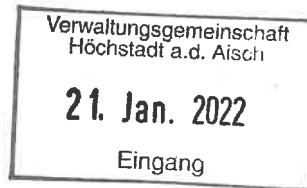




Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 12 40 | 91312 Höchstadt

VG Höchstadt
Bahnhofstr. 18
91315 Höchstadt



Bauamt II

Schloßberg 10 · 91315 Höchstadt a. d. Aisch

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen Schillerplatz · Aischwiese

Ansprechpartner(in): Regina Mauerer

Am besten erreichbar: zu den allgemeinen Öffnungszeiten

Zimmer: 10

Telefon: 09193 20- 2128

Telefax: 09193 20-492128

E-Mail: regina.mauerer@erlangen-hoechstadt.de

Unser Zeichen: 62.2/61023/139

Höchstadt, 20.01.2022

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Ergänzungssatzung „Mailach“ des Marktes Lonnerstadt Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Erlangen-Höchstadt nimmt zur vorgelegten Ergänzungssatzung wie folgt Stellung:

I. Formelle Anforderungen

Wie bereits per E-Mail und telefonisch mitgeteilt, sind die Voraussetzungen gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB, wonach einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, Planzeichnung erkennen lässt, ist der Planbereich nicht vollumfänglich durch den angrenzenden Bereich entsprechend geprägt.

Wie bereits vorab der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt sowie Frau Bürgermeisterin Bruckmann mitgeteilt, ist diese Voraussetzung für den westlichen Bereich nicht gegeben. Hierzu wird zudem auf die nachfolgende Stellungnahme des Kreisbaumeisters verwiesen.

Auch die Begründung unter Punkt 5 ist nicht geeignet, um die Prägung durch den angrenzenden Bereich zu belegen.

Allgemeine Öffnungszeiten
Mo.–Fr. 08:00–12:00 Uhr
zusätzl. Do. 14:00–18:00 Uhr
und nach Terminvereinbarung

Führerschein- und Kfz-Zulassungsstelle
Mo.–Fr. 07:30–12:00 Uhr
zusätzl. Di. 14:00–16:00 Uhr
zusätzl. Do. 14:00–17:30 Uhr

Ausländerwesen, Staatsangehörigkeit
Mo.–Mi., Fr. 07:30–12:00 Uhr
Do. 14:00–17:30 Uhr

Landratsamt Erlangen-Höchstadt
Nägelsbachstraße 1, 91052 Erlangen
Vermittlung: 09131 803-1000
Telefax: 09131 803-491000

Dienststelle Höchstadt a. d. Aisch
Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch
Vermittlung: 09193 20-1001
Telefax: 09193 20-491001

E-Mail: poststelle@erlangen-hoechstadt.de
Internet: www.erlangen-hoechstadt.de

Bankverbindungen
Stadt- und Kreissparkasse
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach
IBAN DE38 7635 0000 0000 0182 29
BIC BYLADEM1ERH

VR Bank Metropolregion Nürnberg eG
IBAN DE54 7606 9559 0000 0679 03
BIC GENODEF1NEA

Gläubiger-ID DE90ZZZ00000040253



Zudem wird gebeten, die unter § 3 des Satzungstextes angegebenen Festsetzungen auch als Festsetzungen durch Planzeichen in eine Legende aufzunehmen.

In § 3 der Satzung wurde angegeben, dass als Art der baulichen Nutzung eine Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. In der Begründung auf Seite 13 wurde dokumentiert, dass ein Dorfgebiet festgesetzt wird. Diese widersprüchlichen Angaben sind zu überarbeiten.

Es wird gebeten, eine Verkehrsfläche festzusetzen.

Im Hinblick auf die Prägung sind in die Begründung nach Angaben zur Umgebungsbebauung (z.B. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe...) aufzunehmen.

Auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB wird ausdrücklich hingewiesen. Bezüglich der Grundstücksgrößen wurde in der Begründung auf Seite 5 angegeben, dass die Größen der beiden Bauplätze an ortsübliche Verhältnisse angepasst werden, um einen starken Versiegelung entgegenzuwirken.

Dies ist so nicht nachvollziehbar, da gerade die südlich angrenzenden Grundstücke deutlich kleiner sind. Eine Anpassung an bisherige ortsübliche Verhältnisse stellt zudem keine Grundlage dar, den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier nicht ausreichend zu beachten.

Die Angaben zum Trinkwasserschutzgebiet sind zu überarbeiten, da diese nicht mehr dem aktuellen Sachstand entsprechen. us den Planunterlagen nicht ersichtlich, ob der Kreisbrandrat beteiligt wurde. Dies ist zwingend erforderlich.

Zudem ist noch auf die im Regionalplan dargestellte Vorbehaltsfläche für Wasserversorgung einzugehen.

Des Weiteren wird gebeten, die Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB noch zu ermitteln und in die Begründung aufzunehmen.

II. Städtebau /Kreisbaumeister

städtebaulich keine gute Lösung, da dies in der Tat eine ungeordnete Ausweitung in den Außenbereich darstellt. Auch rein optisch ist das keine Abrundung, sondern eher eine spornartige Erweiterung.

§1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB geben vor, dass die „städtebauliche Bedeutung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ besonders zu berücksichtigen sind. Diese kleine Erweiterung ist sicherlich nicht städtebaulich bedeutend, aber verstößt trotzdem dagegen, gleichwohl die subjektiven privaten Interessen zur Schaffung von Bauland für Ortsansässige durchaus zu verstehen sind.

Letztlich muss eine nachhaltige Abwägung erfolgen, die bebaubare Flächen im Gemeindegebiet betrachtet und letztlich die vorhandene Ausweisung begründet. Dies fehlt in den Unterlagen und ist nachvollziehbar, unabhängig von Eigentumsverhältnissen, gleichwohl aber unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit darzustellen.

Auch die Drohnenaufnahme bestärkt mich in meiner Stellungnahme.

Aus diesem Grund werden derzeit Bedenken geäußert.

III. Umweltamt

wie in der Begründung prognostiziert, hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Wasserschutzgebietsverordnung (Uehlfeld, FWF) mittlerweile für unwirksam erklärt. Die Fläche befindet sich also aktuell nicht im Wasserschutzgebiet. Dennoch muss natürlich bei der Planung der Belang des Grund- und Trinkwasserschutzes (Einzugsgebiet der Wasserversorgung) sehr genau betrachtet und abgewogen werden.

Die zugehörigen Ausführungen in der Planung sind nicht sehr umfangreich und genau und können allenfalls deshalb noch als ausreichend betrachtet werden, weil es letztendlich nur um zwei zusätzliche Wohnhäuser geht, die auch nicht im eigentlichen Talraum liegen. Der Markt Lonnerstadt sollte die Begründung dennoch aktualisieren (VGH-Urteil) und ergänzend auf die eher unkritische Wohnnutzung im Hinblick auf den Trinkwasserschutz eingehen.

Der Erlass der Satzung bietet keinerlei Gewähr oder Aussicht auf die Zulassung bestimmter Anlagen (Brunnen, Erdwärmesonden etc.); darauf sollte – von Erdkollektoren abgesehen - vorsorglich verzichtet werden. Eine Entscheidung über derartige Vorhaben erfolgt in separaten wasserrechtlichen Verfahren.

IV. Gesundheitsamt

Nach unserem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet (Fl.Nr. 171/1, Gemarkung: Mailach) in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Trinkwasserschutzgebiet Uehlfeld, dessen Rechtmäßigkeit jedoch derzeit geprüft wird. Altlasten in diesem Bereich sind uns derzeit nicht bekannt.

Das Wasserwirtschaftsamt sowie das Landratsamt Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim sind zu hören.

Bei einer ausreichenden Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung bestehen aus infektions- und trinkwasserhygienischer Sicht unsererseits gegen das o. g. Vorhaben keine Einwände.

Anmerkung: Diese Stellungnahme läuft intern unter der Vorgangs-ID: 57201000295649.

Bitte geben Sie diese Vorgangs-ID stets bei weiterem Schriftwechsel an.

Um Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen


Kraus
Abteilungsleiter

PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG

Per Fax 09193 629 56

Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt A. D. Aisch
91315 Höchstädt

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
09.12.2021; Hr. Höveler	PVRN-327	0911/231-5304 Frau Gromeier	20.01.2022

Stellungnahme zu:
**Aufstellung der Ergänzungssatzung „Mailach“;
Markt Lonnerstadt, Landkreis Erlangen-Höchstädt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des
Regionsbeauftragten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Geschäftsstelle

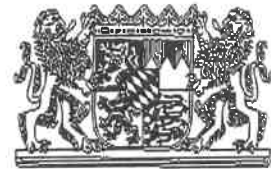
Anlage

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		
PVRN-327. 16.12.2021	24/RB7 832001 ERH Christof Liebel	Telefon / Fax 0981 53- 1514 / 98 1514	Erreichbarkeit Zi. Nr. 441	Datum 20.01.2022

Aufstellung Ergänzungssatzung „Mailach“

des Marktes

Lonnerstadt

Landkreis

Erlangen-Höchstadt

Anlagen:

Alle Unterlagen i. R.

Es wurde festgestellt, dass es o. g. Vorhaben des Marktes Lonnerstadt

im Vorbehaltsgebiet TR 1 „Mailach - Aisch“ liegt. Vgl. hierzu Tekturkarte 4 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) ist. Gemäß RP (7) 7.2.3.4 sollen in den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen erforderlich.

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms sind Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Sollten diese nicht verfügbar sein, so ist dies entsprechend zu belegen, da sie ansonsten voll anzurechnen und prioritär zu entwickeln wären. Diesbezüglich sind Aussagen in den Planunterlagen zwingend zu ergänzen, um dem Ziel 3.2 zu entsprechen. Zudem sind bei einer potenziellen Nicht-Verfügbarkeit entsprechende Aktivierungsstrategien aufzuzeigen, die ebenfalls darzustellen sind.

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

Liebel

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Frachtschrift
Promenada 27, 91522 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thürmerhaus

Weitere Dienstgebäude
Bischof-Melzer-Str. 2/4
Tumitzstraße 28
Montgelasplatz 1

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-208 und 53-456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien



Per E-Mail

Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt
91312 Höchststadt

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
31-H 09.12.2021	RMF-SG24-8314.01-82-8-2 Frau Fröhlich		1549 / 981549	Zi. Nr. 455	19.01.2022

Markt Lonnerstadt, Landkreis Erlangen - Höchststadt; Aufstellung der Ergänzungssatzung "Mailach"

hier: Beteiligung der Höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit vorliegender Ergänzungssatzung beabsichtigt der Markt Lonnerstadt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Mailach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,27 ha inkl. Verkehrsfläche und ist für zwei Bauplätze konzipiert. Der Bereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Da sich laut amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen die Einwohnerzahl in der Marktgemeinde bis 2033 positiv entwickelt, wird ein geringfügiger Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich gesehen. Obligatorisch ist jedoch gemäß Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) eine Prüfung, ob in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden können (vgl. Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07.01.2020). Im Ortsteil vorhandene Innenentwicklungspotenziale wurden zwar ermittelt – so sind laut Begründung fünf solche Potenzialflächen im OT vorhanden, alle als gemischte Baufläche im FNP dargestellt: Baulücke im Ortskern (Fl.Nr. 51), zwei Baulücken (Fl.Nr. 54/2 und Fl.Nr. 169) und zwei freie Bauplätze (Fl.Nrn. 2/7 und 2/9) am nördlichen Ortsrand, die sich allesamt in Privatbesitz befinden – weitergehende Angaben zu deren Verfügbarkeit bzw. zu Strategien zur Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie werden jedoch nicht dargelegt. Um Ziel 3.2 LEP gerecht zu werden kann eine fehlende Verfügbarkeit aber nur dann berücksichtigt werden, ansonsten ist eine Innenentwicklung einer Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich vorzuziehen.

Der Planungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung TR 1 Mailach – Aisch (7. Änderung Regionalplan Region Nürnberg (RP 7), Tekturkarte 4 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“)

...

Gemäß RP 7 Kapitel 7.2.3.4 sollen in den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung der Funktion öffentliche Wasserversorgung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit den Fachstellen angezeigt.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht bestehen nicht, sofern die vorhandenen Flächenpotenziale der Innenentwicklung aktuell nicht zur Verfügung stehen und dies in den Planungsunterlagen entsprechend aufgezeigt und ergänzt wird und bezüglich der Lage im Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung TR 1 eine enge Abstimmung mit den Fachstellen erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

Fröhlich
Regierungsrätin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Markt Lonnerstadt, Schulstraße 17, 91475 Lonnerstadt

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan
für das Gebiet

mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ja nein

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung **Ergänzungssatzung Mailach**

Frist für die Stellungnahme: (§ 4 BauGB) **21.01.2022**

Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Postfach, 90041 Nürnberg, Tel. 0911/23609-261.

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands

- 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
- Einwendungen
- Rechtsgrundlagen
- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Allgemein

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Bodenschutz

Die Acker- bzw. Grünlandzahlen betragen im Planungsgebiet 46, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als sehr hoch einzuschätzen ist. Ein Erhalt der Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung sollte angestrebt werden. Ist eine Überbauung der Flächen unumgänglich, so sind Beeinträchtigungen der Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren oder die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Wiedervernässung ehem. feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern.

Einzugsgebiet WGA Uehlfeld

Das geplante Bauvorhaben liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Uehlfeld der Fernwasserversorgung Franken. Die Gründungssohle muss zwei Meter über dem höchsten Grundwasserstand liegen. Sollte der Mindestabstand nicht eingehalten werden können, ist eine Gründungstiefe bis zur Frostsicherheit zulässig. Weiterhin ist anfallendes Abwasser in dichten Leitungen abzuleiten und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Abwasserbeseitigung:

Bezüglich der Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst, auf folgendes hinzuweisen:

Neubauf Flächen können erst ausgewiesen werden, wenn eine nach den derzeitigen Vorschriften ordnungsgemäße Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) nachgewiesen ist.

Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit

TRENGW oder TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser/ oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen u. a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten

Gewässer:

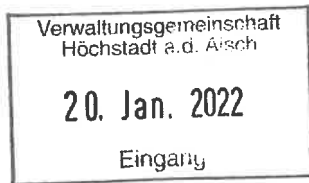
Durch die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

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

Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“.

Nürnberg, den 17.01.22
Ort, Datum

gez.
D r. H ü m m e r, Oberregierungsrat
Unterschrift, Dienstbezeichnung



AELF-FU • Jahnstraße 7 • 90763 Fürth

Markt Lonnerstadt
Bahnhofstraße 18
91315 Höchstädt a. d. Aisch

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
31-H vom 09.12.2021

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
L2.2-4612-21-5-8

Name
Herr Schiefer

Telefon
0911/99715-1225

Fürth, 17.01.2022

**Bauleitplanung BauGB;
Aufstellung der Ergänzungssatzung „Mailach“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1
Nr. 3 BauGB,
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim nimmt zu oben
aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: Robert Schiefer, Jahnstraße 7, 90763 Fürth (Tel.: 0911 99715-225)

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzten
Kulturflächen berührt. Der Verlust an diesen Anbauflächen sollte im Interesse der Auf-
rechterhaltung der regionalen Produktion möglichst auf das unbedingt notwendige Maß
begrenzt werden, zumal dann, wenn es sich wie vorliegend bezüglich der Bodenbonität
im Vergleich zum Landkreis-Durchschnitt um besonders ertragreiche Böden handelt.
Es handelt sich hier um Erzeugungsf Flächen mit überdurchschnittlicher Bodenfruchtbar-
keit. Die betroffene Ackerfläche ist nach der Reichsbodenschätzung mit der Bodenart
SL und Ackerzahl von 46 eingestuft. Die durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Er-
langen-Höchstädt beträgt 38.

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

Wir weisen auf den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb in Mailach 39 mit Vieh-
haltung auf der FlurNr. 155/1 hin. Dieser Betrieb hält derzeit rd. 135 GVE Rinder (rd. 80
Kühe, 71 Stück weibliche Nachzuchttiere und etwa 20 Kälber). Der Abstand des Stalles
zur überplanten Fläche liegt bei nur rd. 74 Metern.

Seite 1 von 2

Durch die vorliegende Planung darf dieser Betrieb weder in seinem Bestand noch in seiner betrieblichen Entwicklung einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. In der Landwirtschaft handelt es sich bei Bauvorhaben oft um generationsübergreifende Maßnahmen, so dass nicht nur der heutige Stand beurteilt, sondern auch zukünftige Vorhaben in den Überlegungen mitberücksichtigt werden müssen.

Dies trifft in abgemilderter Form auch auf den landwirtschaftlichen Betrieb in Mailach 30 zu. Dieser hält derzeit rd. 55 GVE Rinder (rd. 35 Kühe, 25 Stück weibliche Nachzuchttiere und etwa 7 Kälber). Der Stall liegt allerdings bereits rd. 330 Meter in westlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten muss durch eine entsprechende Expertise sichergestellt werden, dass die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe weder in ihrem Bestand noch in beabsichtigten betrieblichen Weiterentwicklungen durch die Planungen beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus sind dem Amt keine landwirtschaftlichen Betriebe mit emissionsrechtlich bedeutsamen landwirtschaftlichen Tierbeständen bekannt.

Dennoch befindet sich das Bauvorhaben in einer ländlich geprägten Umgebung in Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen.

Deshalb bitten wir zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen „Wohnnutzung“ und „landwirtschaftlicher Nutzung“ vorsorglich folgenden Hinweis in die Planung mit aufzunehmen:

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.


Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Kompensation auf FlurNr. 331 (Gemarkung Mailach) mit fachgerechtem Waldumbau empfehlen wir eine enge fachliche Begleitung durch den Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Um Abdruck des Bescheids unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Robert Schiefer



 Staatliches Bauamt Nürnberg
Postfach 47 57 • 90025 Nürnberg

Per Email an: Bastian.Hoeveler@vg-hoechstadt.de

Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt a. d. A.
Bahnhofstraße 18
91315 Höchstädt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Nürnberg, 20.12.2021
31-H 09.12.2021	S2400-4322.2-2788	Jäger 3.05	☎ 0911 - 24294 - 424 ☎ 0911 - 24294 - 429 katja.jaeger@stban.bayern.de

Aufstellung der Ergänzungssatzung „Mailach“ durch den Markt Lonnerstadt
Hier: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bestehen gegen die vorgelegte Aufstellung der Ergänzungssatzung keine Einwendungen. Belange des Staatlichen Bauamtes werden nicht berührt.

Daher bitten wir nicht weiter am vorliegenden Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Katja Jäger
Techn. Amtsrätin



Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken



Verwaltungsgemeinschaft
Höchststadt a.d. Aisch

20. Dez. 2021

Eingang

ALE Mittelfranken • Postfach 619 • 91511 Ansbach
Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt
Markt Lonnerstadt
Postfach 1270
91312 Höchststadt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
31-H, 09.12.2021

Bitte bei Antwort angeben
ALE-MFR-A-4600-1-756-2

Name
Gerhard Krämer

Telefon
0981 591-299

Ansbach, 14.12.2021

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung der Ergänzungssatzung "Mailach"
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB,
Markt Lonnerstadt, Landkreis Erlangen-Höchststadt;
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Mailach" des Marktes Lonnerstadt keine Bedenken.

Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.

Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Gerhard Krämer
Baurat

