

# Gemeinde Möhrendorf

Landkreis Erlangen-Höchstadt



## 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Möhrendorf, Teilraum Seebachtal

### Begründung

Bearbeitungsstand 11. November 2013

Planungsträger **Gemeinde Möhrendorf**  
1. Bürgermeister Konrad Rudert  
Hauptstraße 16  
91096 Möhrendorf

Planverfasser

**Ingenieurbüro Fleckenstein**

Landschaftsplanung . Siedlungsentwicklung . Umweltplanung

Pfingstgrundstraße 14  
97816 Lohr am Main

Tel.: 09352-500472

Fax: 09352-602030

[kontakt@buero-fleckenstein.de](mailto:kontakt@buero-fleckenstein.de)  
[www.buero-fleckenstein.de](http://www.buero-fleckenstein.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein  
Freier Landschaftsarchitekt BYAK

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	2
2	Ablauf des Bauleitplanverfahrens	2
3	Abgrenzung und aktuelle Nutzung des Änderungsbereiches	2
4	Aktuelle Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan	2
5	Geplante Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan	2
6	Umweltauswirkungen der Planänderung	3
7	Literatur, Gesetzesgrundlagen	5

## 1 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Möhrendorf beabsichtigt durch eine 4. Änderung ihres Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, weitere, ortskernnahe Siedlungsflächen im Seebachtal vorzubereiten und hierdurch dem aktuellen Wohnflächenbedarf in Möhrendorf gerecht zu werden. Gleichmaßen gilt es die landschaftsästhetischen und –ökologischen Funktionen des Seebachtals als ortsbedeutsamen Grünzug auch weiterhin zu gewährleisten.

Im Einzelnen sind unter besonderer Berücksichtigung landschaftplanerischer Aspekte zwei weitere Bauparzellen im Anschluss an das bestehende Siedlungsquartier „Marteräcker“ vorgesehen.

Die Erarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Möhrendorf erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Fleckenstein, Lohr am Main.

## 2 Ablauf des Bauleitplanverfahrens

Die 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Grünordnungsplanes Seebachtal und umfasst lediglich städtebauliche Entwicklungsflächen im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes. Vor diesem Hintergrund wird insbesondere hinsichtlich der verfahrensbegleitenden Umweltprüfung gem. § 2 i. V. m. § 2a BauGB auf die 1. Änderung des Grünordnungsplanes Seebachtal verwiesen, die eine umfassende Betrachtung umweltrelevanter Aspekte im Plangebiet integriert.

## 3 Abgrenzung und aktuelle Nutzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes umfasst die Flurstücke 275 (Teilfläche), 275/6, 275/7, 275/8 und 275/9, Gemarkung Möhrendorf. Der insgesamt etwa 5.360 m<sup>2</sup> Fläche umfassende Planänderungsbereich ist damit am nordwestlichen Ortsrand Möhrendorfs gelegen und wird durch bestehende Siedlungsflächen "Marteräcker" und offene landwirtschaftliche Nutzflächen im Seebachtal begrenzt.

Während die Flurstücke 275/6 und 275/7 bereits wohnbaulich genutzt werden (Wohnanwesen An der Marter 16, 18 und 18a) werden die Flurstücke 275/8 und 275/9 derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Der Planänderungsbereich umfasst eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches der im Parallelverfahren aufzustellenden, 1. Änderung des Grünordnungsplanes „Seebachtal“.

## 4 Aktuelle Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Änderungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche und gemischte Baufläche im Bereich der beiden bestehenden, wohnbaulich entwickelten Siedlungsflächen dargestellt. Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 275, 275/8 und 275/9 sind darüber hinausgehend als Ergänzungsflächen für den bestehenden Grünzug Seebachtal ausgewiesen (vgl. Planzeichnung).

## 5 Geplante Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Entsprechend den geplanten Nutzungen im Planungsgebiet und dem städtebaulichen Umfeld des Plangebietes soll der Änderungsbereich flächendeckend als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO dargestellt werden. Um den Siedlungsbereich zum offenen Seebachtal zu fassen und landschaftlich einzubinden, ist die Anlage einer Baumreihe im nordwestlichen Grenzbereich der Planänderung vorgesehen.

## 6 Umweltauswirkungen der Planänderung

Im Rahmen der parallel aufzustellenden, 1. Änderung des Grünordnungsplanes „Seebachtal“, deren räumlicher Geltungsbereich den Änderungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vollständig einschließt, werden alle Umweltmedien erfasst, bewertet, planerisch berücksichtigt und im Rahmen eines verfahrenbegleitenden Umweltberichtes dokumentiert. Im Weiteren werden wesentliche, planungsrelevante Aussagen dieses Umweltberichtes zusammengefasst:

### Planungsrelevante Umweltmedien, Standortempfindlichkeiten

Landschaftsökologisch ist der Betrachtungsraum dem Seebachtal, einem kleinen Seitental des Regnitztals zuzurechnen. Das Plangebiet ist durch eine mittlere, absolute Höhe über dem Meeresspiegel von etwa 270 m gekennzeichnet und weist derzeit keine nennenswerten Geländeneigungen oder Reliefstrukturen auf.

Entsprechend dem Bodeninformationssystem Bayern (BIS Bayern) wird der Änderungsbereich von lehmigen Sanden mittlerer Zustandsstufe eingenommen (Bodenklassenzeichen IS II 2; www.bis.bayern.de Dezember 2012), wodurch sich außerhalb der bereits baulich vorbelasteten Standorte mittlere bis hohe Funktionswerte hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen „Natürliches Ertragspotenzial“ und „Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserkreislauf“ ergeben. Im Rahmen eines Baugrundgutachtens für die beiden vorgesehenen Bauparzellen im Plangebiet konnten schluffige Sande und kleinräumig auch Tone festgestellt werden.

Entsprechend den Ergebnissen eines vorliegenden Baugrundgutachtens für die beiden vorgesehenen Bauparzellen im Plangebiet kann von einem mittleren Grundwasserflurabstand von 2,0 bis 2,5 m ausgegangen werden. Da im Plangebiet vornehmlich nur schwach puffernde Sandstandorte vorherrschen, könnten bau- oder betriebsbedingte Verunreinigungen möglicherweise auch in örtliche Grundwasserleiter vordringen. Es muss daher mit einer erhöhten Empfindlichkeit der Standorte im Plangebiet gegenüber Schadstoffeinträgen gerechnet werden.

Den ackerbaulich genutzten Teilflächen im Seebachtal ist eine Funktion als Kaltluftproduktionsgebiet und eine Bedeutung als Abflussgebiet für entstehende und von den Hangflächen zufließende Kaltluftmassen zuzuschreiben. Kalt- und Frischluftmassen werden über das schwach geneigte Seebachtal am nordwestlichen Siedlungsrand Möhrendorfs entlang in das Regnitztal geführt. Um Barrierewirkungen innerhalb dieses Ventilationsraumes zu vermeiden (z. B. Kaltluftstauungen), werden bauliche Entwicklungen auf den siedlungsnahen Planänderungsbereich begrenzt.

Der Änderungsbereich ist derzeit von einer intensiven ackerbaulichen Nutzung und Wohnbauflächen, Haus- und Gartenflächen im südlichen Bereich geprägt. Somit sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes derzeit keine naturschutzfachlich bedeutsamen Biotop- oder Nutzungsstrukturen feststellbar. Derartige Lebensraumstrukturen bestehen jedoch im Umfeld des Änderungsbereiches in Form

- der Seebach und ihrer schmalen Altgras- und Staudensäume,
- der westlich gelegenen Teiche und strukturreichen Hangflächen
- sowie einzelner habitatwirksamer Großbäume und strukturreicher Hausgärten in den östlich angrenzenden Siedlungsflächen.

In diesen Randbereichen können im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 1. Änderung des Grünordnungsplanes auf artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen einzelner gefährdeter Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Wenngleich das Plangebiet selbst derzeit nicht öffentlich erschlossen ist, so ist es dennoch Bestandteil des Naherholungsraumes "Seebachtal" und dementsprechend auch für das Landschaftserleben der örtlichen Bevölkerung relevant. Vor diesem Hintergrund wird der Änderungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes auf den siedlungsnahen Randbereich des Seebachtals beschränkt.

### Umweltauswirkungen der Planänderung

- Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind innerhalb der geplanten Bauflächen erhebliche Beeinträchtigungen der **natürlichen Bodenfunktionen** zu erwarten. Diese können durch die im Parallelverfahren aufzustellende 1. Änderung des Grünordnungsplanes „Seebachtal“ wesentlich minimiert und durch die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen teilweise kompensiert werden.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind innerhalb der geplanten Bauflächen zwar Beeinträchtigungen des **Umweltmediums Wasser** verbunden, jedoch können erhebliche Auswirkungen vor dem Hintergrund der im Rahmen der 1. Änderung des Grünordnungsplanes „Seebachtal“ vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des **Funktionsbereiches Klima und Luft** sind angesichts der kleinflächigen baulichen Entwicklungen im Randbereich des Seebachtals nicht zu erwarten.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind innerhalb der geplanten Siedlungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumfunktionen zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen können durch grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmen im Rahmen des im Parallelverfahren zu ändernden Grünordnungsplanes Seebachtal minimiert und kompensiert werden. Artenschutzrechtlich relevante Konflikte können im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der 1. Änderung des Grünordnungsplanes Seebachtal ausgeschlossen werden, sofern Maßnahmen zur Baufeldräumung wie auch die Erschließung der baulichen Nutzflächen zur Schonung örtlicher Vogelpopulationen zwischen dem 15.08. und dem 01.03. eingeleitet werden.
- Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung der Siedlungsflächen) werden durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf den **Funktionsbereich Landschaftsästhetik** erwartet.
- Vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet werden keine erheblichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** erwartet.

Auswirkungen auf das **Umweltmedium Kultur- und Sachgüter** sind vor dem Hintergrund der bestehenden Datengrundlagen nicht zu erwarten.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist von einem naturschutzfachlichen Ausgangswert „I oben“ gem. bayer. StMLU 2003 auszugehen. Kombiniert mit einer hohen Eingriffsschwere (GRZ > 0,35) ergibt sich ein anzusetzender Kompensationsfaktor von 0,30 bis 0,60 (vgl. StMLU 2003). Unter Berücksichtigung grünordnerischer Minimierungsmaßnahmen, wie sie im Rahmen der parallel aufzustellenden 1. Änderung des Grünordnungsplanes „Seebachtal“ festgesetzt werden sollen, wäre ein Kompensationsfaktor von 0,40 auf eine Eingriffsfläche von 5.360 m<sup>2</sup> anzuwenden. Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf ist daher mit insgesamt 2.144 m<sup>2</sup> anzusetzen.

### Planerische Alternativen

Städtebauliche Entwicklungsalternativen im Betrachtungsraum westlich des Main-Donau-Kanals werden seitens der Gemeinde Möhrendorf nicht gesehen. Um erhebliche Beeinträchtigungen des landschaftsästhetisch wie – ökologisch bedeutsamen Seebachtals zu vermeiden, werden lediglich kleinflächige Siedlungserweiterungen sowie eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

## 7 Literatur, Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 2003:  
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München.

Gemeinde Möhrendorf 2004: Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur  
(Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Regierung von Mittelfranken: Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken i. d. F. vom 01.07.2010.

Meynen, E. & Schmithüsen, J. (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg.

Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90: 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

## **4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Möhrendorf, Teilbereich Seebachtal**

### **Planungsraum**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes umfasst die Flurstücke 275 (Teilfläche), 275/6, 275/7, 275/8 und 275/9, Gemarkung Möhrendorf und weist eine Gesamtfläche von 5.360 m<sup>2</sup> auf.

Der Planänderungsbereich umfasst eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Grünordnungsplanes „Seebachtal“, die im Parallelverfahren durchgeführt wurde.

### **Verfahrensverlauf und Planungsziele**

Der Gemeinderat Möhrendorf hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 die 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes eingeleitet und dies im Amtsblatt Mai 2013 bekannt gegeben. Die Planänderung wurde mit der Zielsetzung eingeleitet, die bestehende Bebauung auf den Flurstücken 275/6 und 275/7 um 2 weitere wohnbaulich genutzte Parzellen (Flurnummern 275/8 und 275/9) zu erweitern und gleichermaßen die Siedlungsgrenze zum sensiblen Seebachtal zu definieren.

Entsprechend den geplanten Nutzungen im Planungsgebiet und dem städtebaulichen Umfeld des Plangebietes wurde der Änderungsbereich flächendeckend als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO dargestellt. Um den Siedlungsbereich zum offenen Seebachtal zu fassen und landschaftlich einzubinden, ist die Anlage einer Baumreihe im nordwestlichen Grenzbereich der Planänderung vorgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wie auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage eines Planvorentwurfs vom 02.05.2013 bis 03.06.2013. Die in diesem Zuge vorgebrachten Einwendungen und Anregungen wurden berücksichtigt und in die Entwurfsfassung vom 11.11.2013 eingearbeitet. Vorgebrachte Einwendungen und Anregungen, die maßstäblich die im Parallelverfahren durchgeführte 1. Änderung des Grünordnungsplanes Seebachtal betrafen, wurden auf Ebene des Grünordnungsplanes berücksichtigt.

Vom 10.01.2014 bis 12.02.2014 wurde die Planung öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Nach Berücksichtigung der hierbei vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Planentwurf am 25.03.2014 durch den Gemeinderat festgestellt und dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Plangenehmigung wurde mit Schreiben vom 03.06.2014 genehmigt.

### **Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Im Rahmen der parallel aufgestellten, 1. Änderung des Grünordnungsplanes „Seebachtal“, deren räumlicher Geltungsbereich den Änderungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vollständig einschließt, werden alle Umweltmedien erfasst, bewertet, planerisch berücksichtigt und im Rahmen eines verfahrensbegleitenden Umweltberichtes dokumentiert. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt.

Demnach lassen sich Umweltauswirkungen wie folgt zusammenfassen:

- Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind innerhalb der geplanten Bauflächen erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Diese können durch die im Parallelverfahren aufgestellte, 1. Änderung des Grünordnungsplanes „Seebachtal“ wesentlich minimiert und durch die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen teilweise kompensiert werden.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind innerhalb der geplanten Bauflächen zwar Beeinträchtigungen des Umweltmediums Wasser verbunden, jedoch können erhebliche Auswirkungen vor dem Hintergrund der im Rahmen der 1. Änderung des Grünordnungsplanes „Seebachtal“ vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des Funktionsbereiches Klima und Luft sind angesichts der kleinflächigen baulichen Entwicklungen im Randbereich des Seebachtals nicht zu erwarten.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind innerhalb der geplanten Siedlungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumfunktionen zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen können durch grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmen im Rahmen des im Parallelverfahren geänderten Grünordnungsplanes Seebachtal minimiert und kompensiert werden. Artenschutzrechtlich relevante Konflikte gem. § 44 BNatSchG können im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der 1. Änderung des Grünordnungsplanes Seebachtal ausgeschlossen werden, sofern Maßnahmen zur Baufeldräumung wie auch die Erschließung der baulichen Nutzflächen zur Schonung örtlicher Vogelpopulationen zwischen dem 15.08. und dem 01.03. eingeleitet werden.
- Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung der Siedlungsflächen zum Seebachtal) werden durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf den Funktionsbereich Landschaftsästhetik erwartet.
- Vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.
- Auswirkungen auf das Umweltmedium Kultur- und Sachgüter sind vor dem Hintergrund der bestehenden Datengrundlagen nicht zu erwarten.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne von § 14 BNatSchG zu erwarten, deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB im Planverfahren geprüft und angemessen berücksichtigt wurde. Die genaue Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen wie auch deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation erfolgte auf Ebene der im Parallelverfahren aufgestellten 1. Änderung des Grünordnungsplanes Seebachtal. Hierbei wurde ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von 2.144 m<sup>2</sup> festgestellt, der entlang der Seebach und auf Flurstück 1024/12, Gemarkung Möhrendorf, durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachgewiesen wurde.



## **Immissionsschutz**

Um immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch die Benachbarung wohnbaulicher und gewerblicher Nutzungen im Umfeld des Plangebietes vorzubeugen, wurden die baulichen Entwicklungsflächen im Änderungsbereich entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, FB Immissionsschutz, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt. Unter diesen Voraussetzungen sind weitere immissionsschutzfachliche Darstellungen nicht erforderlich.

## **Planerische Alternativen**

Städtebauliche Entwicklungsalternativen im Betrachtungsraum westlich des Main-Donau-Kanals werden seitens der Gemeinde Möhrendorf nicht gesehen. Um erhebliche Beeinträchtigungen des landschaftsästhetisch wie –ökologisch bedeutsamen Seebachtals zu vermeiden, werden lediglich kleinflächige Siedlungserweiterungen sowie eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.