REGIERUNG VON MITTELFRANKEN

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Per E-Mail
Arbeitsgemeinschaft Stadt&Land
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: doris.froehlich@reg-mfr.bayern.de Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum
28.05.2021	RMF-SG24-8314.01-79-1-20 Frau Fröhlich	1549 / 981549	Zi. Nr. 455	30.07.2021

Gemeinde Heßdorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt; Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

hier: Beteiligung der Höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Heßdorf beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 angesichts der seither erfolgten und künftigen Entwicklung fortzuschreiben. Das Vorhaben wurde bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2018 (RMF-SG24-8314.01-79-1-11) von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde beurteilt, auf das hier auch verwiesen wird. Im Wesentlichen wurde demnach bezüglich des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde Heßdorf aus landesplanerischer Sicht die der Bedarfsberechnung favorisiert zugrunde gelegte Variante eines „erhöhten Zuzugs" kritisch gesehen und eine Orientierung an der „Hauptvariante" des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) unter Berücksichtigung der aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale gefordert, wobei die Neudarstellungen von Wohnbauflächen bedarfsgerecht erfolgen und entsprechend reduziert werden sollte. Für die geplanten gewerblichen Bauflächen wurde die Ergänzung eines schlüssigen Bedarfsnachweises sowie das Auseinandersetzten mit vorhandenen Baulücken bzw. Brachflächen in bestehenden Gewerbe- und Mischgebieten gefordert.

Im Vergleich zum Vorentwurf ergeben sich nun Änderungen zum einen der Flächenbezeichnungen (im Folgenden wird dies durch die Zusätze „alt" und „neu" gekennzeichnet), teils in deren Umgriff, teils wurden Flächen zurückgenommen oder es wurden Flächen in den vorliegenden Entwurf neu aufgenommen.
Zurückgenommen wurden bspw. die Flächen HB 1„alt", der nördliche Teil von HE 1, HE 15 „alt", HN 3b „alt", südlicher Teil UM 1 oder UM 2 „alt". Neu hinzugekommen sind bspw. die Flächen HE 16 „neu", RR 3 „neu" oder der westliche Teil von HE 5 „neu".

...

In der vorliegenden Fassung sind insgesamt folgende Neudarstellungen vorgesehen, in Klammern ist jeweils der Flächenumfang der FNP-Vorentwurfsfassung zum Vergleich aufgeführt:

Wohnbauflächen	11,23 ha *	(18,3 ha bzw. 20,8 ha)
Gemischte Bauflächen	3,06 ha	(1,4 ha)
Gewerbliche Baufläche	11,68 ha	(11 ha)
Sonderbauflächen	10,87 ha, davon ca. 7,9 SO_{PV}	(2,7 ha)
Gemeinbedarfsfläche	1,39 ha	(0,89 ha)
Öffentliche Grünfläche	0,89 ha	(0,73 ha)

* Auf S. 61 der Begründung werden allerdings 10,6 ha neu dargestellte Wohnbaufläche aufgeführt (im Umweltbericht S. 5 wiederum 11,07 ha). Begründet wird dies mit der Rücknahme der zentralen innerörtlichen Wohnbaufläche RR4 „alt" in Röhrach im Bereich Fl.Nr. 361/2 (0,61 ha), sie wird abgezogen von den Neudarstellungen. Dem kann nicht gefolgt werden, da sie in der Summe der Neudarstellung gar nicht mitgerechnet wurde (vgl. Tabelle 24 S. 61). (Als Innenentwicklungspotenzial wäre sie abziehbar, da sie durch die Rücknahme als solches nicht mehr vorhanden ist – sofern wie angedeutet, auch die Rücknahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt.). Somit ist im vorliegendem Entwurf von einer Neudarstellung von Wohnbauflächen in Höhe von ca. 11,23 ha auszugehen.

Die künftige Siedlungsentwicklung konzentriert sich nach wie vor vorrangig auf den Hauptort Heßdorf.

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung:

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind für die Gesamtfortschreibung des FNP insbesondere die siedlungsstrukturellen Ziele (Z) und Grundsätze (G) einschlägig und gemäß Art. 3 BayLPG i.V.m. §1 Abs. 4 BauGB im Zuge der vorliegenden Planung entsprechend zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

LEP 1.2.1: Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 3.1: Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Baufläche soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ergänzend wird auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" (Stand 07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hingewiesen: In Umsetzung der als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es gemäß Ziel 1.2.1 LEP in Verbindung mit Grundsatz 3.1 LEP bei der Planung neuer Siedlungsflächen stets einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Bewertung aus landesplanerischer Sicht:

Wohnen

Der künftige **Wohnbauflächenbedarf** der Gemeinde Heßdorf wird mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Landesamtes für Umwelt ermittelt und basiert auf der amtlichen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat), das für

Heßdorf bis 2031 ein Bevölkerungswachstum von 6,8 % gegenüber 2017 vorausberechnet (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand Juli 2021). Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs der FNP-Gesamtfortschreibung lag die amtliche Prognose noch bei 2,1 % positiver Bevölkerungsentwicklung bis 2028 gegenüber 2014 (Stand April 2016, damals als „Hauptvariante" bezeichnet), woraufhin das Szenario „erhöhter Zuzug" (+ 7,5 % Zuwachs bis 2028) gewählt wurde. Aus landesplanerischer Sicht wurde die starke Abweichung von der „Hauptvariante" kritisch gesehen, da die Gemeinde seit 2005 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung aufwies [Anm.: erst ab 2018 ist eine leicht ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen] und die Bevölkerungsprognose deutlich über dem durchschnittlich prognostizierten Zuwachs im Landkreis Erlangen – Höchstadt (+ 4,9 % bis 2035) lag – und auch aktuell noch liegt (Landkreis + 3,9 bis 2039). In den nun vorliegenden Planungsunterlagen wird trotz der zwischenzeitlich deutlich positiveren amtlichen Bevölkerungsprognose, die weiterhin über dem landkreisweiten Durchschnitt liegt, an der Variante „erhöhter Zuzug" (0,5 % Wachstum pro Jahr, das entspricht 7,5 % bis 2031 bei einem angesetzten Prognosezeitraum von 15 Jahren) festgehalten. Aus landesplanerischer Sicht kann dem nach wie vor nicht gefolgt werden. Hinzu kommt, dass eine unterdurchschnittliche Bebauungsdichte von 12,64 ha/WE und ein Auflockerungswert von 0,3 angesetzt werden. Ein Beibehalten einer sehr geringen Bebauungsdichte und das pauschale Hinzuziehen eines Auflockerungsbedarfes von gesetzten 0,3 ist zum einen im Sinne des Flächensparens nicht erstrebenswert, zum anderen steht es entgegen der eigenen Aussage eine verstärkte Verdichtung anzustreben und ein Angebot vermehrt für kleineren Single- und Zweipersonenwohnraum für den wachsenden Anteil der älteren Bevölkerung aber auch für die jüngere Bevölkerungsgruppe zu schaffen, da hier ein großer Bedarf gesehen wird, der von dem vorhandenen Wohnungsbestand (großer Anteil größerer Wohnungen über fünf Räume, letztendlich Einfamilienhäuser) derzeit nur geringfügig abgedeckt werden kann (vgl. Begründung S. 54). Grundsätzlich steht ein Auflockerungsfaktor Grundsatz 3.1 LEP entgegen, wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollen. In Einzelfällen kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ein Auflockerungsbedarf geltend gemacht werden, insofern dieser durch die Gemeinde nachvollziehbar begründet wird. Die grundsätzliche Anwendung von Pauschalwerten stellen keine hinreichende Begründung für das Ableiten eines Bedarfs an Siedlungsfläche dar. Dies sollte noch einmal überprüft und begründet angepasst werden.

Aus den genannten Gründen ist der ermittelte Wohnbauflächenbedarf von 13,3 ha kritisch zu sehen, auch ist in diesen Wert offenbar noch kein „Gegenrechnen" vorhandener verfügbarer **Innenentwicklungspotenziale** eingeflossen. Gemäß Ziel 3.2 LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Der Bedarf zusätzlicher Wohnbaufläche ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Gemäß Auslegungshilfe (s.o.) sind als Flächenpotenziale – sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre – zu zählen:

- im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen für die kein Bebauungsplan besteht;
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht;
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich;
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude;
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Bei der Berücksichtigung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale bei der Bedarfsermittlung für die Ausweisung neuer, zusätzlicher Wohnbauflächen sollte demnach nicht nur die unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile, die bereits mit Baurecht belegt und erschlossen sind, betrachtet und gegengerechnet werden, sondern auch die übrigen Potenzialflächen mit dem Anspruch auf vorrangige Aktivierung abgeprüft werden. Für die vorliegende Planung wurden die Innenentwicklungspotenziale zu eng abgegrenzt, bei der Baulückenerhebung wurden nur „jederzeit bebaubare Grundstücke mit rechtkräftigen oder mit kurz vor der Rechtskraft stehenden Bebauungsplänen sowie im Innenbereich gemäß § 34 BauGB" betrachtet (Begründung S. 57). Leerstände, wie für den Ortsteil Klebheim beschrieben, beispielsweise fehlen, ebenso Flächen wie z.B. die unbebauten Grundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heßdorf Süd" mit einem relativ großen Flächenumgriff. Teilweise werden gemischte Bauflächen aus dem Bestand in geplante Wohnbauflächen umgewandelt (in der Begründung als „Nachverdichtungspotenziale" geführt). Sofern sie noch unbebaut sind – wie z.B. HN 4 oder HN 3

im Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hannberg – An der Raiffeisenstraße" – stehen sie anders als gemischte Bauflächen zu 100% für Wohnnutzungszwecke zur Verfügung und sind dementsprechend als Mehrung der zur Verfügung gestellten Wohnbaufläche zu werten und dem ermittelten zusätzlichen Bedarf gegenüberzustellen, entweder als Innenentwicklungspotenzial oder als Neuausweisung. Die Fläche HN 4 wird beispielsweise unbegründet nicht als Nachverdichtungspotenzial geführt. Ähnlich verhält es sich mit der Umwandlung der geplanten Fläche HE 3 von gewerblicher in gemischte Baufläche: auch dadurch findet eine Mehrung von Fläche für die Wohnnutzung (für Mischgebiete 50 %) statt, d.h. es muss eine Anrechnung als neu ausgewiesener bzw. zur Verfügung gestellter Fläche erfolgen. Zum einen fließen also nicht alle zu den Potenzialen der Innenentwicklung zu zählenden Flächen als solche in die Betrachtung ein, zum anderen wird von einer sehr geringen Mobilisierungsrate von 15 % dieser ermittelten Innenentwicklungspotenziale ausgegangen. Grundlage ist die 2017 erfolgte Befragung der Grundstückseigentümer zur Baulandmobilisierung. Die Aktivierung der Baulücken wird demnach als schwierig bewertet, aufgrund der vorherrschenden mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Diese 15 % Mobilisierungsrate (= 1,44 ha von ermittelten 9,6 ha Baulücken) erscheinen vor dem Hintergrund einer geringen, nicht repräsentativen Rücklaufquote von 24 % einer ohnehin reduzierten Menge tatsächlich als Innenentwicklungspotenziale zu zählenden Grundstücken <u>und</u> im Hinblick auf den langen Planungshorizont des Flächennutzungsplanes im Vergleich zu der Momentaufnahme zur Verkaufsbereitschaft besonders niedrig. Fehlende Verfügbarkeiten von vorhandenen Flächenpotenzialen können nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat, ansonsten sind sie dem ermittelten Bedarf voll gegenzurechnen. Eine Befragung zur Verkaufsbereitschaft und Darstellung deren Ergebnisse können so einen ersten Schritt einer Aktivierungsstrategie darstellen. Es empfiehlt sich in Anbetracht der aufgezeigten Schwachstellen zumindest ein Nachfassen bei den Nicht-Rückläufen oder die Annahme einer höheren Aktivierungsquote bzw. vorrangig eine neue Umfrage bei den Eigentümern aller zu Innenentwicklungspotenzialflächen zu zählenden Grundstücke. Bei Betrachtung aller Innenentwicklungspotenziale im Sinne der Auslegungshilfe dürfte deren Fläche deutlich über den angeführten 9,6 ha Baulücken plus 5,96 ha Nachverdichtung durch Nutzungsänderung M zu W liegen. Zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale bietet sich z.B. die Implementierung eines Flächen- oder Leerstandsmanagements an. Für Nachverdichtungspotenziale wird analog eine Aktivierungsquote von 15 % (= 0,89 ha von 5,96 ha betrachteten Nachverdichtungspotenzialen) angenommen. Inwiefern dies auf einer Erhebung beruht ist nicht nachvollziehbar dargelegt. In der Begründung zum Verfahrensstand nach § 4.1 BauGB wurden alleine für die Fläche HE 5 „alt" (jetzt als HE 8 geführt) durch die Umwandlung von gemischter in Wohnbaufläche ein Nachverdichtungspotenzial von 50 % angenommen.

Dem angegebenen Bedarf von 13,3 ha stehen damit 2,33 ha als verfügbar angesehene Innenentwicklungspotenziale gegenüber – wobei beides aus genannten Gründen aus landesplanerischer Sicht hinterfragt wird. Die Neudarstellung von insgesamt 12,76 ha Flächen für Wohnnutzung (Wohnbau- und hälftig gemischte Baufläche) übersteigt jedoch diesen bereinigten Flächenneubedarf von knapp 11 ha. Diese Differenz wird in den Planungsunterlagen als tolerierbar beurteilt, da „bereits einige in Planung befindliche Flächen darin enthalten sind (z.B. im OT Hesselberg) oder es sich um „Bruttoflächen" handle (z.B. HE 14 geht Fläche durch Lärmschutz verloren) (Begründung S. 64). Allerdings hinkt diese Rechtfertigung h. E., da die Flächen eben noch nicht rechtskräftig bzw. rechtswirksam sind und ansonsten als vorhandene und vorrangig zu nutzende Innenentwicklungspotenziale zu werten wären. Da der allein schon um tatsächlich zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotenziale bereinigte Bedarf h.E. niedriger liegen dürfte als in den Entwurfsunterlagen dargestellt, wird die dem Wohnen dienende Flächenneudarstellung über den plausiblen Bedarf hinaus offenbarer.

Aus landesplanerischer Sicht ist die Bedarfsermittlung in Anlehnung an der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik – unter Berücksichtigung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale entsprechend obiger Ausführungen – anzupassen und die Faktoren „niedrige Dichte" und „Auflockerungsfaktor" zu überdenken. Der Umfang der neu dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, sofern sie der Wohnnutzung

dienen (i.d.R. 50 %), sollte sich an dem so ermittelten Bedarf orientieren und ist dementsprechend zu reduzieren. Andernfalls sind Verstöße gegen Ziel 1.2.1 LEP in Verbindung mit Grundsatz 3.1 LEP und Ziel 3.2 LEP nicht auszuschließen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht können daher zum derzeitigen Planungsentwurf nicht zurückgestellt werden.

Gewerbe

Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen beschränken sich im Hauptort Heßdorf auf den bereits gewerblich geprägten Standort im Südwesten (HE 15 „neu" (1,14 ha) und HE 16 „neu" (1 ha)) und einem neuen Bereich nördlich der Straße ST 2240 am nördlichen Ortsrand (HE 1 „neu" (4,6 ha)) sowie auf den Bereich des bereits gewerblich geprägten Standortes nördlich des Ortsteils Röhrach (RR 1 bis RR 4 (ca. 5 ha)). Insgesamt werden 11,68 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt.

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es gemäß Ziel 1.2.1 LEP und Grundsatz 3.1 LEP stets einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht. Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben (vgl. Auslegungshilfe).
Aus den Planunterlagen geht hervor, dass teilweise **Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe** besteht, konkretisiert wird dies jedoch nur für die gewerbliche Baufläche HE 15 (Fa. Schuler). Die neu geplanten Gewerbeflächen nördlich von Röhrach RR 1, RR 2 und RR 3 werden zwar mit „dringendem Erweiterungsbedarf" der dort vorhandenen Betriebe begründet [laut Google.maps sind hier ansässig die Firmen Schickert GmbH Recycling (östlich St 2259) und Megalith Daigfuss Kalksandsteinwerke (westlich St 2259)], Angaben, hinsichtlich des jeweiligen konkreten betrieblichen Flächenneubedarfs, welche Flurnummer(n) oder welche der neuen gewerblichen Bauflächen für welchen ansässigen Betrieb vorgesehen sind, oder ob alle neu dargestellten Gewerbeflächen davon abgedeckt sind, fehlen. Aufgrund der abgesetzten Lage ist hier zudem zu prüfen, inwiefern eine Ausnahme von Ziel 3.3 LEP (Anbindegebot) greifen könnte (s.u. flächenbezogene Bewertungen). In den Planunterlagen sind deshalb Aussagen entsprechend zu ergänzen, da die geplanten Neudarstellungen an dieser Stelle sonst ggf. allein schon Ziel 3.3 LEP entgegenstünden (s.u. flächenbezogene Bewertungen).
Den **Flächenbedarf aufgrund von Neuansiedlungen** stellt die Gemeinde anhand einer Liste zwischen August 2020 und April 2021 flächenanfragender Betriebe dar (Begründung S. 60, Tab. 223), die auch den jeweils, teils mit großen Spannbreiten, angefragten Flächenbedarf abbildet (angefragter Spitzenwert von 50 ha eines Batteriezellenherstellers). Darüber hinaus werden „zahlreiche telefonische Nachfragen kleinerer Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe" mit Flächenbedarfen von 0,1 bis 0,3 ha angeführt. Als Bereiche für gewerbliche Neuansiedlungen scheinen die Flächen HE 1 und HE 16 vorgesehen zu sein, HE 16 vornehmlich für die Neuansiedlung kleinerer Betriebe. Eine Auflistung einzelner Nachfragen erscheint h.E. jedoch nicht ausreichend, da solche Anfragen erfahrungsgemäß oft an mehrere potenzielle Standortgemeinden gestellt werden und noch keinen konkreten Bedarf für eine Neuansiedlung darstellen. Auch sind die Flächengrößen teils von sehr großer Spannbreite. Um daraus einen konkreteren Bedarf für Flächenneuausweisungen abzuleiten, bedarf es vertiefteren Verhandlungsständen. Auch spiegelt sich die Anfrage bspw. über 20-30 ha oder gar 50 ha Gewerbefläche nicht in den geplanten Flächenneudarstellungen wieder, was eher auf unverbindliche Anfrage schließen lässt. Es sollten daher, analog den Erweiterungsbedarfen ortsansässiger Betriebe, die Bedarfe genauer erläutert werden, sofern die Ansiedlungsabsichten eines neuen Betriebes als realistisch bzw. erhärtet eingeschätzt werden.

Aussagen über **vorhandene Baulücken** in bestehenden Gewerbe- und Mischgebieten, wie in der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.04.2021 gefordert, fehlen. Die Aussage, die Flächen im Gewerbepark seien fast vollständig belegt (Begründung, S. 55), reicht für das pauschale Belegen für ein Nicht-Vorhandensein oder eine Nicht-Verfügbarkeit von Flächenreserven nicht aus, insbesondere da laut Raumordnungskataster der Regierung von Mittelfranken im mittleren Bereich des Gewerbegebietes Heßdorf – Ost noch einige unbebaute Grundstücke immerhin im Umfang von insgesamt ca. 2,2 ha ersichtlich sind, die als gewerbliche Innenentwicklungspotenziale zu prüfen sind. Auch bei der Begründung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen ist die

Gegenüberstellung bestehender Potenzialflächen, die gemäß Ziel 3.2 LEP vorrangig zu nutzen sind, mit dem ermittelten Bedarf eine wesentliche Anforderung. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. –gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht. Sofern diese aus Gründen der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit nicht als bestehende Potenziale gewertet werden sollen, muss die Gemeinde entsprechende Mobilisierungsstrategien und die Ergebnisse dieser Strategie darlegen (vgl. Auslegungshilfe).

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bedarf für gewerbliche Flächenneudarstellungen aktuell nicht ausreichend plausibel nachgewiesen ist, vorhandene gewerbliche Innenentwicklungspotenziale sind nicht berücksichtigt worden. Wie obenstehend aufgezeigt, sollte der Bedarfsnachweis für die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen schlüssiger ergänzt werden und unter Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Innenentwicklungspotenziale ggf. angepasst werden. Zum vorliegenden Planungsstand sind Zielverstöße gegen Ziel 1.2.1 i.V.m. Grundsatz 3.1, Ziel 3.2 und für die geplanten Flächen RR 1, RR 2 und RR 3 ggf. Ziel 3.3 LEP daher nicht auszuschließen, weshalb Einwendungen aus landesplanerischer Sicht Einwendungen zu erheben sind.

Flächenbezogene Bewertungen:

Wohnbauflächen:

Heßdorf:

- **HE 8 „alt"** ist nunmehr korrekt als Bestand dargestellt (Lage im nördlichen Bereich Bebauungsplan „Heßdorf-Süd", seit 2019 genehmigt und rechtswirksam). Laut landesplanerischer Stellungnahme vom 30.11.2018 zum Bebauungsplan „Heßdorf-Süd" wurde darauf hingewiesen, dass das Wohngebiet im Bedarfsnachweis zur Gesamtfortschreibung des FNP entsprechend zu berücksichtigen bzw. vollständig anzurechnen ist. Laut Anlage 6.9.1 „Bauflächenneuausweisungen und Baulücken Gemeinde Heßdorf, OT Heßdorf" wird dieser Bereich jedoch nicht als IEP geführt. Dies ist zu überprüfen und ggf. zu begründen.
- **HE 15 „alt"** wurde zurückgenommen, so dass der regionale Grünzug RG 3 „Seebachgrund mit Röttenbachtal und Weiherkette zwischen Dechsendorf und Röttenbach" von Flächenausweisungen an dieser Stelle nicht mehr tangiert ist. Damit wurde Ziel 7.1.3.2 Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) entsprochen, wonach in den festgesetzten regionalen Grünzügen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig sind, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird.
- **HE 13 „neu"** (ca. 0,8 ha) war im Vorentwurf noch als bestehende Wohnbaufläche, nun ist sie als geplante gemischte Baufläche dargestellt (Umwidmung Bestand W zu Planung M). In der Begründung (S. 59) wird hierzu ausgeführt: „Die Mischgebietsfläche im Baugebiet „Heßdorf – Süd" mit rund 7.900 m² ist bereits vorhanden [Anm.: als W im Bestand, Teil von HE 8 „alt" (s.o.)] und wird daher flächenmäßig nicht mehr gezählt. Sie entstand durch die vorgesehene verdichtete Bebauung mit Läden und Praxen sowie Geschoßwohnungsbauten. Planerisch ist sie allerdings noch nicht nachvollzogen, daher ist diese Mischgebietsfläche [...] zeichnerisch als geplant dargestellt." Analog zur Wohnbaufläche HE 8 „alt" wird dieser Bereich nicht als bestehendes Innenentwicklungspotenzial berücksichtigt. Dies ist zu überprüfen und ggf. zu begründen.
- **HE 12 „neu"** (= HE 11 „alt") wurde im Vergleich zum Vorentwurf von 0,5 auf 0,09 ha reduziert. Da weiterhin Waldbestand betroffen ist, ist Ziel 5.4.4.1 RP 7 beachtlich, gemäß dessen im Verdichtungsraum die Flächensubstanz des Waldes erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. So sind Rodungsflächen an anderer Stelle im Verdichtungsraum flächengleich wiederaufzuforsten.

Hesselberg:

- **HB 1 „neu"**: Hier sei auf die landesplanerische Stellungnahme vom 17.11.2020 (Az. RMF-SG24-8314.01-79-14-2) im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Änderung des

...

Bebauungsplanes „Hesselberg Baumgartengebiet" verwiesen, gemäß der die Flächenneudarstellungen im Bereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Hesselberg Nord" im Fortschreibungsentwurf des FNP als Neudarstellungen ergänzt werden und als solche bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden sollen. Dem ist entsprochen worden.

- **HB 2 „neu"**: Hier sei auf die landesplanerische Stellungnahme vom 26.01.2021 (Az. RMF-SG24-8314.01-79-12-4 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hesselberg Ost" verwiesen, gemäß der gegenüber der Neuausweisungen in diesem Bereich Einwände nur dann zurückgestellt werden konnten, sofern in Bezug auf die laufende FNP-Gesamtfortschreibung die Neudarstellungen insgesamt – unter ausreichender Berücksichtigung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale – dem Bedarf entsprechen.

Klebheim:

- **KB 2** (neue = alte Bezeichnung) wurde im Umgriff um den vorhandenen Waldbestand reduziert. Das Walderhaltungsziel 5.4.4.1 RP 7, gemäß dessen im Verdichtungsraum die Flächensubstanz des Waldes erhalten werden soll, steht der geplanten Fläche somit nicht mehr entgegen.

Untermembach:

- Die geplante Fläche **UM 2 „neu"** ist zwar in Karte „Bauflächenneuausweisung und Baulücken Gemeinde Heßdorf, OT Untermembach" enthalten, nicht aber im Flächennutzungsplan selber. Dies sollte berichtigt werden. Die noch unbebaute Parzelle im Süden der Flurnr. 796 wird, der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.02.2021 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Untermembach (Az. RMF-SG24-8314.01-79-13-4) entsprechend, als „Baulücke" (Innenentwicklungspotenzial) geführt.

Gemischte Bauflächen:

Heßdorf:

- **HE 5** (= HE 3 „alt") wird nun nach Westen erweitert von 0,2 ha im Vorentwurf auf 0,7 ha im vorliegenden Entwurf. Lag die Fläche HE 3 „alt" im nördlichen Randbereich des Regionalen Grünzuges RG 3 „Seebachgrund mit Röttenbachtal und Weiherkette zwischen Dechsendorf und Röttenbach", so liegt der geplante Erweiterungsbereich (westlicher Teil von HE 5 „neu") in Gänze im Regionalen Grünzug RG 3. Gemäß Ziel 7.1.3.2 RP 7 sind in den festgesetzten regionalen Grünzügen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird, für den hier betroffenen Grünzug sind das die Funktionen „Verbesserung des Bioklimas" und „Gliederung der Siedlungsräume". Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit der regionalplanerischen und den naturschutzfachlichen Fachstellen angezeigt.

Obermembach:

- Die Fläche **OM 2** in Obermembach (ca. 0,29 ha) erscheint im Planteil als geplante Neudarstellung, wird im Begründungstext jedoch als „bereits vollzogen" beschrieben. Im Raumordnungskataster der Regierung von Mittelfranken ist hier allerdings kein Bestand einer gemischten Baufläche ersichtlich, dagegen ist die Fläche OM 1 „neu" als Bestand eingestellt. Um Klärung wird gebeten. Abgesehen davon liegt die geplante gemischte Baufläche OM 2 im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in denen gemäß Grundsatz 7.1.3.1 RP 7 der Sicherung und Erhaltung besonderer schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen angezeigt.

Gewerbliche Bauflächen:

Heßdorf:

- Die Fläche **HE 1 „neu"** (vormals HE 1 + HE V1 = 8,36 ha) ist nun reduziert dargestellt um den nordöstlichen Teilbereich (= im Wesentlichen HE V1 „alt") auf ca. 4,6 ha. Innerhalb der aktuell geplanten Gewerbefläche liegt der südliche Bereich des kartierten Biotopes 6331-0296-001 (Naßwiese nördlich von Heßdorf). Die Trinkwasserproblematik besteht trotz Reduzierung weiterhin: Lage im Trinkwasserschutzgebiet 5/007787/00/00 (Trinkwasserschutzgebiet zur WV der Seebach-Gruppe), die Begründungsunterlagen konkretisieren hierzu, dass die geplante Fläche innerhalb der weiteren Schutzzone III b des Wasserschutzgebietes Heßdorf liegt, im direkten Zustrombereich der Trinkwasserbrunnen III und IV und das Grundwasser hier bereits bei ca. 1,7 m unter Geländeoberkante ansteht (S. 71/72). Diesbezüglich ist eine entsprechende, enge Abstimmung mit den Fachstellen angezeigt.
- Im Vergleich zum Vorentwurf neu in die Planung aufgenommen wurde die gewerbliche Baufläche **HE 16 „neu"** (1 ha). Im Rahmen der 5 Änderungsverfahrens des FNP war die südliche (Bereich HE 15 „neu") und westliche Fläche (Bereich HE 16 „neu") als Erweiterung der ansässigen Fa. Schuler vorgesehen (Ruhebeschluss 11/2013). Im frühzeitigen Verfahrensentwurf war nur die südliche Fläche als HE 10 „alt" (= HE 15 „neu") dargestellt. Laut Begründung (S. 72) ist HE 16 „neu" für die Neuansiedlung kleinerer Betriebe vorgesehen. Im Hinblick auf den Bedarfsnachweis für die Neudarstellung gewerblicher Flächen (Erweiterungsbedarf ortsansässiger oder Neuansiedlungen) wird um Klärung gebeten, ob die westliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ausschließlich für die Neuansiedlung kleinerer Betriebe dienen soll oder doch noch als Erweiterungsfläche der ansässigen Fa. Schuler vorgesehen ist.

Röhrach:
Im Anschluss an die bestehenden Gewerbebetriebe nördlich von Röhrach werden insgesamt ca. 5 ha gewerbliche Bauflächen neu als geplant dargestellt (RR 1 bis RR 3). Nördlich von Röhrach sind bereits größere Gewerbegebiete im wirksamen FNP enthalten. Laut google.maps sind hier ansässig die Firmen Schickert GmbH Recycling (östlich St 2259) und Megalith Daigfuss Kalksandsteinwerke (westlich St 2259). Fa. Schickert hat offenbar bereits nach Süden hin erweitert (= Bereich RR3 „alt", nun als Bestand dargestellt). Die geplanten Erweiterungen des von der nächstgelegenen Siedlungseinheit abgesetzt gelegenen Gewerbestandortes widersprechen Ziel 3.3 LEP, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Inwiefern eine Ausnahmeregelung von Ziel 3.3 LEP greifen könnte, kann auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen nicht beurteilt werden.
Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Planunterlagen sind (zunächst – bis beurteilt werden kann ob eine Ausnahme von Ziel 3.3 LEP greifen kann) Einwände gegen die geplanten Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen nördlich von Röhrach zu erheben, da der bestehende Gewerbestandort gemäß Ziel 3.3 LEP nicht angebunden und damit auch nicht für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche geeignet ist.
Darüber hinaus lässt sich für die Flächen RR 1 bis RR 3 folgendes festhalten:

- **RR1** „neu" (1,3 ha) und **RR2** „neu" (0,47 ha) entsprechen vom Umgriff her der vormals als RR 2 (RR 2 „alt") geführten Fläche. Beide Flächen liegen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, RR 1 weist zusätzlich Waldbestand auf. Daher ist zum einen Ziel 5.4.4.1 RP 7 beachtlich, gemäß dessen im Verdichtungsraum die Flächensubstanz des Waldes erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. So sind Rodungsflächen an anderer Stelle im Verdichtungsraum flächengleich wiederaufzuforsten. Zum anderen soll in Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplan der Region Nürnberg der Sicherung und Erhaltung besonderer schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll (Grundsatz 7.1.3.1 RP 7). Bezüglich der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und da Wald betroffen ist, wäre eine entsprechende enge Abstimmung mit den betroffenen Fachstellen angezeigt. Da es sich vor allem aber um einen nicht angebunden Standort handelt wäre vorrangig zu überprüfen, inwieweit eine Ausnahme von Ziel 3.3 LEP greifen kann. Ohne

genauere Angaben zur konkreten beabsichtigten Nutzung, die eine Überprüfung, ob ggf. eine Ausnahmeregelung von Ziel 3.3 Anwendung finden kann, ermöglichen, ist diese Fläche aus landesplanerischer Sicht abzulehnen.
Der Umweltbericht führt unter Fläche RR 1 noch die im Vorentwurf so benannte innerörtliche gemischte Baufläche (Umweltbericht S. 110 ff). Unter der Fläche RR 5 wird dagegen der Bereich der gewerblichen Baufläche RR 1 beschrieben (Umweltbericht S. 121 ff). Dies ist entsprechend zu berichtigen.

- Die Fläche RR 2 „alt" (1,8 ha) war im Vorentwurf noch für eine mobile Asphaltmischanlage vorgesehen, für diesen bestimmten Bedarf könnte ggf. ebenso die Ausnahme „Immissionsschutz" des Ziels 3.3 LEP greifen. Diese mobile Anlage scheint jedoch den aktuellen Planungsunterlagen zufolge nicht mehr verfolgt zu werden.
- Im Vergleich zum Vorentwurf neu in die Planung aufgenommen wurde die Fläche **RR 3** „neu" (3,3 ha), nördlich der Bestandsfläche Fl.Nrn. 394/12 und 394 Gmkg. Hannberg gelegen. Die Fläche ist in Gänze bewaldet, weshalb Ziel 5.4.4.1 RP 7 beachtlich ist, gemäß dessen im Verdichtungsraum die Flächensubstanz des Waldes erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. So sind Rodungsflächen an anderer Stelle im Verdichtungsraum flächengleich wiederaufzuforsten. Zudem liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone im Naturpark) und westlich angrenzend verläuft entlang der Teichkette der Regionale Grünzug RG 3 „Seebachgrund mit Röttenbachtal und Weiherkette zwischen Dechsendorf und Röttenbach", auch sind diverse kartierte Biotope direkt an die Fläche westlich anschließend gelegen. Diesbezüglich, aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebietes und da Wald betroffen ist, wäre eine entsprechende enge Abstimmung mit den betroffenen Fachstellen angezeigt. Da es sich vor allem aber um einen nicht angebunden Standort handelt wäre vorrangig zu überprüfen, inwieweit eine Ausnahme von Ziel 3.3 LEP greifen kann. Ohne genauere Angaben zur konkreten beabsichtigten Nutzung, die eine Überprüfung, ob ggf. eine Ausnahmeregelung von Ziel 3.3 Anwendung finden kann, ermöglichen, ist diese Fläche aus landesplanerischer Sicht abzulehnen.
- Die gewerbliche Baufläche **RR 3 „alt"** wird als wirksamer Bestand dargestellt (im Vorentwurf noch als Planung). Im aktuellen FNP ist aber gar von GE, also Gewerbegebiet, die Rede. Dies ist zu überprüfen und ggf. zu berichtigen, ebenso die Führung dieser Fläche im aktuellen Umweltbericht, S. 121, als Waldfläche im rechtswirksamen FNP.

Sonderbauflächen:

- **HE 2** „neu" (SO L+G), ca. 2,76 ha, bleibt im Vergleich zum Vorentwurf unverändert, sowohl im Umgriff als auch in Bezeichnung. Vorsorglich wird der Hinweis aufrechterhalten, dass bei der Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3 LEP Bayern zu beachten sind.
- Neu enthalten sind **drei Flächen SO Freiflächenphotovoltaik östlich von Dannberg** (insgesamt ca. 6,9 ha, eigene Messung), der Hauptteil südlich und ein kleinerer Teilbereich nördlich der Ortsverbindungsstraße Niederlindach – Dannberg. Grundsatz 6.2.3 LEP zufolge sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswege, Energieleitungen etc.). Dabei sollen Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden (Grundsatz 7.1.3 LEP). Da es sich hier um einen nicht als vorbelastet zu wertenden Standort handelt, ist ein Abprüfen von Alternativstandorten vorzuschalten. Sollten sich im Rahmen einer solchen gesamtgemeindlichen Alternativenprüfung vorbelastete Standorte finden, sind diese dem hier vorliegenden Standort vorzuziehen. Rein flächenbezogen ist festzustellen, dass die geplanten PV-Flächen südlich der Ortsverbindungsstraße Niederlindach – Dannberg an ein

landschaftliches Vorbehaltsgebiet angrenzen. Gemäß Grundsatz 7.1.3.1 RP 7 soll in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung besonderer schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Sofern nachweislich keine vorbelasteten Standorte im Gemeindegebiet vorhanden sind und an dem geplanten Standort festgehalten wird, ist eine enge Abstimmung mit der regionalplanerischen und den naturschutzfachlichen Fachstellen angezeigt. Da die angefragte Fläche der PV-Anlagen größer als die Ortslage Dannbergs ist und aus Sicht des Sachgebietes Städtebaus bei der Regierung von Mittelfranken eine Beeinflussung des Ortsbildes nicht ausgeschlossen werden kann, ist ggf. über eine Reduzierung nachzudenken bzw. im konkreten Bebauungsplanverfahren auf eine gute Ein- und Durchgrünung sowohl im Hinblick auf das Orts- als auch auf das Landschaftsbild dringend hinzuwirken und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

- Neu im Flächennutzungsplan dargestellt ist ein **SO PV in Dannberg** in innerörtliche Lage (ca. 0,25 ha, eigene Messung). Im Begründungstext S. 73 wird diese kleine Sonderbaufläche jedoch als „Lagerplatz" bezeichnet. Um Klärung wird gebeten.
- Neu enthalten sind auch zwei Flächen **SO Freiflächenphotovoltaik in Hesselberg**: ein SO_{PV} direkt an die nördliche Ortsausgangsbebauung anschließend (nördlicher Teil Fl.Nr. 262 Gmkg. Hesselberg, ca. 0,26 ha, Bezeichnung HB 3 SO_E laut Plan Kap. 6.9, im FNP selbst nur als SO_{PV} bezeichnet) und ein SO_{PV} östlich des Ortsteils auf der im wirksamen FNP bislang als SO „Lagerplatz" dargestellten Fl.Nr. 537 Gmkg. Hesselberg (ca. 0,7 ha).
  Die geplante PV-Fläche im Norden ist als angebunden zu werten, Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind nicht zu erheben. Der geplante PV-Standort im Osten Hesselbergs ist hingegen nicht als vorbelasteter Standort zu werten. Auch in diesem Fall sind im Rahmen einer gesamtgemeindlichen Alternativenprüfung vorbelastete Flächen für potenzielle PV-Standorte abzuprüfen und ggf. dem vorliegenden Planungsstandort vorzuziehen. Zudem liegt die geplante Fläche im Osten Hesselbergs etwa hälftig im Randbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Gemäß Grundsatz 7.1.3.1 RP 7 soll in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung besonderer schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Diesbezüglich ist, sofern nachweislich keine vorbelasteten Standorte im Gemeindegebiet vorhanden sind und an dem geplanten Standort festgehalten wird, eine enge Abstimmung mit der regionalplanerischen und den naturschutzfachlichen Fachstellen angezeigt.

Alle Sonderbauflächen Photovoltaik werden im Umweltbericht nicht aufgeführt. Dies ist zu ergänzen.

Sonstige Hinweise:

Bisherige FNP-Änderungen bzw. Änderungsbereiche sind teilweise nicht richtig im Planentwurf übernommen und daher zu überprüfen bzw. zu berichtigen. Die Sonderbaufläche „SO Pferdesport" im Bereich Gewerbegebiet Heßdorf-Ost fehlt z.B. nach wie vor. Diesbezüglich verweisen wir auf die Stellungnahme vom Landratsamt Erlangen – Höchstadt vom 26.07.2021.

Hinweise des Sachgebietes Naturschutz:

Die **GE-Fläche RR1** liegt laut Regionalplan in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in dem der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile ein besonderes Gewicht beizumessen ist.
In der vorgesehenen Flächenausdehnung, bei der u.a. ein Großteil des vorhandenen nördlichen Ufergehölzsaums verloren ginge, ist die Ausweisung aus natur- und artenschutzfachlichen Gründen abzulehnen. Die beplante Fläche ist auch in der Artenschutzkartierung Gewässer (Objektnummer 6331-0437) erfasst.
Zudem ist im weiteren Verfahren zu klären, ob die auf dieser Fläche angestrebte Nutzung u.U. den Rekultivierungsauflagen im Rahmen des früheren Sandabbaus zuwider läuft.

Die **GE-Fläche RR 3** mit der geplanten Nutzung als Lagerfläche würde die Rodung von ca. 2,8 ha Waldbestand verursachen und liegt zudem vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Großdechsendorfer Weihergebiet" (Objektnummer 00222.01) und ist **aus naturschutzfachlichen Gründen deshalb abzulehnen**.

Die **M-Fläche HE 5** liegt zum Großteil in einem regionalen Grünzug, dem die Funktionen „Verbesserung des Bioklimas (K)" und „Gliederung der Siedlungsräume (S)" zugewiesen sind. Unter der Voraussetzung einer entsprechenden Flächenreduzierung kann der Ausweisung zugestimmt werden.

PV-Anlagen östlich Dannberg: Bei Verwirklichung der Planung ist aus Gründen des Landschaftsbildes und des Naturschutzes im Rahmen der Bauleitplanung auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Anlagen zu achten.

Für Rückfragen oder Abstimmungsgespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

Fröhlich
Regierungsrätin

...

PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG

Per Fax Per E-Mail:
matthias.ruehl@t-online.de

Stadt & Land
Matthias Rühl
91413 Neustadt / Aisch

Hauptmarkt 16
90403 Nürnberg

Telefax: 0911/231-5306
E-Mail: PVRN@stadt.nuernberg.de
Internet: www.planungsverband.region.nuernberg.de

U-Bahn-Linie 1
Haltestelle Lorenzkirche

Sparkasse Nürnberg
IBAN: DE87 7605 0101 0001 0052 31
BIC: SSKNDE77XXX

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen	Durchwahl-Nr.	Datum
E-Mail vom 28.05.2021; Herr Rühl	PVRN-325.	0911/231-5304 Frau Gromeier	02.08.2021

Stellungnahme zu:
Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans; Gemeinde Heßdorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren.

Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Geschäftsstelle

Anlage
Gutachten des Regionsbeauftragten

REGIONSBEAUFTRAGTER
für die Region Nürnberg (7)
bei der Regierung von Mittelfranken

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Planungsverband
Region Nürnberg
Hauptmarkt 16

90403 Nürnberg

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: christof.liebel@reg-mfr.bayern.de Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit	Datum
PVRN-325. 08.06.2021	24/RB7 832001 ERH Christof Liebel	1514 / 981514	Zi. Nr. 441	29.07.2021

Anlagen: Alle Unterlagen i. R.

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Heßdorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Bevölkerungsentwicklung: 1970: 1.620 Ew.; 1990: 2.918 Ew.; 2000: 3.396 Ew.; 2015: 3.605 Ew.
Zentralörtliche Einstufung: Grundzentrum

Die Gemeinde Heßdorf plant die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (FNP). Hierzu wurde mit Schreiben vom 26.04.2018 bereits aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen. Darin wurde dargelegt, dass dem Vorhaben nur dann zugestimmt werden kann, wenn

„- die widersprüchlichen Flächenangaben (siehe Anm. 1) eindeutig beurteilbar aufgeführt werden,
- keine Flächen dargestellt werden, die die o.a. Funktionen des regionalen Grünzugs (Seebachgrund) beeinträchtigen,
- eine Flächenreduzierung erfolgt, die mit den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik schlüssig begründet werden kann und sich an der Hauptvariante orientiert,
- ein schlüssiger Bedarfsnachweis für die gewerblichen Bauflächen ergänzt wird,
- die bereits im FNP dargestellten rechtswirksamen unbebauten Flächen (Wohn-, Gewerbe- und gemischte Bauflächen) vom ermittelten Gesamtbedarf abgezogen werden,
- eine umfassendere Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen in der o.a. Weise für das gesamte Gemeindegebiet erfolgt und
- eine intensive Abstimmung mit den naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Fachstellen zu den o.a. Punkten stattfindet."

In den nun vorliegenden Planunterlagen wurden einige dieser Punkte aufgegriffen. Insgesamt betrachtet, entsprechen die Planungen jedoch in einigen Punkten nach wie vor nicht den Zielen der Raumordnung, was nachfolgend ausführlicher erläutert wird.

Bedarfsnachweis und Innenentwicklungspotenziale Wohnen:

...

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 (Z)). In den Siedlungsgebieten sind laut LEP 3.2 (Z) die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Diesbezüglich wird auch auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen einer landesplanerischen Überprüfung" vom 7. Januar 2020 verwiesen. Zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner ist deshalb die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 (B)). Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Heßdorf verlief seit 1987 mehr oder weniger stagnierend (vgl. Begründungstext S. 24), auch mit Jahren in denen die Bevölkerungsentwicklung rückläufig war (2011, 2016, 2017) und dies obwohl immer wieder auch Baugebiete ausgewiesen wurden (vgl. Begründungstext S. 53). Zwar verzeichnet Heßdorf laut aktuellstem Demographiespiegel des statistischen Landesamtes (Stand Juli 2019) eine positive Bevölkerungsprognose und einen Bevölkerungsanstieg von 3.508 im Jahr 2017 auf 3.750 im Jahr 2031, aber angesichts der zu Grunde liegenden Methodik und der damit verbundenen Unwägbarkeiten (insbesondere bei kleineren Kommunen), auf die im Demographiespiegel auch selbst hingewiesen wird (vgl. Demographiespiegel S. 10 ff.) sollte angesichts der realen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte ausführlicher dargestellt werden, warum dieser prognostizierte Bevölkerungsanstieg für plausibel gehalten wird.

Bei der Bedarfsermittlung wird mit einem Auflockerungsfaktor von 0,3 gerechnet. Bezogen wird sich dabei auf die Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Wohnbaulandbedarfsberechnung. Grundsätzlich steht ein Auflockerungsfaktor im Widerspruch zu 3.1 (G) LEP, wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollen, so dass die Einrechnung eines Auflockerungsfaktors nicht standardisiert erfolgen kann, sondern detailliert begründet werden muss. Laut Begründungstext S. 29 verfügt die Gemeinde Heßdorf über einen sehr hohen Anteil an großen Wohnungen ab 5 Räumen, der in allen betrachteten Jahren bei rund 65% lag und damit weit über dem Durchschnitt Bayerns von ca. 45% (vgl. Begründungstext S. 29). In Verbindung mit der prognostizierten und im Begründungstext an verschiedenen Stellen ausgeführten zunehmenden Überalterung der Bevölkerung werden in den kommenden Jahren, bezogen auf den Planungshorizont eines FNP von 10-15 Jahren, zwangsläufig etliche dieser Wohnungen frei werden und in gewissem Umfang dort auch höhere Belegungsdichten erzielt werden können, so dass auf Grund dieser lokalspezifischen Gegebenheiten ein angerechneter Auflockerungsfaktor im klaren Widerspruch zu 3.1 (G) LEP sowie 1.2.1 (Z) LEP steht und daher aus regionalplanerischer Sicht abgelehnt wird und auf 0 zu setzen ist. Das auf S. 54 im Begründungstext angesprochene fehlende zielgruppenspezifische Wohnungsangebot kann daher zu gewissen Teilen auch über die Umnutzung, Neugliederung und Anpassung des bestehenden Wohnungsangebots realisiert werden. Zudem sollen gemäß LEP 3.1 (G) verstärkt flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden, die ebenfalls einem anrechenbaren Auflockerungsfaktor entgegenstehen.

Vorhandene Innenentwicklungspotenziale in den Siedlungsgebieten sind laut LEP 3.2 (Z) möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Diesbezüglich wird auch auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen einer landesplanerischen Überprüfung" vom 7. Januar 2020 verwiesen. *„Wegen unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit stehen diese Flächen zum Planungszeitpunkt ggf. nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung. Dies kann in begründeten Fällen (...) anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann dies nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat."* (vgl. Auslegungshilfe S. 3).

Laut Auslegungshilfe zählen zu den Innenentwicklungspotenzialen:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

...

Im Begründungstext wird sich auf S. 57 mit den Innenentwicklungspotenzialen auseinandergesetzt. Als Baulücken werden jederzeit bebaubare Grundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen oder in kurz vor der Rechtskraft stehenden Bebauungsplänen sowie im Innenbereich gemäß § 34 BauGB angesehen. Dies deckt jedoch nur einen Teil der in der Auslegungshilfe benannten Flächen ab. Auch mit freien Flächen im FNP ist sich zwingend und umfassend auseinanderzusetzen. Das erst kürzlich erschlossene Baugebiet „Heßdorf – Süd" ist inzwischen vollständig verkauft. Bauanträge liegen vor und sind weitgehend genehmigt. Diese Flächen zählen laut Planunterlagen nicht zu den Baulücken. Zwar ist es richtig, dass dies keine Innenentwicklungspotenziale sind, die künftig noch zur Verfügung stellen, jedoch müssen diese Flächen dann konsequenterweise aus der Bedarfsermittlung herausgerechnet werden. Bei der Bedarfsermittlung, die sich auf die positive Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes stützt sind die Käufer der dortigen Grundstücke ebenfalls voll mit berücksichtigt, so dass hier eine klassische Doppelverrechnung stattfindet. Somit ist bei der Bedarfsermittlung mit einer Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, die um diese Bevölkerungsgruppe der Käufer reduziert ist und damit deutlich niedriger anzusetzen ist. Ansonsten steht die Bedarfsermittlung nicht in Einklang mit Ziel 1.2.1 LEP und stellt einen Zielverstoß dar. Werden Baulücken mit bestehendem Baurecht mit Verweis auf einen späteren Eigenbedarf bzw. einen Bedarf innerhalb der Familie (z.B. so genannte „Enkelgrundstücke") oder auch mit Verweis darauf, dass kein Bauwunsch bestehe nicht bebaut bzw. dem Markt nicht zugeführt und somit nicht den Innenentwicklungspotenzialen angerechnet, so wären die Eigentümer dieser Grundstücke ebenfalls aus der allgemeinen Bedarfsberechnung herauszurechnen. Mit bestehendem Baurecht können diese Bevölkerungsgruppen einen möglichen Bauwunsch jederzeit im Bestand realisieren, so dass hierfür keine neuen Flächen ausgewiesen werden müssen. Sollte kein Bauwunsch existieren, bestünde ebenfalls kein Flächenbedarf. Entweder wäre daher mit deutlich höheren Mobilisierungsraten bei den Innenentwicklungspotenzialen bei der Bedarfsermittlung zu rechnen oder mit geringeren Bevölkerungszahlen. Ansonsten würden auch hier Bedarfe doppelt verrechnet, was in eindeutigem Widerspruch zu Ziel 1.2.1 des LEP stünde. Insgesamt wurden laut Planunterlagen 9,6 ha an Baulücken ermittelt. Basis hierfür ist eine im Zuge der FNP-Fortschreibung durchgeführte Befragung der entsprechenden Grundstückseigentümer. Auf die Befragung antwortete laut Begründungstext S. 57 knapp ein Viertel der Befragten (24%). Etwa 2/3 der Antworten lauteten, dass die Grundstücke für die spätere Eigennutzung (6 von 37) bzw. für die Bevorratung von Familienmitgliedern (20 von 37) zurückgehalten werden. Verkaufsbereitschaft signalisierten nur Wenige. Nur 5 von 37 Rückmeldungen geben an, dass sie bereit wären innerhalb der nächsten 15 Jahre ihre Baulücke zu verkaufen. Es wird daher für die weiteren Berechnungen angenommen, dass in den nächsten 15 Jahren etwa ein Anteil von 15% aus den 9,6 ha Baulücken aktiviert werden kann, also 1,44 ha. Dieses Vorgehen ist methodisch-mathematisch nicht korrekt und steht auch nicht in Einklang mit dem Ziel 3.2 des LEP. Zum einen haben 3/4 der Befragten nicht geantwortet, so dass keinerlei Kenntnisse über deren Verkaufsbereitschaft vorliegen. Die Annahme, dass diese bei Null liegt, ist bezogen auf den Planungshorizont nicht plausibel. Für die Nicht-Antwort kann es neben der nicht gegebenen Verkaufsbereitschaft zahlreiche andere Gründe geben, wie zum Beispiel die mangelnde Auskunftsbereitschaft an sich, obwohl durchaus Verkaufs- bzw. Eigennutzungsbereitschaft besteht. Da 2/3 der Befragten angeben, dass sie die Flächen für die spätere Eigennutzung bzw. für die Bevorratung in der Familie reservieren, muss auch für diese Bevölkerungsgruppen keinerlei neues Bauland mehr geschaffen werden. Auf Basis einer Rücklaufqoute von ca. 25% lediglich aus dieser Gruppe einen Mobilisierungsgrad von 15%zu errechnen stellt keine korrekte Methode dar. Weder dürfte der Mobilisierungsgrad der restlichen 75% bei Null liegen, noch stellt ein Mobilisierungsgrad von 15% bei Flächen mit verbindlichem Baurecht eine akzeptable Größenordnung dar. Hier muss mit weit höheren Werten gerechnet werden, bzw. die Bedarfsermittlung grundlegend anders erfolgen, um eine Doppelverrechnung zu vermeiden, wie oben ausgeführt. Insgesamt betrachtet steht die Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen auf Grund der genannten Aspekte nach wie vor nicht in Einklang mit Ziel 3.2 des LEP, so dass hier nach wie vor ein Zielverstoß zu konstatieren ist und das o.a. Planvorhaben somit auch nicht in Einklang mit § 1.4 BauGB steht, wonach Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Auf Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG), wonach Ziele der Raumordnung der kommunalen Abwägung nicht zugänglich sind, wird hingewiesen. An verschiedenen Stellen im Planentwurf werden zudem gewerbliche und gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Auch dies führt in Summe zu einer weiteren Mehrung an Wohnbauflächen und muss daher bei der Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen entsprechend beachtet werden, was in den Planunterlagen nicht der Fall ist.

...

Bedarfsnachweis Gewerbe:

Laut Planunterlagen sollen ca. 12 ha neue gewerbliche Bauflächen dargestellt werden (vgl. Begründungstext S. 60). Begründet wird dies mit zahlreichen Anfragen von Unternehmen, die der Gemeinde vorliegen. Hierzu wurde eine Auflistung von Anfragen im Begründungstext dargestellt. Die vorhandenen Gewerbegebiete, z.B. bei Röhrach oder südlich Heßdorf (HE 15) sollen erweitert werden, um Bestandsbetrieben Erweiterungsoptionen am Standort bieten zu können. Darüber hinaus sollen weitere Gewerbeflächen in räumlicher Nähe zur neuen Anschlussstelle an der Autobahn BAB 3 geschaffen werden.
Bezüglich der Anforderungen an den zu erbringenden Bedarfsnachweis für Gewerbe wird auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" des StMWi vom 07.01.2020 verwiesen. Demnach kommt „zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (...) der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu" (StMWi 2020, S.4).
Die reine Benennung von Anfragen ist kein ausreichender Bedarfsnachweis im Sinne der Auslegungshilfe. Es sind daher konkrete und belastbare Aussagen zu den erweiterungs- bzw. ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben darzulegen. Dabei kann sich „ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen (...) entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben (StMWi 2020, S.5). Der Bedarf ortsansässiger Unternehmen kann entsprechend detailliert ermittelt werden, z.B. über eine Befragung der Bestandsbetriebe und ist zwingend entsprechend darzustellen und im Hinblick auf den daraus resultierenden Flächenumfang zu beziffern. Eine nachvollziehbare und differenzierte Darlegung substanzieller neuen Ansiedlungswünsche externer Unternehmen muss neben der Nennung des konkret angefragten Flächenumfangs auch die Belastbarkeit der Anfrage darlegen, z.B. den konkreten Verhandlungsstand (z.B. konkret vorliegende verbindliche Kaufanfrage usw.). Die reine Nennung von Anfragen ist dabei nicht ausreichend, da diese teilwiese sogar in der gesamten (Metropol)region gestreut werden und daher nicht von jeder angefragten Kommune bei dem Bedarfsnachweis verrechnet werden können. Diesbezüglich sind zwingend Aussagen zu ergänzen, die den dargestellten Flächenumfang plausibel belegen und auch die anteilig dem Gewerbe zuzuordnenden gemischten Bauflächen mit umfassen, die im Zuge der FNP Gesamtfortschreibung neu geplant werden. Auch im Hinblick auf die gewerblichen Bauflächen und dem Gewerbe anteilig zuzuordnenden gemischten Bauflächen hat eine Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in der für die Wohnbauflächen beschriebenen Art und Weise zu erfolgen, um dem Ziel 3.2 (Z) des LEP zu entsprechen.

Anmerkungen zu Einzelflächen aus regionalplanerischer Sicht:

OT Heßdorf (Anlage 6.9.1)

- M (HE 5): Die geplanten gemischten Bauflächen liegen in dem zum Vorentwurf erweiterten Bereich im regionalen Grünzug RG 3 „Seebachgrund mit Röttenbachtal und Weiherkette zwischen Dechsendorf und Röttenbach". Gemäß Regionalplan der Region Nürnberg RP (7) 7.1.2.3 (Z) sind funktionsbeeinträchtigende Maßnahmen unzulässig, so dass hier eine entsprechende Flächenrücknahme erfolgen muss, um einen Zielverstoß zu vermeiden.
- W (HE 7): Die geplanten Wohnbauflächen berühren im Süden den Randbereich des regionalen Grünzug RG 3 (vgl. auch Umweltbericht S. 77). Auch die Anlage TK5 Klima des Landschaftsplans stellt hier eine Luftaustauschbahn dar. Daher sollten im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die südlichen Bereiche der Fläche HE 7 weitestgehend von Bebauung freigehalten werden.

OT Dannberg (Anlage 6.9.2)

- Bezüglich der geplanten SO-Flächen für Photovoltaik ist das Erfordernis 6.2.3 (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) einschlägig, wonach Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen. Diesbezüglich sind Aussagen in den Planunterlagen zu ergänzen und ggf. Alternativstandorte zu prüfen, die LEP 6.2.3 (G) entsprechen. Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter soll laut Begründungstext S. 73 im

Umweltbericht, Kapitel 4.6, enthalten sein. Dort wird jedoch nur auf die geplanten gemischten Bauflächen eingegangen, nicht jedoch auf geplante Sondergebietsflächen für Photovoltaik.

OT Hesselberg (Anlage 6.9.3)

- Die geplanten Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand berühren partiell eine Wiesenbrüterkartierung. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen obligatorisch.
- Gleiches gilt für die Sondergebietsflächen im Nordwesten, im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der geplanten SO-Flächen für Photovoltaik im Osten des Ortsteils ist das Erfordernis 6.2.3 (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) einschlägig, wonach Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen. Diesbezüglich sind Aussagen in den Planunterlagen zu ergänzen und ggf. Alternativstandorte zu prüfen, die LEP 6.2.3 (G) entsprechen.

OT Obermembach (Anlage 6.9.8)

- die geplanten gemischten Bauflächen im Norden des Ortsteils berühren randlich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen erforderlich.

OT Röhrach

- die geplanten gewerblichen Bauflächen RR 1 und RR 2 liegen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Hier ist eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen erforderlich.
- bezüglich der Fragen des Anbindegebots gemäß LEP 3.3 (Z) wird auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken verwiesen, der sich inhaltlich angeschlossen wird.

Sonstige Hinweise:

- Bisherige FNP-Änderungen bzw. Änderungsbereiche sind teilweise nicht richtig im Planentwurf übernommen und sind daher zu überprüfen bzw. zu berichtigen.
- An verschiedenen Stellen sind im FNP Flächen dargestellt, die Waldflächen überlagern. Diesbezüglich wird im Hinblick auf potenzielle künftige verbindliche Bauleitplanungen vorsorglich darauf hingewiesen, dass dann das Ziel RP (7) 5.4.4.1 einschlägig ist, wonach die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist.

Aus regionalplanerischer Sicht wird auf Grund der gegebenen Zielverstöße gegen LEP 1.2.1 und LEP 3.2 sowie RP (7) 7.1.3.2 (Z) das o.a. Planvorhaben in der vorliegenden Form weiterhin abgelehnt. Einwendungen können nur zurückgestellt werden, sofern
- eine Bedarfsermittlung erfolgt, die die o.a. Punkte beachtet,
- eine Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen erfolgt, die in Einklang mit LEP 3.2 steht und die o.a. Widersprüche bereinigt sowie
- darauf basierend ein Flächenumfang dargestellt wird, der in Einklang mit dem überarbeiteten Bedarfsnachweis sowie der überarbeiteten Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen steht und
- eine Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen zu den o.a. Einzelflächen erfolgt.
- sowie eine Flächenrücknahme der den regionalen Grünzug RG 3 tangierenden Flächen stattfindet.

Liebel

...