



# MARKTGEMEINDE LONNERSTADT

VG Höchststadt  
Bahnhofstraße 18  
91315 Höchststadt an der Aisch

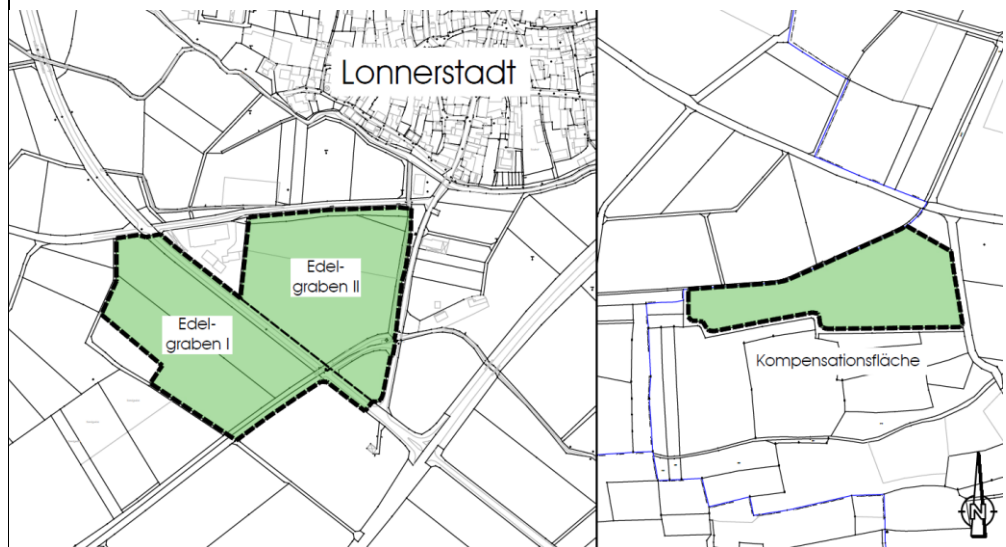
.....  
Unterschrift

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 6 Abs. 5 BauGB

## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 19 „EDELGRABEN I UND II“ IN LONNERSTADT

mit integriertem Grünordnungsplan



Erstellt: Höchststadt, den 3. August 2020

Planungsphase: **SATZUNGSBESCHLUSS**



**VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50  
E-MAIL INFO@VMB-AG.de

.....  
Unterschrift

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19

„EDELGRABEN I UND II“ IN LONNERSTADT

mit integriertem Grünordnungsplan



## **ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Marktgemeinde Lonnerstadt ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch und liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern.

Die Marktgemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Neben der Erweiterung der Wohnbauflächen (aktuelle Erschließung Baugebiet „Am Sportplatz“ in mehreren Bauabschnitten) soll auch die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet in den nächsten Jahren verbessert werden, um eine gleichmäßige Siedlungsentwicklung in allen Bereichen sicher zu stellen.

Im Gemeindegebiet liegt für das Gewerbegebiet „Edelgraben I“ ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Darin ist eine Gewerbefläche von ca. 4,7 ha ausgewiesen. Die Erschließung der Flächen konnte bisher jedoch nicht wirtschaftlich umgesetzt werden. Daher hat sich der Gemeinderat für die Neuausweisung einer weiteren Gewerbefläche entschieden.

Durch die Initiative eines Privatinvestors besteht für die Gemeinde Lonnerstadt die Möglichkeit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Edelgraben I“ weitere Flächen gewerblich zu nutzen. Dadurch könnte die Gemeinde die derzeit vorliegenden Anfragen nach Gewerbeflächen vorerst teils befriedigen. Auch die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung durchgeführte Standortprüfung hat ergeben, dass eine gewerbliche Weiterentwicklung nur in diesem Bereich möglich und sinnvoll ist.

Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde neben der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes „Edelgraben II“ auch die Reduzierung des ausgewiesenen Gewerbegebietes „Edelgraben I“ umgesetzt. Mit Beschluss vom 02.07.2018 wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.07.2018 festgestellt und mit Bekanntmachung am 03.08.2018 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 1041 der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch rechtskräftig.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde bereits mit den Beteiligten abgestimmt, dass die Erschließung und Bebauung der östlichen Teilfläche des Bereiches „Edelgraben II“ durch den Grundstückseigentümer in Zusammenarbeit mit einem Investor durchgeführt wird und die restliche Teilfläche an die Gemeinde veräußert wird. Hierdurch kann die Marktgemeinde einigen Anfragen von kleineren ortsansässigen Gewerbebetrieben gerecht werden.

Auf der östlich liegenden Teilfläche, welche der Grundstückseigentümer in Kooperation mit dem Investor bebauen will, werden großflächige Einzelhandelsgeschäfte sowie ein Gebäude mit Arzt- und Physiotherapiepraxis errichtet.

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 „EDELGRABEN I UND II“ IN LONNERSTADT

mit integriertem Grünordnungsplan



Um das geplante Bauvorhaben entsprechend umsetzen zu können, war die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Eine Teilfläche des Gewerbegebietes „Edelgraben II“ wurde dabei als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ ausgewiesen. Das Verfahren wurde mit Feststellungsbeschluss vom 13.01.2020 durch den Gemeinderat gebilligt und die Genehmigung des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt als Aufsichtsbehörde liegt mittlerweile auch vor. Mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch am 08.05.2020 wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt. Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen wurden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt. Die Untersuchungen zum Schall-Immissionsschutz sowie Erarbeitung und Empfehlung der Geräuschkontingentierung erfolgte durch die pm\_akustik GmbH.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Größe von ca. 13.200 m<sup>2</sup>. Betroffen hiervon sind im Bereich Edelgraben I Teilflächen der Flurstücke Nr. 828, 851, 852, 858, 928 der Gemarkung Lonnerstadt, komplett betroffen ist das Flurstück Nr. 857, Gemarkung Lonnerstadt. Der Bereich Edelgraben II umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 828, 849, 852, 1069, 928 der Gemarkung Lonnerstadt und die Flurstücke Nr. 829, 850, 853, 854 und 855, Gemarkung Lonnerstadt, komplett.

Der naturschutzfachliche Entwicklungsraum befindet sich auf Teilflächen des Flurstückes Nr. 928 (Gemarkung Lonnerstadt) und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 3,1 ha.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19  
„EDELGRABEN I UND II“ IN LONNERSTADT

mit integriertem Grünordnungsplan



## VERFAHRENSABLAUF

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Edelgraben II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2016 hat in der Zeit vom 12.09.2016 bis 30.09.2016 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2016 hat in der Zeit vom 12.09.2016 bis 30.09.2016 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.10.2019 die Ergänzung des Bereiches "Edelgraben I" und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Edelgraben I und II" in Lonnerstadt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2020 die Aufhebung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 beschlossen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2019 bis 13.03.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2019 bis 13.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Edelgraben I und II" in der Fassung von 27.04.2020 als Satzung beschlossen.

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 „EDELGRABEN I UND II“ IN LONNERSTADT

mit integriertem Grünordnungsplan



Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2020 die Aufhebung des am 27.04.2020 gefassten Satzungsbeschlusses und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis 31.07.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis 31.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Edelgraben I und II" in der Fassung von 03.08.2020 als Satzung beschlossen.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben I und II“ in Lonnerstadt mit integriertem Grünordnungsplan sind die folgenden Planunterlagen:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben I und II“ in Lonnerstadt mit integriertem Grünordnungsplan (Stand: 03.08.2020)
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Edelgraben“ mit integriertem Grünordnungsplan (Stand: August 2020)
- Schallschutztechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben“ mit integriertem Grünordnungsplan (Stand: 03.10.2019)
- Hochwassersimulation Gewerbegebiet „Edelgraben II“ (Stand: 28.04.2017)
- Plandarstellung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben I und II“ in Lonnerstadt mit integriertem Grünordnungsplan (Stand: 03.08.2020)



## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

### Maßnahmen der Landschaftsplanung und Umweltvorsorge

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden ein grünordnerischer Planungsbeitrag und ein umfassender Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit ausführlichen, schutzgutbezogenen Angaben zur Bestandssituation, Erläuterungen zu Standortempfindlichkeiten, Festlegungen zu Grünordnung, Natur- und Artenschutz und Aussagen zu planbedingten Umweltauswirkungen erarbeitet.

Um erhebliche Auswirkungen der geplanten Siedlungserweiterung auf die Umweltmedien, insbesondere auf den örtlichen Landschaftshaushalt zu vermeiden und/oder zu minimieren, wurden eingriffsmindernde und umweltentlastende Planaussagen zu folgenden Belangen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen mit ergänzenden Pflanzbindungen und -geboten. Hierbei wurde die örtliche Bestandssituation in besonderem Maße berücksichtigt und ein Großteil der hochwertigen Landschaftselemente im Randbereich des Plangebietes mit Erhaltungsgeboten belegt.
- Festlegung grünordnerischer Maßnahmen zur Gestaltung von naturnahen Ortsrandstrukturen und Akzentuierung des Straßenraumes.
- Gliederung der vorgesehenen Bauflächen durch Festlegung eines Mindestdurchgrünungsgrades.
- Bestimmung naturbezogener Gestaltungsvorgaben zum geplanten Regenrückhaltebecken und zum erforderlichen Gewässerausbau am Aischgraben.
- Bestimmungen zur unvermeidbaren Rodung von Gehölzen und Stockhieben.
- Aussagen zu Abstandsflächen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen.
- Einschränkung der Oberflächengestaltung von PKW-Stellflächen und Fußwegen.
- Hinweise zu standortgerechten Baum- und Straucharten.
- Hinweise zum fachgerechten Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser.
- Empfehlung nachgeordneter Freiflächengestaltungsplanungen.
- Allgemeine Hinweise zum gesetzlichen Boden- und Denkmalschutz.

Unvermeidbare Eingriffe in den Landschaftshaushalt, die auf die geplanten Versiegelungs- und Überbauungsmaßnahmen zurückzuführen sind, wurden auf Grundlage landesrechtlicher Anforderungen bestimmt. Demnach beläuft sich der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf auf 33.688 m<sup>2</sup>, wovon eine kleinere Teilfläche von 2.673 m<sup>2</sup> unmittelbar im Eingriffsraum durch die Schaffung eines strukturreichen Grüngürtels an der Kreisstraße ERH 18 nachgewiesen werden kann. Der verbleibende Flächenbedarf von 31.015 m<sup>2</sup> kann vollumfänglich durch eine naturschutzfachliche Entwicklung des Flurstückes Nr. 928, Gemarkung Lonnerstadt, bewältigt werden, das Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist.



Vor dem Hintergrund örtlicher Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen die bestehenden, staunassen Standorte im südlichen und westlichen Randbereich des Flurstückes 928, Lonnerstadt, für die Entwicklung eines Feuchtbiotopkomplexes, bestehend aus dauerhaft wasserführenden Tümpeln und episodisch wasserführenden Wiesenseigen mit begleitenden Hochstaudensäumen genutzt werden. Als wertvoller Kontaktlebensraum ist im Umfeld die Entwicklung einer halboffenen Landschaftsstruktur in Form eines Streuobstbestandes mit gliedernden Strauchheckenriegeln und extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Hierdurch können die örtlichen Biotopverbundqualitäten, die Habitatvielfalt und das Landschaftsbild erheblich aufgewertet, aber auch wertvolle Beiträge zum örtlichen Wasserhaushalt und Bodenschutz (Schaffung von Retentionsraum, Extensivierung der intensiven Landnutzung) geleistet werden.

Flächenanteile des Flurstückes 928, Lonnerstadt, die zur Kompensation vorhabenbedingter Eingriffe nicht erforderlich sind, sollen in das gemeindliche Ökokonto des Marktes Lonnerstadt eingestellt werden (insgesamt ca. 8.178 m<sup>2</sup>).

### **Zusammenfassende Beurteilung vorhabenbedingter Umweltauswirkungen**

Einhergehend mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten, die im verfahrensbegleitenden Umweltbericht ausführlich dargestellt sind. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

- Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden, natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Zumindest innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen ist ein nahezu vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen anzunehmen. Zwar können diese vorhabenbedingten Eingriffe durch die vorgesehenen städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen minimiert werden, jedoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, die weder weitergehend vermieden und gemindert noch wirkungsvoll ausgeglichen werden können.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes und den einhergehenden Überbauungsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der örtlichen Grundwasserneubildungsfunktion und im Gegenzug eine deutliche Steigerung des örtlichen Oberflächenwasseraufkommens verbunden. Diese Auswirkungen können durch die geplanten Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes minimiert, jedoch keinesfalls vollständig ausgeräumt werden. Weitergehende Minimierungsmaßnahmen wären im Zuge der einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet möglich, indem auch auf den Baugrundstücken eine Niederschlagswasserrückhaltung und/oder -speicherung vorgesehen wird.

Um die geplanten Bau- und Verkehrsflächen entwickeln zu können, ist eine Hochwasserfreilegung des Plangebietes (Auffüllung), kombiniert mit Gewässerbaumaßnahmen am Aischgraben zwingend erforderlich. Vorgesehen ist ein naturnaher Gewässerbaumaßnahmen, so dass erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf die Gewässerstruktur und -qualität des Aischgrabens unwahrscheinlich sind. Das hierfür





notwendige, wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wurde parallel zur Bauleitplanung eingeleitet; durch Erstellung einer landschaftspflegerischen Begleitplanung im Genehmigungsverfahren ist sichergestellt, dass Belange des Natur- und Artenschutzes in besonderem Maße Berücksichtigung finden.

- Erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltmediums Klima und Luft (Geländeklima) sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes und dessen aktueller Bedeutung für das Lokalklima nicht zu erwarten. Dies unter der Voraussetzung, dass künftig auch die einzelnen betrieblichen Einrichtungen im geplanten Gewerbegebiet ordnungsgemäß an den aktuellen immissionsschutzfachlichen Anforderungen ausgerichtet werden.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumfunktion des Plangebietes zu erwarten, wenngleich durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wirkungsvolle Beiträge zur Eingriffsminimierung geleistet werden. Ergänzende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf einer Teilfläche des Flurstückes 928, Lonnerstadt, erforderlich, um die Lebensraumverluste kompensieren zu können.
- Mit Hilfe der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf das Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs-/Ortsbild maßgeblich begrenzt werden. Dennoch ist in Folge der Planumsetzung der Verlust von etwa 10 ha offenen Landschaftsraumes im Ortsrandbereich Lonnerstadts unumgänglich.
- Erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf das Umweltmedium Mensch, insbesondere auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (z. B. Wohnnutzungen), können durch die vorgesehene Emissionskontingentierung des Gewerbequartiers und einen naturnahen Gewässerausbau des Aischgrabens im Zuge von Hochwasserfreilegungsmaßnahmen wirkungsvoll vermieden werden. Eine Verbesserung der örtlichen Versorgungssituation ist durch die Entwicklung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel und Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ zu erwarten.
- Auswirkungen auf das Umweltmedium Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten.





## **BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere nachfolgende, umweltrelevante Aspekte vorgebracht und planerisch eingebunden:

- Die stringente Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche und des Sortimentumfanges im geplanten Sondergebiet wird seitens des Landratsamtes ERH als unzulässig eingestuft. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wurde festgestellt, dass entsprechende Festsetzungen notwendig sind, um (1) landesplanerisch unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen wirkungsvoll vorzubeugen und (2) eine Gefährdung bestehender Einzelhandelsstrukturen im Umfeld zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund wurde an den Planinhalten festgehalten.
- Seitens des Landratsamtes ERH und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg werden Möglichkeiten der örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser hinterfragt und angeregt. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der Hochwassergefährdung des Plangebietes, wird jedoch von Versickerungseinrichtungen im Plangebiet Abstand genommen.
- Auf die Erforderlichkeit eines Wasserrechtsverfahren im Vorfeld von Oberflächenwassereinleitungen in Fließgewässer und Ausbaumaßnahmen am Aischgraben wird durch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und das Landratsamt ERH hingewiesen. Eine entsprechende Genehmigungsplanung mit landschaftspflegerischer Begleitplanung wurde bereits während des Bauleitplanverfahrens eingeleitet.
- Durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth, wird Kritik am planbedingten Flächenverlust, sowohl für städtebauliche Entwicklungsflächen als auch für naturschutzrechtliche Kompensationsflächen geübt. Agrarstrukturelle Belange sind betroffen. Gegenüber diesen landwirtschaftlichen Belangen wird der städtebaulichen Entwicklung Lonnerstadts im Rahmen der kommunalen Abwägung jedoch Vorrang eingeräumt. Auch die an der vorgesehenen Kompensationsfläche wird aufgrund ihres hohen naturschutzfachlichen Entwicklungspotenzials und ihrer eingeschränkten, landwirtschaftlichen Nutzbarkeit (Staunässeeinwirkungen, teils Lage im Waldschatten, teils ungünstiger Flächenzuschnitt) festgehalten.
- Durch die Telekom Technik GmbH und die N-ERGIE GmbH wird auf bestehende Versorgungsleitungen im Plangebiet hingewiesen. Deren Fortbestand bzw. Funktion kann im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt werden.
- Die Sinn- und Zweckmäßigkeit der vorgesehenen, naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Flurstück 928, Lonnerstadt, werden seitens des Fischereiverbands Mittelfranken e. V. in Frage gestellt.



Da die bestehenden Standortextreme in Form von Staunässe und regelmäßigem Ober- und Grundwassereinfluss in den Grenzbereichen ein hohes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial bedingen, das durch die vorgesehenen Biotopentwicklungsmaßnahmen optimal zu Ausgleichszwecken genutzt werden kann, wird jedoch an den geplanten Maßnahmen festgehalten. Sie entsprechen den örtlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und wurden im Rahmen der Planaufstellung ausführlich mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt ERH abgestimmt. Fischarten der Fließ- und Stillgewässer bilden keine Zielartengruppe der geplanten Maßnahmen.

- o Durch zwei Privatpersonen werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung im Plangebiet angezweifelt und Flächenreserven in benachbarten Gewerbegebieten angesprochen, die zum Schutz offener Landschaftsteile vorrangig beansprucht werden sollten. Angesichts der Ergebnisse umfassender Untersuchungen zur Hochwassergefährdung des Plangebietes wird am geplanten Entwässerungskonzept festgehalten. Zudem können die bauleitplanerischen Ziele der Marktgemeinde Lonnerstadt nicht durch Beanspruchung von Flächenreserven in Nachbarkommunen erreicht werden.

## **GRÜNDE FÜR DEN PLAN NACH ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Marktgemeinde Lonnerstadt liegt im Einzugsbereich der Metropolregion Nürnberg. Hier ist in den vergangenen Jahrzehnten ein stetiger Anstieg des Bedarfs nach gewerblichen Flächen nachzuweisen. Dies wird auch durch die regelmäßigen Nachfragen des Landratsamtes bei den Kommunen bestätigt.

Um eine gleichmäßige Siedlungsentwicklung in allen Bereichen sicher zu stellen, möchte auch die Marktgemeinde neben der Erweiterung der Wohnbauflächen, die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet in den nächsten Jahren vorantreiben.

Derzeit liegen der Gemeinde mehrere Anfragen von ansässigen Gewerbetreibenden vor, welche ihre Betriebe gerne im Gemeindegebiet erweitern möchten. Dies kann auch durch die zahlreichen Anfrageschreiben belegt werden. Demnach liegt der Bedarf allein durch konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden bei ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Hierbei sind die geplanten Gewerbeflächen des Privatinvestors von ca. 30.000 m<sup>2</sup> noch nicht berücksichtigt. Des Weiteren liegen der Gemeinde weitere allgemeine Anfragen vor, welche über das Landratsamt Erlangen-Höchstadt vermittelt wurden. Hierauf konnte bisher aufgrund der fehlenden erschlossenen Gewerbeflächen von der Gemeinde noch nicht reagiert werden.

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete und der damit verbundenen Erhöhung der Einwohnerzahlen ist die Umsetzung des Gewerbe- und Sondergebietes „Edelgraben I und II“ erforderlich. Für den Markt Lonnerstadt würde dies mittel- und langfristig insbesondere eine Erhöhung der Einkommenssteuerbeteiligung und der Gewerbesteuer bedeuten. Zudem wird die Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet deutlich verbessert und Voraussetzungen

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19  
„EDELGRABEN I UND II“ IN LONNERSTADT  
mit integriertem Grünordnungsplan



geschaffen, um die ärztliche und physiotherapeutische Versorgung im ländlichen Raum aufrecht zu erhalten.

Weiterhin bedeutet dieser Schritt eine enorme Weiterentwicklung des Marktes Lonnerstadt, gerade hinsichtlich der Heimatstrategie – Landesentwicklung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat, in dessen Änderung des Bayerischen Landesplanungsgesetzes zum 01.01.2016 der Markt Lonnerstadt in den Raum mit besonderem Handlungsbedarf neu zugeordnet wurde.

Für das Gewerbegebiet „Edelgraben I“ liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Darin ist eine Gewerbefläche von ca. 4,7 ha ausgewiesen. Die Erschließung der Flächen konnte bisher jedoch nicht wirtschaftlich umgesetzt werden.

Durch die Initiative des Grundstückseigentümers des Gewerbe- und Sondergebietes „Edelgraben II“ und eines Investors besteht für die Gemeinde Lonnerstadt die Möglichkeit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Edelgraben I“ weitere Flächen gewerblich zu nutzen. Dadurch kann die Gemeinde die derzeit vorliegenden Anfragen nach Gewerbeflächen vorerst teils befriedigen. Erst durch die Erschließung von „Edelgraben II“ ist es möglich, eine wirtschaftliche Anbindung von „Edelgraben I“ zu ermöglichen.