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) kann im Randbereich nicht abschließend ausgeschlossen werden. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sind daher entsprechende Untersuchungen erforderlich.

Die zu erwartenden Immissionskonflikte aus den Lärmbelastungen auf der Staatsstraße sind dabei durch den Plangeber zu lösen. Der Straßenbaulasträger der Staatsstraße kommt hierbei nicht für die entstehenden Kosten auf.

Wesentliche kritische Immissionsbelastungen aus zulässigen gewerblichen Nutzungen im den umgebenen gemischt genutzten Flächen sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten, da auch in Mischgebieten nur nicht störende Betriebe zulässig sind. Der bestehende lärmkritische Einzelbetrieb hat seinen Betrieb zwischenzeitlich eingestellt, so dass hieraus keine Auswirkungen zu erwarten sind. Eine Überprüfung im Zuge der weiteren Planungsschritte ist aber sinnvoll.

Aus den überplanten Flächen selbst können Immissionsbelastungen für das Umfeld entstehen. Dies sind im Besonderen Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm. Diese sind zunächst städtebaulich so zu steuern, dass die Verkehrsflüsse vorrangig über die Ansbacher Straße im Westen geleitet werden und keine übergebührligen Belastungen für den Zennhäuser Weg verursachen. Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass durch entsprechende Festsetzungen und städtebauliche Detailplanungen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans eine sachgerechten Lösung und Abwägung aller Interessenslagen gefunden werden kann. Durch die zwischenzeitlich vorgenommene Sperrung des Zennhäuser Weges für den Durchfahrtsverkehr sind die Immissionsbelastungen im dortigen Umfeld durch die Planungsabsichten als gering einzustufen. Über die Ansbacher Straße selbst wird zukünftig der wesentliche Teil des zu erwartenden planinduzierten Verkehrs abwickelt. Dies wird zu einem gewissen Grad zu einer Erhöhung der Belastungen für das städtebauliche Umfeld führen. Aktuell wird aber nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Mehrbelastungen kommen wird. Es wird zurzeit aufgrund der Funktion der Ansbacher Straße als übergeordnete Haupterschließungsstraße von einer verträglichen Gesamtentwicklung ausgegangen. Dies ist im Zuge der konkreten Bebauungsplanung durch ein entsprechendes Fachgutachten zu prüfen und zu bewerten.

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

6.9 Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für allgemeines Wohngebietsnutzungen geschaffen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Markt Erlbach mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Feuerwehr Markt Erlbach ist nicht mit einem Drehleiterfahrzeug ausgestattet, so dass von Personen mit den Rettungsmitteln der Feuerwehr nur möglich ist, wenn eine Höhe von 8,0 m über Gelände der Brüstung der anzuleitender Öffnung nicht überschritten wird. Im Übrigen ist ein zweiter gebauter Rettungsweg zu realisieren oder ein Sicherheitstreppehaus herzustellen. Der Sachverhalt ist im Zuge der weiteren Planungen in die Abwägung der zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie zulässigen Vollgeschosse einzubeziehen. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Markt Erlbach beträgt ca. 1,5 km.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen je nach den weitergehenden Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan von einem notwendiger Löschwasserbedarf von 48 - 96 m³/h für 2 Stunden auszugehen. Konkreter kann dies erst im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans ermittelt und bestimmt werden. Im Zuge der weitergehenden Planungen ist zusammen mit dem Wasserversorger zu prüfen, ob diese Leistung aus dem bestehenden Trinkwassernetz realisiert werden kann. Ggf. sind hierzu Netzerweiterungen erforderlich. Alternativ sind entsprechende Löschwasserbevorratungen im Zuge der weitergehenden Planungen mit vorzusehen. Die Detailplanungen des Leitungsnetzes werden mit dem Kreisbrandrat sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Dies erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung. Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten. Am südlichen Rand des Baugebietes verläuft eine Hauptwasserleitung des Zweckverbandes Markt Erlbacher Gruppe (DN 150). Aktuell kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass diese Leitung eine ausreichende Kapazität für die notwendige Löschwasserversorgung ermöglicht. Die weitergehende Überprüfung erfolgt im Zuge der konkreten Bebauungsplanung.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplanten Flächen werden über neue Erschließungsstraßen erschlossen, die Straßen sind ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen zu dimensionieren.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Wohnbebauung und den sonstigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

6.10 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen sollte im Zuge der weitergehenden Planungen, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv geprüft und wenn möglich realisiert werden. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Sinne der Minimierung des Energiebedarfs des neuen Quartiers und um den steigenden Energiebedarf aus der Elektromobilität Rechnung zu tragen, hat der Markt Erlbach bereits einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass bei allen künftigen Baugebieten Festsetzungen zur verpflichtenden Solarenergienutzung getroffen werden sollen. Dies wird auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans umgesetzt. Hiermit wird dafür gesorgt werden, dass ein guter Anteil des vor Ort benötigten Stroms unmittelbar dort auch produziert wird. Hiermit kann ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Minimierung der Kosten für die allgemeinen Versorgungsanlagen geleistet werden.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen, entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Markts Erlbach, mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

6.11 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen. Der Markt Markt Erlbach befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Markt Erlbach wurde im Rahmen der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Markt Erlbach befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Auf Ebene des Regionalplans ist der Markt Markt Erlbach als Kleinzentrum bestimmt. Kleinzentren wurden inzwischen durch die Verordnung des LEP der Funktion eines Grundzentrums gleichgestellt.

Einzelne für Markt Erlbach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006. Der Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“.

Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2). Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, das Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen für das Marktgemeindegebiet geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Marktgemeindegebiet gegeben sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1) Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedelung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft so weit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3). Für das Wohnungswesen wird unter 3.2 des Regionalplans in Ziffer 3.2.1 ausgeführt, dass „insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit [...] in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden. Markt Erlbach ist als Kleinzentrum (Grundzentrum) an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung bestimmt.

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der dargestellten Eingrünungsmaßnahmen sowie den zum Erhalten bestimmtem Streuobstbaumstrukturen ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Markt Erlbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans angemessene Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

7. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie vorstehend bereits erläutert, soll der Flächennutzungsplan des Markts Markt Erlbach am Südrand auf einer Teilfläche von ca. 13,5 ha geändert werden.

Bisher als Flächen für die Landwirtschaft sowie als Grünflächen dargestellte Bereiche sollen zukünftig als Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen mit Erhalt der bestehenden Bepflanzungen sowie Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden. Hiermit soll dem zu erwartenden Bedarf an zusätzlichen Entwicklungsflächen für Wohnbaunutzungen Rechnung getragen werden. Die Flächenverfügbarkeit im Bereich der geplanten Wohnnutzungen ist gegeben.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Änderungsgebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise als Grünflächen dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken weist dem Markt Markt Erlbach die Funktion eines Grundzentrums zu. Auf die überplanten Flächen selbst sind keine übergeordneten Ziele dargelegt.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Jahr 2022 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Des Weiteren wurden durch einen Fachgutachter im ersten Halbjahr 2022 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die überplanten Flächen vorgenommen.

Die Änderungsbereiche werden aktuell als Wirtschaftswege, landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünland und Gartenflächen genutzt. Auf den überplanten Flächen befinden sich mehrere Bereiche mit größeren Streuobstbaumbestand. Es handelt sich vorrangig um private Gartenflächen. Entlang des Feldweges in Verlängerung des Zennhäuser Weges befindet sich eine Baumallee aus Obstbäumen. Am Nordrand verläuft in Ost-West-Richtung eine bedeutende Heckenstruktur.

Im Umfeld grenzen an den Änderungsbereich vorwiegend Wohnnutzungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Westen grenzt weiterhin die Staatsstraße St 2255 an. Im Südwesten bestehen zusätzlich Waldflächen. Das Änderungsgebiet liegt in einem von Westen nach Südosten bzw. Nordosten deutlich geneigten Bereich. Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich aktuell überwiegend noch im privaten Besitz. Entsprechende Vorabstimmungen über den Grunderwerb durch den Markt Markt Erlbach wurden bereits geführt und positiv beschieden.

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein für den Änderungsbereich von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Siedlungsflächen
- Gefährdungen der wertvollen Streuobstbaumbestände und Hecken
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Reduzierung der Flächenverfügbarkeit

- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und der Baufelder
- temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Blasensandstein, zum Teil auch dem Coburger Sandstein zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Tonstein, z. T. schluffig, rotbraun, z. T. grüngrau zu rechnen. Teilweise kann auch Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beige-grau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd vorkommen.

Die Bodenschätzungskarte weist die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als sandige Lehme (sL) und schwere Lehme (LT) der Güten 44 - 46 im Bereich der sandigen Lehme und 42 – 44 im Bereich der schweren Lehme aus. Im Grünlandbereich sind ebenfalls lehmige Sande (IS) und Lehme (L) der Bodstufe IIa3 anzutreffen. Der Grünlandrahmen wird mit 37 im Bereich der sandigen Lehme und 47 im Bereich der Lehme angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen.

Der Änderungsbereich weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Die bestehenden Streuobstbaumbestände sowie Hecken prägen mit den zugeordneten Garten- bzw. Grünflächen aber das lokale Landschaftsbild. Sie sind der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem Mittelfränkisches Becken“ zuzuordnen. Die potenzielle natürliche Vegetation wird der Typ L3a „Typischer Hainsimsen-Buchenwald“ zuzuordnen.

Die Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist im südlichen Teilbereich nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, jedoch noch nicht unmittelbar umgesetzt.

Die Nutzung als Ackerfläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche wird aber bei einer Umsetzung aufgegeben. Für die Gartenflächen, Streuobstbaumbestände sowie Heckenstrukturen wird ein Bestandserhalt bestimmt, so dass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen sowie der für neue Siedlungsnutzungen vorgesehen Teilbereiche wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abtragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zugeführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich.

Durch die Befahrung der freigelegten Bodenschichten kommt es teilweise zu einer Verdichtung der Bodenstrukturen. Die natürliche Bodenfunktion sowie die landwirtschaftliche Bodennutzung wird mit dem Oberbodenabtrag bereits im Wesentlichen aufgegeben.

Während der Bauzeit besteht zu einem gewissen Grad eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen. Durch die Baumaßnahmen werden neue Baumaterialien in den Boden eingebracht. Dabei ist darauf zu achten, dass hieraus keine Belastungen für die verbleibenden natürlichen Bodenschichten entstehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung eine erhebliche Bodenversiegelung durch Gebäude, Freiflächennutzungen, Straßen und Wege. Durch die geplanten Nutzungen wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bzw. die Grünlandnutzung endgültig aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Die Flächen besitzen aber aufgrund der dortigen Bodenverhältnisse nur eine nachrangige Qualität und Ertragsfähigkeit. Es wird eine neue Siedlungsfunktion in Form von Wohnbauflächen umgesetzt und damit der Anteil versiegelter Flächen im Marktgemeindegebiet deutlich erhöht. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln konventioneller Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Dies wiederum verringert mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser. Durch die Bestrebungen die Öko-Landwirtschaftlich deutlich zu erhöhen ist dieser Sachverhalt aber nur nachrangig zu bewerten.

Die Verfügbarkeit des Bodens wird mit der Versiegelung reduziert. Extremwetterereignisse können in den versiegelten Flächen größere Auswirkungen als im bisherigen Bodenzustand haben.

Im Bereich geplanter Grünflächen sowie der Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen, da hier im Regelfall, soweit baubedingt zunächst Bodeneingriffe erfolgt sind, diese anlagenbedingt wieder ausgeglichen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Materiallagerungen Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen

Ergebnis

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Die Planungen im Änderungsbereich sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des nachfolgenden konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung und Freihaltung von Flächen von Versiegelung erfolgen. Zwar werden formell mit der Planung ca. 13,5 ha Fläche überplant, hiervon werden aber ca. 4 ha als Grünflächen und Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt. Diese reduzieren die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans.

Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans. Hinweise auf Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich nicht vor.

Unter Beachtung der getroffenen Darstellungen zur Freihaltung von Flächen, den notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Änderungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Entlang des Wirtschaftsweges im Süden verläuft eine offene Grabenstruktur zur Entwässerung des bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Änderungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Das Änderungsgebiet ist hydrogeologisch einer regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter im Grundwasserstockwerk des Sandsteinkeupers mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. Eine wesentliche Versickerungsfähigkeit ist aufgrund der anstehenden schweren Böden nicht zu erwarten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass Niederschlagswasser versiegelter oder überbauter Flächen vor Ort wieder vollständig dem Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

Im Umfeld befinden sich verschiedene Siedlungsstrukturen, insbesondere Wohnbaunutzungen. Das Gelände im Änderungsbereich ist in östlicher Richtung orientiert. Hieraus bestehen im Änderungsbereich zu einem gewissen Grad Gefahren von wild abfließenden Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen. Aus dem überplanten Bereich können zudem Gefahren für die tieferliegenden Siedlungsstrukturen im Umfeld entstehen.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es ergeben sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Hierdurch und durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen. Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und Gefährdungen des im weiteren Umfeld befindlichen Trinkwasserschutzgebietes auszuschließen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen im Änderungsbereich wird bereits baubedingt stark minimiert. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich der Wohnbauflächen wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen weiter reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen konservativen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind in der Planung schon berücksichtigt. Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Mit der Versiegelung erhöhen sich zu einem gewissen Grad die potenziellen Gefahren aus Extremwetterereignissen.

Die Abflusswege wild abfließenden Niederschlagswassers sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden und im Zuge der weiteren Planungen konkrete Vorsorgemaßnahmen und Abflusswege berücksichtigt werden. Wo notwendig sollten Flächen von einer Bebauung freigehalten werden und allgemein die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Aus den Nutzungen selbst fallen häusliche Abwasser an. Erhebliche Gefahren für das Schutzgut sind bei einer ordnungsgemäßen Entsorgung nicht zu erwarten.

Durch Kelleranlagen können grundsätzlich Veränderungen der Grundwasser- bzw. Schichtenwasserströme entstehen. Auswirkungen möglicher Veränderungen auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet sind auszuschließen. Erdberührte Baumaterialien müssen so gewählt werden, dass keine Auswaschungen oder Vertragungen in Richtung Grundwasser erfolgen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel in den Fahrzeugen besteht ein Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Zusätzliches Gefahrenpotenzial besteht ggf. im Brandfall durch eingesetzte Löschmittel. Hier ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass Löschmittel nicht in den natürlichen Wasserkreislauf eindringen können.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen aller Voraussicht nach unter Berücksichtigung der verpflichtenden gesetzlichen Vorgaben weitestgehend ausgeschlossen werden. Durch die Versiegelungen und Geländeänderungen können hinsichtlich der potenziellen Gefahren aus Extremereignisse zunächst Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit entstehen. Diese können jedoch auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans durch entsprechende Vorsorge-, Begrenzungs- und Freihaltemaßnahmen so weit minimiert werden, dass insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet werden. Die allgemeinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die Maßnahmen zu dessen Schutz auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 7,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst.

Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Westen in östlicher Richtung teilweise in die Siedlungsstrukturen einfließen. Westlich grenzen jedoch weitere Siedlungsflächen an, so dass die Kaltluftentstehungsfunktion bereits im Bestand als untergeordnet anzusehen ist. Zudem liegen die überplanten Flächen auf einer Höhenscheide mit Abfluss nach Nordosten in den Siedlungsbereich sowie nach Südosten in die freie Flur. Lokal können die Flächen daher im Nahraum positiv auf das Kleinklima wirken, übergeordnet besitzen die Flächen aber nur eine untergeordnete Funktion. Die für die Kaltluftneuentstehung wirksamen

Waldflächen befinden sich topografisch auf tiefer liegenden Flächen in Relation zu den überplanten Flächen. Die bestehenden Gartenbereiche und Streuobstbaumbestände wirken dabei stärker als die intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Die Funktion der lokalen Kaltluftneubildung im Bereich der Gartenflächen, Heckenstrukturen und Streuobstbaumbeständen, welche zum Erhalt gekennzeichnet sind, wird weiter sichergestellt. Sie wird dort durch die Darstellung zusätzlicher Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft weiter gestärkt. Durch Geländemodellierungen im Zuge der weitergehenden Planungen können veränderten Abstromrichtungen der bisherigen Luftbahnen entstehen.

Im Bereich der geplanten neuen Siedlungsfunktionen wird die Funktion bereits baubedingt durch Abnahme des Oberbodens und die damit einhergehenden Bodenversiegelung im Wesentlichen aufgegeben. Es kann zu einem gewissen Grad zu einer lokalen Erhöhung der Bodentemperaturen kommen. Die für das Mikroklima wirkende Feuchtigkeitsregulierung der unversiegelten Flächen wird im Bereich der Baumaßnahmen bereits eingeschränkt.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen sowie der Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen weiter verringert. Da diese Funktion im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche jedoch auch im Bestand in diesem Bereich nur von untergeordneter Bedeutung war, sind diese Auswirkungen dort nur als gering erheblich einzustufen. Durch die Hanglage, welche aller Voraussicht nach auch nach Umsetzung baulicher Anlagen grundsätzlich noch vorhanden sein wird, kann nach wie vor die Kaltluft durch die überplanten Flächen strömen. Es können sich aber durch Sperrwirkung der geplanten Bebauung Beschränkungen in der Durchgängigkeit und veränderte Abflussrichtungen ergeben. Die grundsätzlich notwendigen Beschränkungen der Versiegelungen im Bereich der geplanten Wohngebiete können die Auswirkungen zusammen mit der bewussten Anlage von Vegetationsflächen und Baumpflanzungen reduzieren.

Der Erhalt und die Stärkung der Streuobstbaumbestände sowie Gartenflächen kann die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft weiter minimieren. Die dortige Funktion für das Schutzgut bleibt erhalten. Die geplanten zusätzlicher Entwicklungsflächen für Natur- und Landschaft im unmittelbaren Umfeld dieser Strukturen stärkt deren Funktion. Auch der weitergehende Erhalt der bestehenden Bäume, Hecken und Gehölze kann die Auswirkungen weiter minimieren.

Durch die Bodenversiegelung und Errichtung baulicher Anlagen ist lokal bezogen auf das Mikroklima mit einem gewissen Temperaturanstieg zu rechnen. Die für das Mikroklima wirkende Feuchtigkeitsregulierung wird durch die neuen baulichen Anlagen weiter eingeschränkt. Anlagen zur Gebäudetechnik (Wärmeerzeugungsanlagen, Klimatechnik, etc.) erzeugen Abwärme, welche lokal ebenfalls zu einem gewissen Grad negativ auf das Kleinklima und die lokalen Temperaturverhältnisse wirken können. Gründächer sowie die Begrenzung der Versiegelung und die bewusste Anlage von Vegetationsflächen können diesem Effekt zu einem gewissen Grad entgegenwirken.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die durch die Nutzungen entstehenden Luftschadstoffbelastungen (insbesondere Fahrverkehre mit Verbrennungsfahrzeugen) sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sind die zu erwartenden Auswirkungen ggf. rechnerisch zu erfassen und die Immissions-

belastungen für das Umfeld zu ermitteln. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus PKW und LKW sind als moderat einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Der sich vollziehende Wechsel der Antriebsarten hin zu emissionsfreien Antrieben kann hier einen weiteren Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen leisten. Die Nutzung regenerativer Energien kann einen Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen aus haustechnischen Anlagen leisten. Hierzu tragen auch die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz bei.

Ergebnis

Durch die, zunächst als größere Flächeninanspruchnahme zu erachtende Planung entstehen Versiegelungen, welche zunächst Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut möglich werden lassen. Durch die im Sinne des Klimaschutzes und der Minimierung der Auswirkungen notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sowie die zwingend zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Die auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans getroffenen zusätzlichen Darstellungen zur Freihaltung von Flächen, Eingrünung und Entwicklung von Grünordnungsplänen können die Auswirkungen auch hier bereits minimieren. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Gesamtergebnis unter Beachtung der weitergehend notwendigen Maßnahmen und Festsetzungen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Zum Teil sind gärtnerische Nutzungen vorhanden. Im Umfeld grenzen im Osten und Süden weitere landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Westen und Norden grenzen die weiteren Siedlungsstrukturen von Markt Erlbach an. Lokal von großer Bedeutung sind die bestehenden Heckenstrukturen sowie Streuobstbaumbestände.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht.

Die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus den Siedlungsstrukturen führen grundsätzlich zu einem wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Die bestehenden Heckenstrukturen sowie insbesondere die Streuobstbaumbestände sind gleichzeitig aber von großer Bedeutung und Attraktivität für verschiedenste Tierarten. Im Regelfall ist aufgrund der erheblichen Störungen mit Vorkommen der „störunempfindlichen“ Allerweltsarten des Siedlungszusammenhangs zu rechnen. Die landwirtschaftlich genutzten Teile stellen als Bestandteil der freien Landschaft auch einen gewissen Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere dar. Die Heckenstrukturen sowie Streuobstbaumbestände stellen grundsätzlich einen attraktiven Bereich für heckenbrütende Arten dar. Die Bäume bieten mit ihren erkennbaren vielfältigen Spalten und Höhlen auch ein attraktives Angebot für entsprechende spaltenbewohnende Arten.

Aus dem Umfeld der Änderungsbereiche sind insbesondere die südwestlich angrenzenden Waldflächen beachtenswert. Hierbei ist grundsätzlich mit Vorkommen von Fledermäusen, ggf. auch Eulen, sowie Wildtieren des Waldes im Allgemeinen zu rechnen. Der Änderungsbereich stellt für entsprechende Arten vorwiegend ein Jagdhabitat ggf. auch eine Transferfläche dar.

Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planungen nicht festgestellt werden.

Für die überplanten Flächen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Seitens des Fachgutachters wurden hierzu entsprechende örtliche Untersuchungen im ersten Halbjahr 2022 durchgeführt. Es wurden hierbei insbesondere Feld-, Hecken- und Gehölzbrüter untersucht. Ebenfalls mit untersucht

werden die Betroffenheit von Eulen und Fledermäusen. Zusätzlich wurde der Änderungsbereich auch auf Vorkommen von Zauneidechsen begangen.

Aus der Aufzeichnung der Begehungen 2 und 3 ergibt sich deutlich eine Leitstruktur der Zwergfledermaus entlang des Zennhäuser Weges bis zum Waldrand. Auch die lineare Struktur der Eingrünung am Westrand von Flur Nr. 314 dient als Flugroute aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Richtung Süden in die offene Feldflur. Häufungen traten im Bereich der Gehölze der Streuobstbestände und Gärten am Ortsrand auf, dies ist auf das erhöhte Insektenangebot und den Windschutz zwischen Bäumen zurückzuführen.

Nach den vorliegenden Daten befindet sich mit hoher Wahrscheinlichkeit kein Fledermausquartier in den vorhandenen Streuobstbeständen. Es ist daher davon auszugehen, dass die erfassten Fledermäuse ihre Quartiere nicht im Untersuchungsgebiet selbst haben, sondern aus angrenzenden Wohngebieten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) und Waldbeständen (Abendsegler, Kleinabendsegler) zufliegen. Es handelt sich für entsprechende Arten daher vorrangig um ein Nahrungshabitat sowie Bereich mit Transferwegen. Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer sowie Tag- und Nachtfalter konnten während der Untersuchungen nicht festgestellt werden.

Aus der Gilde der Vögel konnten im Bereich der überplanten Flächen sowie im Umfeld 34 Vogelarten festgestellt werden. Hiervon befinden sich neun Arten auf der Roten Liste Bayern und/oder Deutschlands aufgeführte Arten, fünf Arten der Anhänge zur EU-Vogelschutzrichtlinie sowie drei laut BArtSchVO streng geschützte Arten.

Das Spektrum planungsrelevanter Brutvogelarten ist entsprechend der Biotopausstattung vor allem geprägt durch Ackerflächen und höhlenreiche Streuobstbestände. In den hohlen Obstbäumen brüten Feldsperling, Star, Blau- und Kohlmeise in mehreren Paaren. Auf den Ackerflächen finden sich mehrere Paare der Feldlerche. An Bodenbrütern sind Feldlerchen in hoher Dichte (fünf betroffene Reviere, weitere drei Reviere im Umfeld) vorhanden. Die Feldlerchendichte ist in Mittelfranken grundsätzlich als deutlich höher als in anderen Regionen von Bayern einzustufen. Insgesamt ist nach Ansicht der lokalen Biologen in Mittelfranken ist der Gefährdungsgrad der Feldlerchenpopulation in Mittelfranken geringer als in anderen Regionen Bayerns einzustufen. Die lokal hohe Populationsdichte im Nahbereich zu den bestehenden Siedlungsstrukturen mit den dortigen Störwirkungen ist zu einem gewissen Grad untypisch für das Brutverhalten zu erachten. Grundsätzlich entstehen aber Auswirkungen auf eine besonders geschützte Vogelart (Rote Liste Bayern), welche bei Umsetzung der Planung zwingend artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen erforderlich machen.

Andere Arten können potenziell erwartet werden. Günstige Jagdhabitats stellen die vermutlich insektenreichen Obstbestände auch für Schwalben und Mauersegler dar. Die Streuobstwiesen und Obstbestände in Gärten bieten neben dem in mehreren Revieren auftretenden Star auch den weiteren wertgebenden Arten (Gartenrotschwanz, Grauschnäpper) Brutmöglichkeiten und darüber hinaus Nahrungshabitats für Fruchtfresser sowie für Bewohner lichter Wälder, insbesondere Spechten. Weitere Arten mit großen Aktivitätsradien wie Eulen und Greifvögel besetzen im Umfeld Reviere und nutzen den Prüfraum mit, ohne dass dort essenzielle Teilhabitats lägen. Bei der Nahrungssuche frequentieren sie auch die Obstwiesen und überplanten Flächen.

Weitere Details können der als Anlage beigefügten speziellen artenschutzrechtliche Prüfung entnommen werden.

Auswirkungen:

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es kommt zu einer Verkleinerung des Lebensraumes. Brut- und Jagdhabitats gehen verloren. Durch die geplanten Nutzungen werden neue Siedlungsräume geschaffen, wodurch grundsätzlich ein weiterer Wandel des Artenspektrums hin zu den „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs begünstigt wird.

Hierdurch gehen Wuchsorte und Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt (z. B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter) dauerhaft oder vorübergehend verloren und es kann infolge der Baumaßnahmen zum Verlust von Ei- und Larvalstadien und zu direkten Tötungen kommen, insbesondere bei wenig mobilen Tierarten und in Zeiten verminderter Aktivität (z. B. Winterruhe).

Baubedingte Auswirkungen:

Baueinrichtungen, Baumaschinen und Baumaterialien könnten vorübergehend eine Barrierewirkung für nicht flugfähige und wenig mobile Tiere verursachen. Auch das während der Bauphase durch schweren Maschineneinsatz entstehende vegetationsarme bis -freie, verdichtete Baufeld erheblicher Breite und Länge könnte als Barriere wirken und Zerschneidungseffekte auslösen. Lärm und Erschütterungen, die von Baumaschinen und arbeitenden Personen ausgehen, könnten Störungen der Tierwelt verursachen. Baue und Nester von Säugern und Vögeln in Eingriffsnähe, insbesondere im Randbereich des bereits bebauten Bereiches könnten durch baubedingte Lärmimmissionen und Erschütterungen beeinträchtigt werden. Störungen sind insbesondere dort zu erwarten, wo optische Reize (Bewegungen), Lärm oder Erschütterungen in unmittelbarer Bau- oder Brutplatznähe wirken. Nacharbeiten während der Bauphase haben möglicherweise Lärm- und Lichtimmissionen zur Folge, die Fledermäuse oder nachtaktive Vögel auf ihren Jagd und Transferflügen beeinträchtigen könnten. Zwischengelagertes Schüttmaterial und evtl. Wurzelstöcke bieten Kleintieren Versteckmöglichkeiten und Kleinvögeln Brutplätze. Bereits im Falle mehrwöchiger Zwischenlagerung bedingt dies eine Fallenwirkung.

Während der Bauphase kommt es durch Befahren mit schweren Maschinen sowie durch Entnahme, Umlagerung, Verdichtung und Transport von Humus, Rohboden und der Vegetationsdecke zur direkten Tötung von Tieren, die sich ständig oder zeitweise auf oder unter der Bodenoberfläche aufhalten. Betroffen ist vor allem die nicht flugfähige bzw. wenig mobile Fauna. Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich erachtet.

Durch den dargestellten Erhalt der Streuobstbaumbestände und Hecken werden die Auswirkungen hier bereits deutlich minimiert.

Für festgestellten Bestände der Feldlerche innerhalb der überplanten Bereiche kommt es bereits baubedingt zu einem Verlust des Lebensraumes. Die Bodeneingriffe können daher nur erfolgen, wenn vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion, sog. CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Die Durchführung ist zwingend vor der Baumaßnahme durchzuführen und muss zum Baubeginn wirken, damit Tötungsverbote im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen sind.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich ist das Änderungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die mögliche Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen. Aufgrund der Erstreckung des Baugebietes in einen bisher durchgängig offenen, frei passierbaren Flurteil kommt es zur Zerschneidung der Funktionsbeziehungen innerhalb der Flur sowie zwischen der offenen Flur und dem bestehenden, teilweise gut eingewachsenen Ortsrand.

Das Baugebiet wirkt für nicht flugfähige und wenige mobile Tiere als Barriere. Bauliche Barrieren, die durch Bordsteine, Gebäude, Einfriedungen und Entwässerungsanlagen entstehen, können Tierpopulationen vor allem durch die Zerschneidung des funktionalen Lebensraumverbundes (z. B. zwischen Laichplatz und Landlebensraum) beeinträchtigen. Von der geplanten Bebauung geht ein Tötungsrisiko für Tiere aus. Gebäude und insbesondere Fensterflächen bewirken die Gefahr von Kollisionen. Entwässerungseinrichtungen, Gullis, Lichtschächte und andere offene Bodenöffnungen bewirken eine für Kleintiere u.U. populationsrelevante Fallenwirkung.

Durch den Erhalt der bestehenden Streuobstbaumbestände und Hecken sowie deren Stärkung im unmittelbaren Umfeld werden die dortigen Funktionen für die Tierwelt gestärkt. Geplante Eingrünungsmaßnahmen mit Hecken und Bäumen können neue Biotopvernetzungsfunktionen bilden. Erforderliche freizuhalten Vegetationsflächen mit naturnaher Bepflanzung können die Auswirkungen durch neues Nahrungsangebot und u.U. auch durch Schaffung neuer Lebensräume (Insekten, Kleintiere, Reptilien) minimieren.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Änderungsbereichs ausreichende alternative Flächen.

Fahrzeuggestörungen im, zum und aus dem geplanten Wohngebiet bedingen für jegliche sich bewegenden Tierarten die Gefahr von Individuenverlusten durch Kollision oder Überfahren, insbesondere bei sehr mobilen, flugfähigen, regelmäßig wandernden oder umherstreifenden Tieren. Vom Verkehrsbetrieb und späteren Bewohner/innen des neuen Wohngebietes ausgehender Lärm kann auf den durch Geräusche bisher nur leicht belasteten Flächen Störungen der Tierwelt verursachen.

Die Beleuchtung des neuen Baugebietes und Reflexionseffekte wirken in Bereiche hinein, die bisher gering belastet sind. Hieraus können sich zusätzliche Störungen sowohl der tag- als auch der nachtaktiven Tierwelt ergeben. So kann das Projekt auch Auswirkungen auf die Lebensraumqualität naheliegender Waldbereiche haben. Flugaktive Insekten (Beutetiere der Fledermäuse) könnten durch das Licht angelockt und so aus ihrem natürlichen Lebensraum "abgezogen" werden, in dem ihre nutzbare Dichte dadurch zurückgeht. Zudem können Gebäude und deren Eingrünung zu einem Habitatverlust für bodenbrütende Vögel mit Kulissenmeidung führen. Negative Wirkungen von verkehrsbedingten Schadstoffen (z. B. Abgase, Reifenabrieb, Auftausalze) auf die Tier- und Pflanzenarten sind entlang von neu gebauten Straßen sicher zu erwarten, aber nicht quantifizierbar. Sie betreffen insbesondere sensible Tierarten mit durchlässiger Haut wie Amphibien. Individuenverluste im geplanten Wohngebiet und dessen Nahbereich entstehen zudem infolge von Prädation durch Katzen und Hunde. Fledermäuse nutzen das an Straßenlampen punktuell erhöhte Angebot an Beutetieren, indem sie gezielt im Bereich der Lampen jagen. Diese Arten sind einer besonders hohen potenziellen Gefährdung durch sekundär lichtbedingte Kollisionen ausgesetzt.

Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere. Die Blühstreifen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten. Die Artenvielfalt im Änderungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin verändern. Erfolgte Eingriffe in bestehenden Heckenstrukturen sollten durch Anlage neuer Heckenelemente vor Ort minimiert werden.

Ergebnis

Für die Tierwelt können bei der Umsetzung der Planungen insbesondere aufgrund der Betroffenheit von Habitaten besonders geschützter Vogelarten zunächst Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit entstehen. Für die weitere Umsetzung der Planung sind daher verbindliche vorgezogene CEF-Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen zwingend erforderlich. Die Auswirkungen auf Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von CEF-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Die auf Ebene des Flächennutzungsplans getroffenen Darstellungen zum Schutz der bestehenden Streuobstbaumbestände sowie der zusätzlichen Flächen zu deren Stärkung können die Auswirkungen bereits

minimieren. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich überwiegend in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Zum Teil herrschen unzugängliche Heckennutzungen vor. Die Bereiche um die bestehenden Streuobstbaumbestände werden als private Gartenflächen genutzt. Am Süd- und Ostrand besteht jeweils ein Wirtschaftsweg. Der östlichen Weg ist Teil zweier ausgeschilderter Wanderwege.

Die privaten Gartenflächen besitzen eine Erholungsfunktion für die Eigentümer und Nutzer der Fläche. Der östliche Wirtschaftsweg besitzt mit seinen Wanderwegfunktionen genauso wie der südliche Wirtschaftsweg eine gewisse Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Markt Erlbach. Die Wege werden von der lokalen Bevölkerung als „Gassirunde“ zur Bewegung mit den Haustieren, Entspannung sowie zur sportlichen Betätigung genutzt. Die freie Flur im größeren Umfeld des Änderungsgebiets besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. In den Gehölzstrukturen südlich des Änderungsbereiches wurde in der Vergangenheit ein Naturlehrpfad eingerichtet, welcher über die Feldwege im Änderungsbe- reich erreicht wird.

Durch die nördlich des Änderungsgebiets bereits vorhandenen Siedlungsfunktionen entstehen u.U. temporäre Lärmbelastungen für den Änderungsbereich sowie das städtebauliche Umfeld.

Aus dem Verkehr auf der westlich angrenzenden Staatsstraße entstehen Lärmimmissionen, ggf. weitere Immissionen wie Staub und Abgase im Änderungsgebiet aber auch für das städtebauliche Umfeld.

Die südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchs- immissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärm- immissionen auftreten.

Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen (Verkehrslärm) zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen sind in den weiteren Planungsschritten zu erfassen und zu bewerten. Auf das Plangebiet selbst können ebenfalls Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm einwirken. Auswirkungen auf die bisherigen Erholungsmöglichkeiten werden nicht erwartet. Der Wirtschaftsweg werden auch zukünftig aufrechterhalten bzw. in geeigneter Weise ausgebaut. Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Baubedingte Auswirkungen:

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Änderungsgebietes zu erwarten. Die durch Baumaßnahmen möglicherweise zu erwartenden Lärmbelastungen für anliegende Wohnnutzungen im Umfeld sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Potenziell können auch Staubimmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Änderungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Bewohner zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Betrieb der zulässigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld entstehen Lärmemissionen für das Plangebiet. Die Auswirkungen sind aber als gering einzustufen, da bereits im Bestand nur nicht störende Betriebe zulässig sind. Der aktuell dort befindliche Betrieb befindet sich zudem in Auflösung.

Aus den Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Zusätzliche Verkehrslärmemissionen können aus den zu erwartenden zusätzlichen Fahrbewegungen der neuen Nutzungen entstehen. Verkehrsströme müssen daher so gelenkt werden, dass hieraus keine übergebührlischen Mehrbelastungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass unter Beachtung der maßgeblichen gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz und der dort definierten Abwägungsmöglichkeiten keine übergebührlischen Belastungen zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Gefahren aus wild abfließenden Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden.

Die Erholungsfunktion in den überplanten Flächen wird grundsätzlich durch die Anlage von öffentlichen und privaten Freiflächen im weiteren Planungsprozess gestärkt. Dies gilt auch für die Erreichbarkeit der Feldflur und die bisher in den Randbereichen des Änderungsbereiches ausgeübten Erholungsfunktionen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb (Freizeitnutzungen der Bewohner). Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Gegebenenfalls entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen. Hierbei handelt es sich aber um typische, zumeist freizeitnutzungsbedingte Emissionen, welche in ähnlicher Weise auch im größeren Umfeld entstehen. Die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben beschränken diese Auswirkungen aber auf ein verträgliches Maß. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft /Fläche

Beschreibung

Im Umfeld des Änderungsgebietes herrschen landwirtschaftliche sowie Siedlungsnutzungen vor. Für das übergeordnete Landschaftsbild relevant sind der Wechsel von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Siedlungsflächen sowie die südlich befindlichen Waldflächen. Das Änderungsgebiet selbst wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lokal landschaftlich prägend sind die Streuobstbaumbestände sowie Hecken. Die überplanten Flächen sind aktuell durch die gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplanten neuen Nutzungen zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der be-

stehenden prägenden Strukturen im Änderungsgebiet selbst kommen. Durch die Bestimmungen um Bestandserhalt der Flächen mit Streuobstbaumbestand und Hecken werden die Auswirkungen bereits erheblich minimiert.

Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung moderate Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als weniger empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Die Waldflächen im Umfeld bestimmen auch weiterhin zusammen mit den sich aus der Topografie ergebenden Geländeverläufen das größere Landschaftsbild.

Auswirkungen aus den Eingriffen in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Im Vorfeld der Planungen wurden Standortalternativen untersucht und abgewogen. Die Flächenverfügbarkeit wird durch die Planungen zu einem gewissen Grad weiterhin zur Siedlungsnutzung verschoben. Besonders schützenswerte landschaftliche Bereiche im Änderungsbereich wurden bewusst von einer Nutzung als Siedlungsfläche ausgespart.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden. Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen im Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Wohnbauflächen verschoben. Im Bereich der von Bebauungen freizuhalten Grünflächen und Streuobstbaumbestände ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten von Siedlungsflächen- und Nutzungen aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Änderungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Der Erhalt der Streuobstbaumbestände und Hecke sowie der Stärkung durch die bestimmten Flächen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie Pufferstreifen minimieren die Auswirkungen. Die bestimmten Randeingrünungsmaßnahmen reduzieren die Auswirkungen zusätzlich.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für die Siedlungsnutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden. Die von einer Nutzung als Siedlungsflächen ausgeschlossenen Flächenanteile des Änderungsbereiches minimieren die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche weiter.

Im Vorfeld wurden Standortalternativen und der Flächenbedarf an sich geprüft. Es zeigte sich, dass für den dargestellten erheblichen Bedarf keine geeigneten alternativen Entwicklungsflächen nach sorgsamer Abwägung verfügbar sind. Eine Abschnittsbildung bei der weiteren Umsetzung kann die Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme minimieren. Die notwendigen Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung sowie zur Entwicklung von Vegetationsflächen minimieren die Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben und Richtlinien auf Ebene der nachfolgenden Planungen jedoch hinreichend minimiert werden. Verbindliche Begrünungsmaßnahmen minimieren die Auswirkungen zusätzlich. Im Bereich der bestehenden Streuobstbaumbestände ist mit einer Stärkung der positiven Wirkung auf das Schutzgut zu rechnen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Baudenkmäler sind im Änderungsgebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über den BayernAtlas unter Zuschaltung der Fachschale „Denkmalschutz“ enthält aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler oder Naturdenkmäler. Im Nahbereich zum westlichen Rand der überplanten Flächen befindet sich aber ein bekanntes Bodendenkmal. Es handelt sich um einen Bestattungsplatz mit Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Gem. den Mitteilungen des BLfD ist die Kenntnislage zum dortigen Bodendenkmal aber unzureichend. Aktuell kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im westlichen Teil des Änderungsbereiches Bodendenkmäler vorhanden sind.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG). Auswirkungen auf die bestehenden Baudenkmäler sind aufgrund deren Verortung in ausreichendem Abstand zum Änderungsgebiet nicht zu erwarten. Nicht ausgeschlossen werden können Auswirkungen aus den bestehenden Bodendenkmälern westlich der überplanten Flächen. Durch die Nähe können Vorkommen weitere Bodendenkmäler, insbesondere im westlichen Teil der überplanten Flächen bei Eingriffen in die Bodenstrukturen zu Tage treten. In diesem Bereich sind daher die allgemeinen Maßgaben des Art. 8 BayDSchG nicht ausreichend. Im dortigen Bereich ist die Anwendung des Art. 7 BayDSchG erforderlich. Demnach bedürfen alle Bodeneingriffe im dortigen Umfeld einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Im westlichen Bereich ist durch verbindlich zu beachtende Auflage der zwingend erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnis sichergestellt, dass Bodeneingriffe nur unter Beachtung der notwendigen archäologischen Begleitung erfolgen. Vorsondierungen in Abstimmung mit den Fachbehörden in diesem Bereich können die Beeinträchtigung von ggf. unbekanntem Bodendenkmälern zu minieren. Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind nicht zu erwarten. Optische Beeinträchtigungen des räumlichen Gesamtbildes durch Baukräne etc. sind temporärer Natur.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Gestalterische Vorgaben und Abstände zu den bestehenden Baudenkmälern im weiteren Umfeld können eine verträgliche Gesamtentwicklung im räumlichen Kontext gewährleisten. Auswirkungen auf das Bodendenkmal im Umfeld sind nicht zu erwarten. Auswirkungen aus potenziell möglichen Bodendenkmälern im westlichen Teilbereich können im Falle deren Auffindens durch Ausgrabung, konservatorischer Überdeckung oder Aussparung von einer Überbauung hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft, Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchses bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden. Die Bereiche mit Streuobstbaumbeständen besitzen einen hohen Biotopwert und sind von hoher Bedeutung für das lokale Landschaftsbild sowie die Tierwelt. Mit dem Eingriff in den Boden wird besonders geschützten Tierarten der Lebensraum entzogen.

Durch die Ausweisung der geplanten Siedlungsfunktionen statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsf lächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine weiter andauernde landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung vor. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind in diesem Bereich keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Die bestehenden Hecken und Streuobstbestände würden weiter bestehen bleiben, würden jedoch nicht weiter gestärkt. Aufgrund des im Verhältnis bereits hohen Alters der Streuobstbaumbestände ist mittelfristig zumindest teilweise mit einem Abgang der Strukturen zu rechnen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasser-

neubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungs-offenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Der unvermeidliche Bodeneingriff ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Stein- und Kiesgärten sollten ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte grundsätzlich getrennt von Schmutzwasser gesammelt werden und wenn möglich als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Ist eine Ableitung unumgänglich, sind zwingend Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung notwendig. Gefahren aus Starkregenereignissen sind die Dimensionierung und Ausführung der Maßnahmen einzubeziehen. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Auch die Anlage von Retentionszisternen und Maßnahmen zur Regenwassernutzung können positiv auf den Wasserhaushalt wirken.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auch die solare Baupflicht kann durch ihre Reduzierung des CO₂ Ausstoßes positiv auf das Klima wirken. Die aktive Freihaltung von Flächen und deren Anlage als Vegetationsflächen kann die - Auswirkungen auf das Mikroklima und die lokale Feuchtigkeitsregulierung minimieren.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna können nur vermieden werden, wenn vorgezogene CEF-Maßnahmen umgesetzt werden. Hier sind im Besonderen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Reviere der Feldlerche erforderlich. Der Streuobstbaumbestand ist zwingend durch Pufferzonen vor negativen Auswirkungen aus den geplanten Siedlungsnutzungen zu schützen. Der Zwischenraum zwischen den Streuobstbaumbeständen ist durch die Anlage zusätzlicher Entwicklungsflächen für den Naturraum zu stärken. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen.

Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes im nachgelagerten Bebauungsplan stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Änderungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sind in der Satzung des nachfolgenden Bebauungsplans Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen zu gestalten. Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung eine Kompensation durchzuführen. Ein Gebot zur Verwendung von einheimischen, blühenden Strauch- und Baumarten sollte bestimmt werden. Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten (max. 3000 Kelvin Lichttemperatur) empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird eine Begrünung von Flachdächern der Gebäude empfohlen. Für die privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt,

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Diese sind im Zuge eines Immissionsschutzgutachtens zu ermitteln, zu bewerten und für die nachfolgenden Planungsschritte entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die Eingrünung des Gebietes minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Die bestehenden Streuobstbaumbestände und Hecken sind zu erhalten und pflegen. Eine Stärkung durch Pufferzonen ist vorzusehen. Hierzu können auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Baudenkmäler liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Für den Nahbereich des bekannten Bodendenkmals kann durch die Bestimmung einer Denkmalvermutungsfläche bzw. durch Vorsondierungen das Risiko von Auswirkungen minimiert werden.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der geordneten Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Marktgemeindegebiet. Die vorliegende Planung stellt in Abwägung aller Belange die am besten geeigneten Flächenentwicklungen mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Standortalternativen wurden umfassend in den vergangenen Jahren untersucht und hierbei auch der Plannullfall geprüft. Bestehende Baulücken und brachliegende Grundstücke wurden auf deren Entwicklungsbereitschaft abgefragt, jedoch keine wesentliche Aktivierung für den nachweisbaren hohen Bedarf festgestellt. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange und besonderer Beachtung des zu erwartenden deutlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und der fehlenden alternativen Entwicklungsoptionen jedoch nicht als angemessen zu erachten.

Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern, Vorgaben des Landesamtes für Umwelt, Anregungen aus den Stellungnahmen während des Verfahrens) und den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Jahr 2022 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans bestimmten Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen sind in jährlichen Abständen auf Umsetzung und Erfolg zu überwachen. Die Ausgleichsflächen sind an das Landesamt für Umwelt gemeldet. Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Markts Markt Erlbach soll in einem Teilbereich am Südrand geändert werden. 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 Konfliktdanalyse (Kap. 7) 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.

Aktuell stellen sich als wesentliche Konfliktpunkte die Beherrschung sich aus den artenschutzrechtlichen Belangen ergebenden Sachverhalte, eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme sowie die landchaftsverträgliche 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.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den aktuell erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

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

8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet wurde mit Beginn der Vegetationsperiode 2022 eine örtliche Untersuchung auf die vorhandenen, artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt. Hierfür wurde der Dipl. Biologe Ulrich Meßlinger, Flachslanden erneut beauftragt. Der Gutachter hatte bereits im Jahr 2016 eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Da diese jedoch bereits mehr als 6 Jahre zurückliegt, war es erforderlich ein erneute Untersuchung durchzuführen. Im Rahmen von örtlichen Untersuchungen im ersten Halbjahr 2022 sowie unter Einbeziehung einer Potenzialabschätzung potenziell betroffener Arten wurden die Auswirkungen der Planungen erfasst und bewertet. Der gutachterlicher Bericht aus dem November 2022 ist als Anlage der Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt. Der Gutachter hat hierbei insbesondere die Auswirkungen der Planungen auf Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht.

Es zeigte sich, dass Reptilien von der Planung nicht betroffen sind. Für die Mehrzahl der untersuchten Arten stellen sich die überplanten Flächen als Jagd- und Transfergebiet dar. Aus der Gattung der feldbrütenden Arten wurden im Zuge der örtlichen Untersuchungen festgestellt, dass von den Planungen fünf Reviere der Feldlerche betroffen sind. Eine Umsetzung der Planung ist daher nur möglich, wenn entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Diese Maßnahme muss bereits in der Brutsaison wirksam sein, in der bzw. vor der der geplante Eingriff erfolgt. Nach Vorgabe der Höheren Naturschutzbehörde (Stand Nov. 2020) bestehen dazu folgende generellen Möglichkeiten:

- Anlage von Blühstreifen bzw. Blühflächen ohne landwirtschaftliche Nutzung (0,5 ha pro zu kompensierendem Revier, Breite mind. 10 m, kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig, Aufteilung in mehrere Einzelflächen auf max. 3 ha möglich, Rotation möglich). Gutachterliche Ergänzung: Dicht- oder hochwüchsige Blühstreifen sind für Feldlerchen ungeeignet.
- Anlage von Brachstreifen ohne landwirtschaftliche Nutzung (0,5 ha pro zu kompensierendem Revier, Breite mind. 10 m, kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig, Aufteilung in mehrere Einzelflächen auf max. 3 ha möglich, Rotation möglich). Gutachterliche Ergänzung: An nährstoffreichen Standorten kann ein Umbruch bereits alle 1-2 Jahre erforderlich sein.
- Erweiterter (dreifacher) Saatreihenabstand mind. 30 cm im Getreide, kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig, Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel, keine Umsetzung in Teilflächen, Rotation möglich. Flächenbedarf 1 ha pro betroffenem Feldlerchen-Revier.
- Anlage von 10 Lerchenfenstern, Mindestabstand zum Ackerrand jeweils 25 Meter und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen pro zu kompensierendem Revier.

Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum 15.03. – 01.07. durchgeführt werden und müssen i. d. R. in einem Radius von 2 km um die Eingriffsfläche liegen. Wegen der Habitatansprüche, Kulissenmeidung und Störfähigkeit von Bodenbrütern sind folgende weiteren Bedingungen einzuhalten:

- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d. h. wenige oder keine Gehölze
- Hangflächen nur bei übersichtlichem oberem Teil geeignet, keine engen Talschluchten
- Lage mehr als 100 m zu Mittel- und Hochspannungsleitungen: Die Feldlerche hält Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein
- Lage der streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-) Wegen
- Abstand > 50 m zu Einzelbäumen sowie zu Flächen der Freizeitnutzung (Sport- / Park- / Spielplätze, Kleingartenanlagen)
- Abstand > 120 m zu Baumreihen und zu Feldgehölzen von 1-3 ha Fläche
- Abstand > 160 m zu geschlossenen Gehölzkulissen
- Abstand > 100 m zu Straßen
- bei Straßen mit einer Verkehrsbelastung > 10.000 Kfz / 24 h bis zu 500 m Abstand

Diese Bedingungen ergeben sich aus der Entwurfsfassung einer saP-Arbeitshilfe des Landesamtes für Umwelt. Sie sind noch in Entwicklung und könnten im weiteren Diskussionsverlauf noch geändert oder regional differenziert werden.

Die notwendigen CEF-Maßnahmen sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans verbindlich festzusetzen. Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. Bundesnaturschutzgesetz sind nur bei Umsetzung dieser Maßnahmen ausgeschlossen. Gutachterlicherseits werden aus diesem Katalog vorrangig Wechselbrachen auf Äckern (Liegenlassen als Stoppelbrache nach der Ernte, erneute Bestellung erst im übernächsten Jahr) und Wiesenoptimierung in Auen (Nutzungsextensivierung, Aufwertung mittels partiellem Abtrag der Vegetationsdecke) empfohlen.

Diese beiden Varianten haben den Vorteil, dass sie auf gleicher Fläche auch potenzielle Habitatverluste von Rebhuhn und Wiesen-Schafstelze, im Falle von Wechselbrachen auch jenen der Wachtel mit abdecken können. Zudem ist der Kontrollaufwand relativ gering, insbesondere im Vergleich zu alternativ in der Flur um Markt Erlbach zu verteilenden Lerchenfenstern (Bedarf: 50 Stück). Voraussichtlich ergibt sich für die empfohlenen felderchenspezifischen, die anderen Bodenbrüter mit abdeckenden CEF-Maßnahmen ein Bedarf von 2,5 ha geeigneter Fläche (s.o.).

Seitens des Gutachters wurden zur Vermeidung von Auswirkungen aus den Planungen folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen bestimmt:

- **V1: Erhalt und Pufferung von Streuobstflächen:** Aufgrund ihrer Strukturvielfalt und des daraus resultierenden Insektenreichtums weisen die Streuobstwiesen und Einzelbäume des UGs ein erhebliches Potenzial auf als quaternahes Jagdgebiet für etliche Fledermausarten sowie als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat für etliche Vogelarten. Dies wurde durch die vorliegende Untersuchung bestätigt. Daher sind sämtliche Streuobstflächen sowie Bäume entlang der Gebietsränder zu erhalten. Dies gilt auch für die Fledermaus-Leitlinien-Strukturen entlang der Verlängerung des Zennhäuser Wegs bis zum Waldrand. Zusätzlich werden zur Minimierung der Beeinträchtigungen von störungsempfindlichen Höhlenbrütern und Nahrungsgästen die Baugrenzen des zukünftigen Wohngebietes von den Streuobstbeständen abgesetzt (ausgenommen Streuobstbestand entlang der Verlängerung des Zennhäuser Weges). Dies bedeutet, dass die Fl. Nrn. 324 bis 326 nicht und Flur Nr. 310, 312, 315 und 323 nur teilweise bebaut werden können.
- **V2 Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit:** Zur Vermeidung von Individuen- und Gelegetverlusten und zur Vermeidung von Störungen des Brutgeschäftes der Vögel erfolgen evtl. nötige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit. Die Vegetationsdecke des Baufeldes wird außerhalb der Vogelbrutzeit flach abgeschoben (Richtwert max. 10 cm). Der mögliche Zeitraum für beide Maßnahmen erstreckt sich von September bis Ende Februar. Bis zum Baubeginn und während der Bauphase wird das gesamte Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung von neuem Bewuchs freigehalten. Diese Maßnahme erfolgt im Jahr der Erschließung (Straßen, Einfahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen) und später jeweils in Jahren voraussehbar stärkerer Bauaktivitäten in den betroffenen Teilbereichen.
- **V2:** Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.
- **V3 Unterbindung von Brutansiedlungen in der Bauphase:** Nachfolgend an die Baufeldräumung ist bis zum Baubeginn eine laufende Vergrämung von feldbrütenden Vogelarten zwischen März und Juli erforderlich, um eine Brut dieser Arten auf dem Baufeld zu verhindern. Sofern danach eine Vergrämung nicht nachweislich bereits durch den laufenden Baubetrieb erfolgt (Kontrolle durch Umweltbaubegleitung), sind zusätzliche Vergrämungstechniken (bevorzugt: aufgehängte Flatterbänder, z.B. rot-weißes Absperrband im Abstand von ca. 20 m, mindestens 1,5 m hoch z.B. an Pflanzpfählen angebracht über das Baufeld geführt) einzusetzen. Diese Vergrämung ist im gesamten Baubereich außerhalb eines 50 m- Puffers zu vorhandenen Gebäuden notwendig. Um die abschreckende Funktion dauerhaft zu gewährleisten, müssen durch Wind gerissene Abschnitte regelmäßig ersetzt werden. Diese Maßnahme erfolgt im Jahr der Erschließung (Straßen, Einfahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen). Die Notwendigkeit einer Fortführung der Vergrämungsmaßnahmen nach der Erschließungsphase wird von der unteren Naturschutzbehörde jeweils im Frühjahr festgestellt.
- **V 4: Ausstattung und Einrichtung der Straßenbeleuchtung:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, ist Folgendes bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
 - Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und zielgerichtet nur auf befestigte Flächen auszurichten, damit der Raum oberhalb nicht angestrahlt wird. Die Bestrahlung des freien Luft-raumes, von Gehölzstrukturen und Grünflächen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind möglichst tief anzubringen, da dies weniger Streulicht verursacht.

- Die Beleuchtungsdauer muss dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Dies kann z.B. mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00 – 05:00 Uhr, sowie eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung innerhalb weniger stark genutzter Zeitintervalle empfehlen sich.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.
- **V 5: Keine Nachtbaustellen von April bis Oktober:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermäusen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Bautätigkeiten in der Nacht während der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- **V 6: Vermeidung der Fallenwirkung von Glasflächen:** Zur Minimierung des Vogelschlages ist auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen zu achten. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei sind die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
- **V 7: Vermeidung der Fallenwirkung für Kleintiere:** Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Strukturen und Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge oder Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut und mit Ausstiegshilfen ausgestattet.
- **V8: Verringerung der Barrierewirkung:** Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine sinnvolle Festsetzung dieser Maßnahmen nicht möglich. Eine Festsetzung zur Vermeidung negativer Auswirkungen kann sinnvoll erst auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans erfolgen. Um trotzdem aber auch auf Ebene des Flächennutzungsplans die Notwendigkeit gesonderter Maßnahmen in diesem Bereich abzubilden, wurde für die Streuobstbaumbestände und Heckenstrukturen eine Darstellung zum Bestandserhalt sowie die Schaffung von Pufferzonen aufgenommen. Im Nahbereich der besonders wertvollen Streuobstbaumbestände wurden zusätzliche Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen.

Der Gutachter stellt im Ergebnis fest, dass unter Beachtung der bestimmten CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln nicht erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens ist bei Berücksichtigung der bestimmten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange mit den vorliegenden Planungen nicht betroffen sind, bzw. mit entsprechenden Festsetzungen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans hinreichend sicher gelöst werden können.

9. Hinweise

Als Hinweise sind die wirksamen Darstellungen zur Art der Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Weiterhin sind ergänzend, das bestehende Bodendenkmal westlich der überplanten Flächen sowie das Landschaftsschutzgebiet südlich der überplanten Flächen mit abgebildet.

10. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.05.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung

Anlagen zur Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung „Fortschreibung Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Wohnbauvorhaben Markt Erlbach-Süd der Gemeinde Markt Erlbach“ erstellt durch Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger, Am Weiherholz 43, 91604 Flachslanden vom 22.11.2022

Aufgestellt: Heilsbronn, den 09.12.2022
zuletzt geändert, am 03.03.2023, 05.05.2023

Markt Erlbach, den.....

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

Markt Erlbach
Dr. Birgit Kreß
Erster Bürgermeisterin