

Gemeinde Aurachtal

**Gesamtfortschreibung
Flächennutzungsplan**

mit integriertem Landschaftsplan

Begründung zum Entwurf

vom 18.11.2025



**Gemeinde Aurachtal
Landkreis Erlangen-Höchstadt**

**Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan**

Begründung zum Entwurf

vom 18.11.2025

TOPOS team

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg

Telefon 0911 – 815 80 15
Telefax 0911 – 815 80 12

kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag der
Gemeinde Aurachtal
Lange Straße 2
91086 Aurachtal

von: Dipl. Geograph
Thomas Rosemann
Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Dipl. Ing.
Anja Schuster
Stadtplanerin ByAK

Stand: 18.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	15
1.1. Planungsanlass	15
1.2. Aufgabe der Flächennutzungsplanung	15
1.3. Aufgabe der Landschaftsplanung	17
1.4. Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	19
1.4.1. Gesetzliche Grundlagen	19
1.4.2. Rechtsverbindlichkeit und Geltungsdauer von FNP und LP	19
1.4.3. Bauleitplanverfahren	20
1.4.4. Vorgeschriebene und bisher durchgeführte Verfahrensschritte	20
2. Allgemeine Planungsgrundlagen	25
2.1. Lage, Größe und Bevölkerung	25
2.2. Landesplanerische Ziele und Grundsätze	26
2.3. Regionalplanerische Ziele und Grundsätze	29
2.4. Kommunale Bauleitplanung	32
2.4.1. Flächennutzungsplan	32
2.4.2. Verbindliche Bauleitpläne	32
2.5. Städtebauliche Konzepte und Planungen der Gemeinde	35
2.5.1. Sanierungssatzung und Planungen für den „Ortskern Münchaurach“	35
2.5.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) Aurachtal	36
2.5.3. Städtebauliches Konzept Neubaugebiet „Schulstraße“ Münchaurach	36
2.5.4. Städtebauliches Konzept Neubaugebiet „Kühtrieb“ Unterreichenbach	38
2.5.5. Sonstige Entwicklungskonzepte, Planungen und Stellungnahmen	39
3. Entwicklung der Einwohnerzahlen und Altersstruktur	45
3.1. Erst- und Hauptwohnsitze in den Ortsteilen.....	45
3.2. Einwohnerentwicklung	46
3.3. Altersgruppen.....	48
3.4. Bevölkerungsvorausberechnungen.....	49
4. Wirtschaftliche Entwicklung	51
4.1. Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Aurachtal	51
4.2. Arbeitsstätten und Wirtschaftsbereiche.....	52
4.3. Arbeitslosenquote und -zahlen	56

4.4.	Pendlerzahlen	57
5.	Geschichtliche Entwicklung	60
6.	Natürliche Grundlagen	64
6.1.	Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild.....	64
6.2.	Geologie und Böden	64
6.3.	Klima	65
6.4.	Topographie	65
6.5.	Oberflächengewässer und Grundwasser.....	65
6.6.	Flora	67
6.7.	Fauna.....	69
7.	Bedarfsermittlungen	71
7.1.	Landesplanerische Anforderungen	71
7.2.	Baufertigstellungen und Wohnungsbestand	71
7.3.	Wohnflächen und durchschnittliche Haushaltsgrößen	74
7.4.	Voraussichtlicher Wohnungsbedarf	75
7.5.	Voraussichtlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2040	78
7.6.	Bedarf an Gemischten Bauflächen	80
7.7.	Gewerbeblächenbedarf	81
7.8.	Bedarf an Sonderbauflächen	83
8.	Bestehende Flächenpotentiale zur Siedlungsentwicklung	90
8.1.	Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen	91
8.2.	Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich	94
8.3.	Im Bebauungsplan festgesetzte, noch nicht genutzte Bauflächen	96
8.4.	Leerstehende, un- und untergenutzte Gebäude	97
8.5.	Geringfügig bebaute Grundstücke.....	99
8.6.	Bewertung vorhandener Flächenpotentiale.....	101
9.	Inhalt Flächennutzungsplan	103
9.1.	Für die Bebauung vorgesehene Flächen.....	104
9.1.1.	Fortschreibung Wohnbauflächen.....	106
9.1.2.	Fortschreibung Gemischte Bauflächen.....	117
9.1.3.	Fortschreibung Gewerbliche Bauflächen.....	134
9.1.4.	Fortschreibung Sonderbauflächen.....	136

9.1.5. Fortschreibung Gemeinbedarfsflächen	142
9.1.6. Bauflächenbilanz	149
9.2. Ausstattung des Gemeindegebiets mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs	152
9.2.1. Öffentliche Verwaltung	152
9.2.2. Schule	153
9.2.3. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	153
9.2.4. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	154
9.2.5. Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	156
9.2.6. Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	156
9.2.7. Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	157
9.2.8. Feuerwehr	157
9.3. Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und zur Anpassung an den Klimawandel	158
9.4. Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen	162
9.5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge	163
9.5.1. Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	163
9.5.2. Ruhender Verkehr	171
9.5.3. Öffentlicher Verkehr und Bahnanlagen	171
9.5.4. Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege	172
9.6. Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung	174
9.6.1. Wasserversorgung	175
9.6.2. Abwasserbeseitigung	175
9.6.3. Energieversorgung	176
9.6.4. Abfallentsorgung	178
9.6.5. Telekommunikation	178
9.7. Grünflächen	179
9.7.1. Friedhof	179
9.7.2. Spielplätze	179
9.7.3. Sport	180
9.7.4. Bestehende Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung	180
9.7.5. Geplante Grünflächen ohne Zweckbestimmung	180

9.8.	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft	183
9.8.1.	Wasserflächen	183
9.8.2.	Flächen für die Wasserwirtschaft	183
9.9.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....	185
9.9.1.	Flächen für die Landwirtschaft	185
9.9.2.	Flächen für Wald.....	187
9.10.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	189
9.10.1.	Bereits dargestellte/festgesetzte Flächen.....	192
9.10.2.	Weitere Flächen und Maßnahmen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ..	194
9.11.	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	197
9.11.1.	Baudenkmäler	197
9.12.	Sonstige Planzeichen	197
9.12.1.	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	197
9.12.2.	Sonstige nachrichtlich übernommene Flächen	198

Abbildungen im Text

<i>Abbildung 1:</i>	<i>Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB</i>	21
<i>Abbildung 2:</i>	<i>Lage in der Region</i>	25
<i>Abbildung 3:</i>	<i>LEP Bayern, Ausschnitt Strukturkarte</i>	27
<i>Abbildung 4:</i>	<i>Regionalplan Region Nürnberg (7), Zentrale Orte und Nahbereiche</i>	29
<i>Abbildung 5:</i>	<i>Städtebaulicher Rahmenplan „Ortskern Münchaurach“ 2020</i>	35
<i>Abbildung 6:</i>	<i>Städtebaulicher Entwicklungskonzept Aurachtal 2020, Plan 2 Bauliches Konzept, Verkehrskonzept, landschaftliches Konzept</i>	36
<i>Abbildung 7:</i>	<i>Städtebauliches Konzept für einen BBP „Schulstraße“ in Münchaurach, Vorentwurf Kreuzung</i>	37
<i>Abbildung 8:</i>	<i>Städtebauliches Konzept für einen BBP „Kühtrieb“ in Unterreichenbach, Vorentwurf 1</i>	38
<i>Abbildung 9:</i>	<i>Gemeinde Aurachtal – Bevölkerungsentwicklung 1840-2021</i>	46
<i>Abbildung 10:</i>	<i>Gemeinde Aurachtal – Natürliche Bevölkerungsbewegungen und Wanderungen 1960-2021</i>	48
<i>Abbildung 11:</i>	<i>Gemeinde Aurachtal – Veränderung der Bevölkerung 2022 gegenüber 2033 nach Altersgruppen</i>	49
<i>Abbildung 12:</i>	<i>Gemeinde Aurachtal – Entwicklung des Durchschnittsalters von 2019 bis 2033 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern</i>	49
<i>Abbildung 13:</i>	<i>Landkreis Erlangen-Höchstadt – Veränderung der Bevölkerung 2040 gegenüber 2020</i>	50
<i>Abbildung 14:</i>	<i>Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen in Aurachtal seit 2015</i>	56
<i>Abbildung 15:</i>	<i>Das Kloster Münchaurach. Rekonstruktionsversuch Ernst Derendinger 1913, aus Giersch, R.</i>	60
<i>Abbildung 16:</i>	<i>Uraufnahme Münchaurach (1808-1864)</i>	61
<i>Abbildung 17:</i>	<i>Uraufnahme Falkendorf (1808-1864)</i>	62
<i>Abbildung 18:</i>	<i>Uraufnahme Neundorf (1808-1864)</i>	63
<i>Abbildung 19:</i>	<i>Potentiell natürliche Vegetation</i>	68
<i>Abbildung 20:</i>	<i>Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen gemäß Regionalplan 2016 (RP 7)</i>	86
<i>Abbildung 21:</i>	<i>Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen gemäß Entwurf zur 23. Änderung des RP 7</i>	87
<i>Abbildung 22:</i>	<i>Umrandung geänderter Bauflächen in der Planzeichnung</i>	105
<i>Abbildung 23:</i>	<i>Vorgeschlagene Wohnbaufläche Münchaurach, Schulstraße</i>	106

<i>Abbildung 24:</i>	<i>Vorgeschlagene Wohnbaufläche Münchaurach, Döhlersberg West.....</i>	<i>108</i>
<i>Abbildung 25:</i>	<i>Vorgeschlagene Wohnbaufläche Falkendorf, Höchstadter Straße</i>	<i>110</i>
<i>Abbildung 26:</i>	<i>Vorgeschlagene Wohnbaufläche Falkendorf, Bergstraße.....</i>	<i>112</i>
<i>Abbildung 27:</i>	<i>Vorgeschlagene Wohnbaufläche Unterreichenbach, Nord.....</i>	<i>114</i>
<i>Abbildung 28:</i>	<i>Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Münchaurach, Hirtenberg (Südwest)</i>	<i>117</i>
<i>Abbildung 29:</i>	<i>Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Münchaurach, Südliche Königstraße</i>	<i>119</i>
<i>Abbildung 30:</i>	<i>Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Falkendorf, Milchhausstraße</i>	<i>121</i>
<i>Abbildung 31:</i>	<i>Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Dörflas</i>	<i>123</i>
<i>Abbildung 32:</i>	<i>Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Unterreichenbach, Unterreichenbacher Straße.....</i>	<i>125</i>
<i>Abbildung 33:</i>	<i>Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Neundorf, Süd</i>	<i>127</i>
<i>Abbildung 34:</i>	<i>Vorgeschlagene Rücknahme von Dorfgebietsflächen am Ortsrand Dörflas.....</i>	<i>129</i>
<i>Abbildung 35:</i>	<i>Vorgeschlagene Rücknahme von Dorfgebietsflächen am Ortsrand Unterreichenbach</i>	<i>131</i>
<i>Abbildung 36:</i>	<i>Vorgeschlagene Gewerbliche Bauflächen Münchaurach, Wirtshöhe</i>	<i>134</i>
<i>Abbildung 37:</i>	<i>Vorgeschlagene Sonderbaufläche Münchaurach, Königstraße.....</i>	<i>136</i>
<i>Abbildung 38:</i>	<i>Vorgeschlagene Sonderbaufläche Solarpark Aurachtal II</i>	<i>139</i>
<i>Abbildung 39:</i>	<i>Vorgeschlagene Gemeinbedarfsfläche Münchaurach, Schulstraße</i>	<i>142</i>
<i>Abbildung 40:</i>	<i>Vorgeschlagene Gemeinbedarfsfläche Münchaurach, Rathaus Ost</i>	<i>144</i>
<i>Abbildung 41:</i>	<i>Vorgeschlagene Gemeinbedarfsfläche Münchaurach, Kita Mönchweg</i>	<i>146</i>
<i>Abbildung 42:</i>	<i>Vorgeschlagene Gemeinbedarfsfläche Falkendorf, Tennisweg</i>	<i>148</i>
<i>Abbildung 43:</i>	<i>Straßennetz gemäß BAYSIS.....</i>	<i>164</i>
<i>Abbildung 44:</i>	<i>Verkehrsdaten 2021 gemäß BAYSIS</i>	<i>166</i>
<i>Abbildung 45:</i>	<i>Liniennetz Landkreis Erlangen-Höchstadt gemäß VGN</i>	<i>172</i>
<i>Abbildung 46:</i>	<i>Gasanlagen im Gemeindegebiet</i>	<i>178</i>
<i>Abbildung 47:</i>	<i>Waldfunktionskartierung gemäß ENERGIE-ATLAS Bayern.....</i>	<i>188</i>
<i>Abbildung 48:</i>	<i>Festgesetzte und vorgeschlagene Ausgleichsflächen.....</i>	<i>191</i>

Tabellen im Text

<i>Tabelle 1:</i>	<i>Bauflächen und Baugebiete gemäß BauNVO.....</i>	17
<i>Tabelle 2:</i>	<i>Übersicht über durchgeführte Verfahrensschritte</i>	24
<i>Tabelle 3:</i>	<i>Gemeinde Aurachtal – Flächenerhebungen</i>	26
<i>Tabelle 4:</i>	<i>Übersicht über bestehende Bebauungspläne der Gemeinde Aurachtal</i>	34
<i>Tabelle 5:</i>	<i>Übersicht über beschlossene Entwicklungskonzepte und Planungen der Gemeinde Aurachtal</i>	44
<i>Tabelle 6:</i>	<i>Erst- und Hauptwohnsitze in den Ortsteilen</i>	45
<i>Tabelle 7:</i>	<i>Gemeinde Aurachtal - Bevölkerungsstand 2000-2021.....</i>	47
<i>Tabelle 8:</i>	<i>Anteile der Altersgruppen am 31.12.2021 im Vergleich.....</i>	48
<i>Tabelle 9:</i>	<i>Entwicklung der Arbeitsplatzcentralität 2016-2021 (eigene Berechnungen).....</i>	51
<i>Tabelle 10:</i>	<i>Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen in Aurachtal gemäß SEK.....</i>	52
<i>Tabelle 11:</i>	<i>Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen in Aurachtal 1987 gemäß SEK</i>	53
<i>Tabelle 12:</i>	<i>Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer nach Wirtschaftsbereichen 2016-2021</i>	54
<i>Tabelle 13:</i>	<i>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen am 30.06.2021</i>	55
<i>Tabelle 14:</i>	<i>Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen in Aurachtal seit 2015</i>	56
<i>Tabelle 15:</i>	<i>Entwicklung der Arbeitslosenzahl 2015-2021 im Vergleich</i>	57
<i>Tabelle 16:</i>	<i>Auspendlerquoten 1987 gemäß SEK</i>	58
<i>Tabelle 17:</i>	<i>Pendelnde am 30.06.2021.....</i>	59
<i>Tabelle 18:</i>	<i>Neu errichtete Wohngebäude und Wohnungen in der Gemeinde Aurachtal 2000-2020.....</i>	72
<i>Tabelle 19:</i>	<i>Wohngebäude und Wohnungsbestand in der Gemeinde Aurachtal 2000 - 2020</i>	73
<i>Tabelle 20:</i>	<i>Wohnungen, Wohnungsbelegung und Wohnflächen in Wohngebäuden in der Gemeinde Aurachtal 2000 - 2020</i>	74
<i>Tabelle 21:</i>	<i>Gesamtbedarf an Wohnungen in der Gemeinde Aurachtal bis 2040 (eigene Berechnungen).....</i>	76
<i>Tabelle 22:</i>	<i>Warteliste Gewerbe.....</i>	82
<i>Tabelle 23:</i>	<i>Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen (bebaut + unbebaut).....</i>	92

<i>Tabelle 24:</i>	<i>Bisher dargestellte, noch unbebaute Bauflächen nach Art der baulichen Nutzung</i>	92
<i>Tabelle 25:</i>	<i>Bisher dargestellte, noch unbebaute Bauflächen nach Ortsteilen</i>	94
<i>Tabelle 26:</i>	<i>Baulücken nach Ortsteilen und Art der baulichen Nutzung</i>	95
<i>Tabelle 27:</i>	<i>In Bebauungsplänen festgesetzte, noch nicht genutzte Bauflächen nach Ortsteilen</i>	97
<i>Tabelle 28:</i>	<i>Leerstände nach Ortsteilen und Art der baulichen Nutzung</i>	98
<i>Tabelle 29:</i>	<i>Geringfügig bebaute Grundstücke nach Ortsteilen und Art der baulichen Nutzung</i>	100
<i>Tabelle 30:</i>	<i>Übersicht über neue Wohnbauflächen</i>	116
<i>Tabelle 31:</i>	<i>Übersicht über mögliche WE innerhalb neuer Wohnbauflächen</i>	116
<i>Tabelle 32:</i>	<i>Übersicht über neue Mischgebietsflächen</i>	133
<i>Tabelle 33:</i>	<i>Übersicht über mögliche WE innerhalb neuer Mischgebietsflächen</i>	133
<i>Tabelle 34:</i>	<i>Übersicht über neue Gewerbliche Bauflächen</i>	135
<i>Tabelle 35:</i>	<i>Übersicht über neue Sonderbauflächen</i>	141
<i>Tabelle 36:</i>	<i>Übersicht über neue Flächen für den Gemeinbedarf</i>	149
<i>Tabelle 37:</i>	<i>Übersicht über Bauflächen</i>	152
<i>Tabelle 38:</i>	<i>Allgemeine Ziele und geeignete Maßnahmen, um dem Klimawandel entgegen zu wirken</i>	160
<i>Tabelle 39:</i>	<i>Allgemeine Ziele und geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</i>	162
<i>Tabelle 40:</i>	<i>Verkehrsdaten Aurachtal im Vergleich zu 2010</i>	168
<i>Tabelle 41:</i>	<i>Fernwanderwege in der Gemeinde Aurachtal gemäß BayernAtlas</i>	173
<i>Tabelle 42:</i>	<i>Örtliche Wanderwege in der Gemeinde Aurachtal gemäß BayernAtlas</i>	173
<i>Tabelle 43:</i>	<i>Fernradwege in der Gemeinde Aurachtal gemäß BayernAtlas</i>	173
<i>Tabelle 44:</i>	<i>Radwege in der Gemeinde Aurachtal gemäß BayernAtlas</i>	174

Anlagen

- Anlagen 1-5 **Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentiale**
in den Ortsteilen Dörlas, Falkendorf, Münchaurach, Neundorf
und Unterreichenbach, Stand: 11.07.2022
- Anlage 6 **Ausschluss- und Restriktionsflächen**
für Freiflächen-PV-Anlagen, Stand: 16.10.2024
- Anlage 7 **Bewertete Flächen**
für Freiflächen-PV-Anlagen, Stand: 16.10.2024
- Anlage 8 **Fortschreibung Landschaftsplan Aurachtal**
Bestandsplan, Stand: Oktober 2025
- Anlage 9 **Fortschreibung Landschaftsplan Aurachtal**
Fortgeschriebene Ziele, Stand: Oktober 2025
- Anlage 10 **Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB**
Bereits dargestellte/festgesetzte und weitere Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft, Stand: Oktober 2025
- Anlage 11 **Denkmalliste**
Baudenkmäler und Bodendenkmäler
im Gemeindegebiet Aurachtal, Stand: 22.06.2025

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Aurachtal hat beschlossen, eine Gesamtfortschreibung ihres Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan zu beauftragen, um

- die seit 2004 durchgeführten einzelnen FNP-Änderungen zusammenzuführen,
- zwischenzeitlich erarbeitete Fachpläne (z.B. Gewässerentwicklung, Starkregen, ISEK) in den vorbereitenden Bauleitplan zu integrieren,
- geänderte Vorgaben z.B. zum Natur- und Artenschutz, Hochwasserschutz, etc. zu berücksichtigen,
- den Bedarf an zusätzlichen Bauflächen unter Berücksichtigung aktueller landesplanerischer Vorgaben zu überprüfen und
- unter Einbeziehung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet für die kommenden 10-15 Jahre vorzubereiten und zu leiten.

1.2. Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage hierfür und den vorliegenden Bauleitplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.07.2023.

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung sind in § 1 BauGB aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.

Nach § 2 BauGB obliegen städtebauliche Planungen den Gemeinden, die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen haben. Die Planungen benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

Der Inhalt eines Flächennutzungsplanes ist in § 5 Abs.1 BauGB beschrieben. Bauflächen sind nach § 1 Abs.1 BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen darzustellen.

§ 1 Abs.2 BauNVO schlägt (im Bedarfsfall) eine Differenzierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) vor.

Planungen und Nutzungsregelungen auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften sind nach § 5 Abs. 4 BauGB im FNP nachrichtlich zu übernehmen, geplante Festsetzungen im FNP zu vermerken.

Begründung zum Entwurf

Darstellung im FNP	weitere Differenzierung	
Bauflächen	Baugebiete	Definition/zulässige Vorhaben
Wohnbauflächen W	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) WS	dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) WR	dienen ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässig können z.B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sein.
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA	dienen vorwiegend dem Wohnen; neben Wohngebäuden sind allgemein zulässig die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gastwirtschaften, nicht störende Handwerkerbetriebe (eng auszulegen) sowie gemeinnützige Anlagen. Ausnahmsweise zulässig sein können z.B. Tankstellen, Sportanlagen.
	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) WB	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, schon bebaute Gebiete, die Wohnnutzung und Gewerbe (Läden, Gastwirtschaften etc.), Büros, Geschäfte und gemeinnützige Anlagen beinhalten. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch genannten Anlagen, wenn sie mit Wohnnutzung vereinbar sind. Ausnahmsweise zulässig können sein: Verwaltungsanlagen, Vergnügungsstätten, Tankstellen.
Gemischte Bauflächen M	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) MD	dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem zugehörigen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben.
	Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) MDW	dienen dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI	dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) MU	dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
	Kerngebiete (§ 7 BauNVO) MK	dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung.
Gewerbliche Bauflächen G	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE	dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise sind betriebszugehörige Wohnungen zugelassen.
	Industriegebiete (§ 9 BauNVO) GI	dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Darstellung im FNP	weitere Differenzierung	
Bauflächen	Baugebiete	Definition/zulässige Vorhaben
Sonderbauflächen S	Sondergebiete (§ 10 BauNVO) SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10), besonders Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete.
	Sondergebiete (§ 11 BauNVO) SO	Die Nutzung Sonstiger Sondergebiete (§ 11) muss sich von der in anderen Baugebieten (§§ 2-10) wesentlich unterscheiden, Zweckbestimmung und Nutzungsart sind festzusetzen. Sonstige Sondergebiete sind z.B. Kurgebiete, Hochschulgebiete, Gebiete für Einkaufszentren usw.

Tabelle 1: Bauflächen und Baugebiete gemäß BauNVO

1.3. Aufgabe der Landschaftsplanung

Die gesetzlichen Anforderungen an die Landschaftsplanung sind in den §§ 8 bis 12 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formuliert.

§ 8 BNatSchG erklärt das Instrument Landschaftsplanung zum allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes. Dies unterstreicht die besondere Bedeutung der Landschaftsplanung als das planerische und damit vorsorgende Instrument des Naturschutzes.

Die allgemeinen Aufgaben der Landschaftsplanung und deren Inhalte regelt § 9 BNatSchG. Hervorzuheben sind dabei folgende Punkte:

- Das Ziel- und Maßnahmenkonzept erstreckt sich auch auf Flächen, die zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind (§ 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe c BNatSchG).
Damit soll der Bedeutung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen im Rahmen von Flächen- und Maßnahmenpools sowie dem Bedürfnis nach Schaffung einer Angebotsplanung für den Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel (Vertragsnaturschutz, Agrarumweltprogramme) Rechnung getragen werden.
- Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich darzustellen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe g BNatSchG).
- Die Fortschreibungspflicht erstreckt sich auf alle Planungsebenen. Neu ist, dass die Fortschreibung als sachlicher und räumlicher Teilplan erfolgen kann, sofern die Umstände, die die Fortschreibung begründen, sachlich oder räumlich begrenzt sind (§ 9 Abs. 4 BNatSchG).
- Die Verpflichtung, die Inhalte der Landschaftsplanung in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, ist dahingehend erweitert, dass diese Berücksichtigungspflicht künftig auch Maßnahmenprogramme nach § 82 Wasserhaushaltsgesetz betrifft.

Begründung zum Entwurf

Gemäß § 11 BNatSchG sind Landschaftspläne aufzustellen, sobald und soweit dies insbesondere aufgrund von wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum erforderlich ist. Derartige Veränderungen sind beispielsweise umfangreiche bauliche Entwicklungen oder Infrastrukturmaßnahmen beziehungsweise ausgedehnte Nutzungsänderungen wie Kiesabbau oder Erstaufforstungen.

Ergänzend zu den Vorgaben des BNatSchG regelt Artikel 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), dass Landschaftspläne in die Flächennutzungspläne und Grünordnungspläne in die Bebauungspläne zu integrieren sind.

Landschaftspläne tragen außerdem dazu bei, europarechtliche Anforderungen umzusetzen. Dazu gehören z.B.

- das europäische Naturschutzprojekt "NATURA 2000", das FFH- und Vogelschutz-Richtlinie vereint,
- die Strategische Umweltprüfung (SUP) über die Umweltauswirkungen von Plänen und Programmen und
- die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), mit der ein guter Zustand von Fließgewässern, Seen, Küstengewässern und Grundwasser erhalten bzw. erreicht werden soll.

Darüber hinaus bestehen Berührungspunkte mit weiteren bundes- und landesrechtlichen Fachgesetzen und Programmen. Dies sind z.B. das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. das Bayerische Hochwasserschutz-Aktionsprogramm 2020 plus oder das Bayerische Waldgesetz (BayWaldG).

Eingriffsregelung

Nach dem BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Neuausweisung von Bauflächen ist somit schon vor Bodenversiegelungen und bleibenden Veränderungen des Landschaftsbilds grundsätzlich als Eingriff zu bewerten.

Erfolgt der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne), ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen bestehen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Begründung zum Entwurf

In der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung kann dem Vermeidungsgebot bereits durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen werden. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch eine geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist der Kompensationsbedarf.

1.4. Rechtsgrundlagen und Verfahren**1.4.1. Gesetzliche Grundlagen**

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Aurachtal erfolgt auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Zuständig für die Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne ist die Gemeinde Aurachtal. Das Bauleitplanverfahren ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

1.4.2. Rechtsverbindlichkeit und Geltungsdauer von FNP und LP

Die Inhalte des von der Gemeinde Aurachtal festgestellten FNP sind für die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange bindend. Eine direkte Rechtsverbindlichkeit für den einzelnen Bürger besteht nicht.

Erst wenn aus dem FNP verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) entwickelt und als Satzung von der Gemeinde beschlossen werden, entsteht eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit. Der Landschaftsplan (LP) erlangt über die Integration in den FNP-Behördenverbindlichkeit.

Ein FNP mit LP wird für eine Geltungsdauer von ca. 10-15 Jahren erstellt. In diesem Zeitraum sollte die Verwirklichung der im FNP mit LP enthaltenen Planungen erfolgen. Der FNP mit LP muss fortgeschrieben und geändert werden, wenn er nicht mehr den Erfordernissen der Gegenwart und Zukunft entspricht.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Dabei sollte jedoch immer ein gesamtheitliches Planungskonzept verfolgt werden.

1.4.3. Bauleitplanverfahren

Flächennutzungs- und Landschaftsplan nehmen gemeinsam am gesetzlich vorgeschriebenen Bauleitplanverfahren teil. In der endgültigen Fassung stimmen Flächennutzungs- und Landschaftsplan in ihren Aussagen überein.

1.4.4. Vorgeschriebene und bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Das BauGB schreibt zur Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen den unten schematisch abgebildeten Ablauf vor.

Bisher durchgeführt bzw. geplant sind die nachfolgend beschriebenen Schritte:

Begründung zum Entwurf

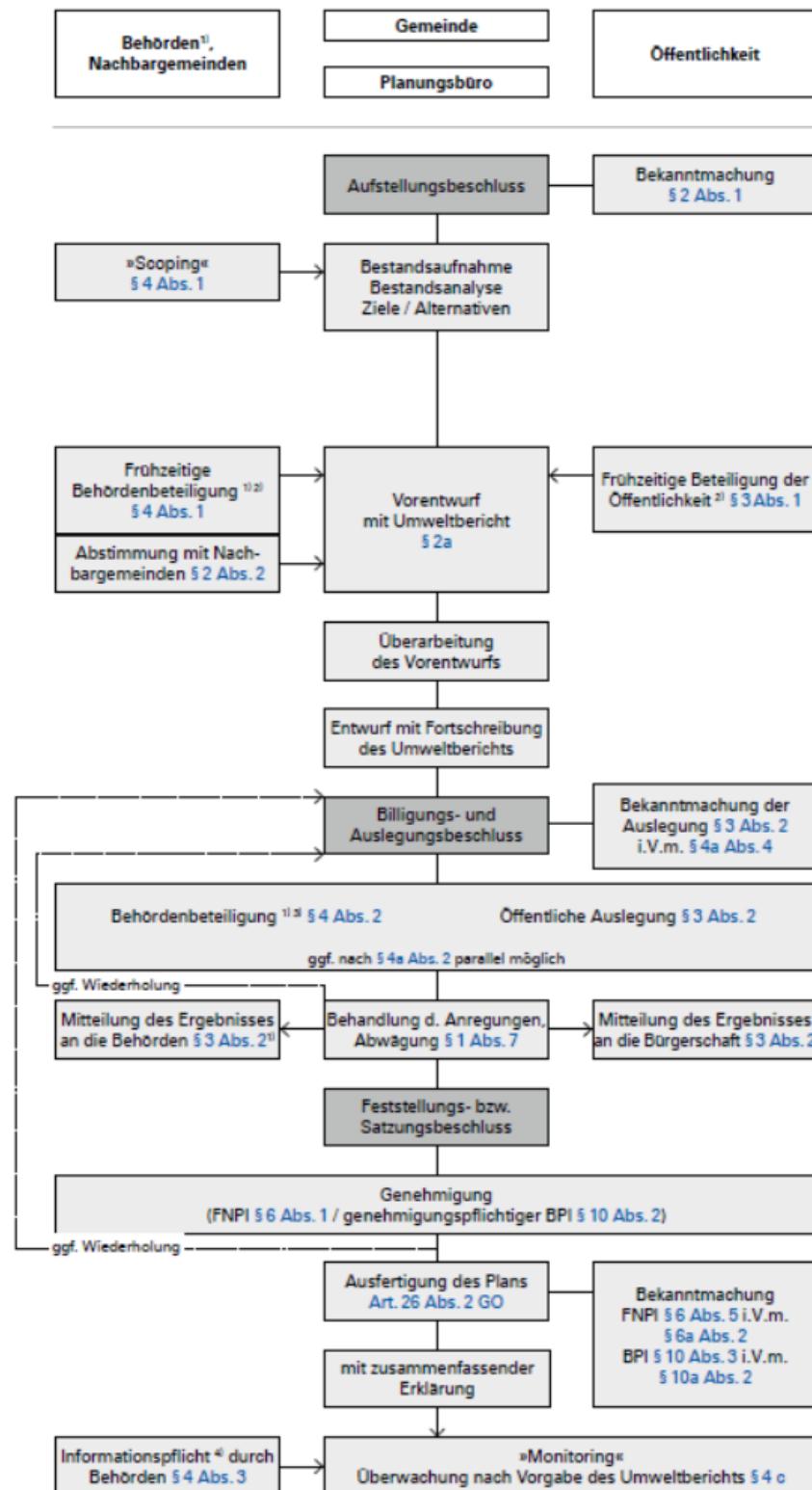


Abb. 8: Mögliches Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach BauGB

Abbildung 1: Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB¹

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/21. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung. München 2021

Vorberatungen

Bereits vor formeller Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Änderung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Aurachtal haben Bürgermeister, Gemeinderat, Verwaltung und Planer wichtige Fragen zur Ortsentwicklung und möglichen Inhalten des vorbereitenden Bauleitplans erörtert.

Hierzu gehören zum Beispiel nicht öffentliche Sitzungen des Gemeinderates am 18.07.2022, 24.05.2023, 21.02.2024 und 17.06.2024 sowie Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg am 10.10.2022 oder dem Regionsbeauftragten des Planungsverbandes Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken am 25.09.2024.

Die Ergebnisse dieser Vorberatungen wurden bei Erstellung der vorliegenden Planunterlagen beachtet.

Einleitung des Bauleitplanverfahrens / Aufstellungsbeschluss

Am 30.10.2024 hat der Gemeinderat Aurachtal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, seinen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (zuletzt geändert durch Feststellungsbeschluss vom 20.03.2024 und mit Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, Az. 62.2/6100/114 am 25.07.2024 genehmigt) für das gesamte Gemeindegebiet Aurachtal fortzuschreiben. Dieser Beschluss wurde am 14.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

§ 2 Abs. 2 BauGB schreibt vor, die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Hierzu wurden die Stadt Herzogenaurach, der Markt Emskirchen, die Gemeinde Oberreichenbach und der Markt Weisendorf mit Schreiben vom 14.11.2024 parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB am Bauleitplanverfahren beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des BauGB.

Hierzu haben der Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP mit Begründung vom 18.11.2025 bis einschließlich 20.12.2024 öffentlich ausgelegt bzw. wurden auf der Homepage der Gemeinde Aurachtal veröffentlicht.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen zu den Planungsabsichten der Gemeinde und zu den bisher vorliegenden Unterlagen schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Zusätzlich wurde der Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP im Rahmen der Bürgerversammlung am 26.11.2024 in der Aula der Grundschule präsentiert und den Anwesenden Gelegenheit gegeben, Fragen zu stellen, Hinweise und Anregungen vorzubringen oder einen persönlichen Termin zu vereinbaren, um eigene Planungsabsichten zu erörtern

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Auch die Behörden und TöB sollen – wie die Öffentlichkeit – möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden.

Hierzu wurden Nachbargemeinden, Behörden und TöB mit Schreiben vom 14.11.2024 über die öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Fassung vom 30.10.2024 unterrichtet und bis zum Ablauf der Auslegungsfrist um eine schriftliche Stellungnahme gebeten.

Dabei wurden sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben wurden die Beteiligten auch gebeten, sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zu den von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu äußern, wenn diese die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Aurachtal bedeutsam sein können, und der Gemeinde Aurachtal alle ihnen vorliegenden Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind.

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf im Gemeinderat

In seiner Sitzung am 02.07.2025 hat der Gemeinderat Aurachtal die Stellungnahmen zum Vorentwurf geprüft. Insgesamt wurden 17 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürger, 2 schriftliche Stellungnahmen von Nachbargemeinden und 20 Stellungnahmen von Behörden und TöB abgegeben. Sämtliche Originalstellungnahmen konnten auf Wunsch eingesehen werden.

Einleitung

Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.10.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss	14.11.2024

Erarbeitung Vorentwurf	
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	30.10.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TöB sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 30.10.2024	18.11.2024 bis 20.12.2024
Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf im Gemeinderat	02.07.2025
Entwurfsfassung	
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TöB sowie der Nachbargemeinden zum Entwurf des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 00	
Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf im Gemeinderat	
Benachrichtigung über die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf an die Bürger	
Benachrichtigung über die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf an die Träger öffentlicher Belange	
Feststellung und Genehmigung	
Beschluss des Gemeinderates zur Feststellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom	

Tabelle 2: *Übersicht über durchgeführte Verfahrensschritte*

2. ALLGEMEINE PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Lage, Größe und Bevölkerung

Die Gemeinde Aurachtal hat eine Gebietsgröße von 1.840 ha und liegt in der Planungsregion 7 (Region Nürnberg, Landkreis Erlangen-Höchstadt, Regierungsbezirk Mittelfranken). Mit der Gemeinde Oberreichenbach bildet Aurachtal die Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal.

Zum Gemeindegebiet Aurachtal gehören folgende Ortsteile und Weiler: Dörflas, Falkendorf, Hessenmühle, Lenkershof, Lenzenmühle, Münchaurach, Nankenhof, Neundorf und Unterreichenbach.

Nachbargemeinden sind neben der Gemeinde Oberreichenbach im Nordosten, der Markt Weisendorf im Norden, die Stadt Herzogenaurach im Osten und der Markt Emskirchen (Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim, Planungsregion 8 – Westmittelfranken).

Wie der gesamte Landkreis Erlangen - Höchstadt gehört die Gemeinde Aurachtal zur Europäischen Metropolregion Nürnberg.

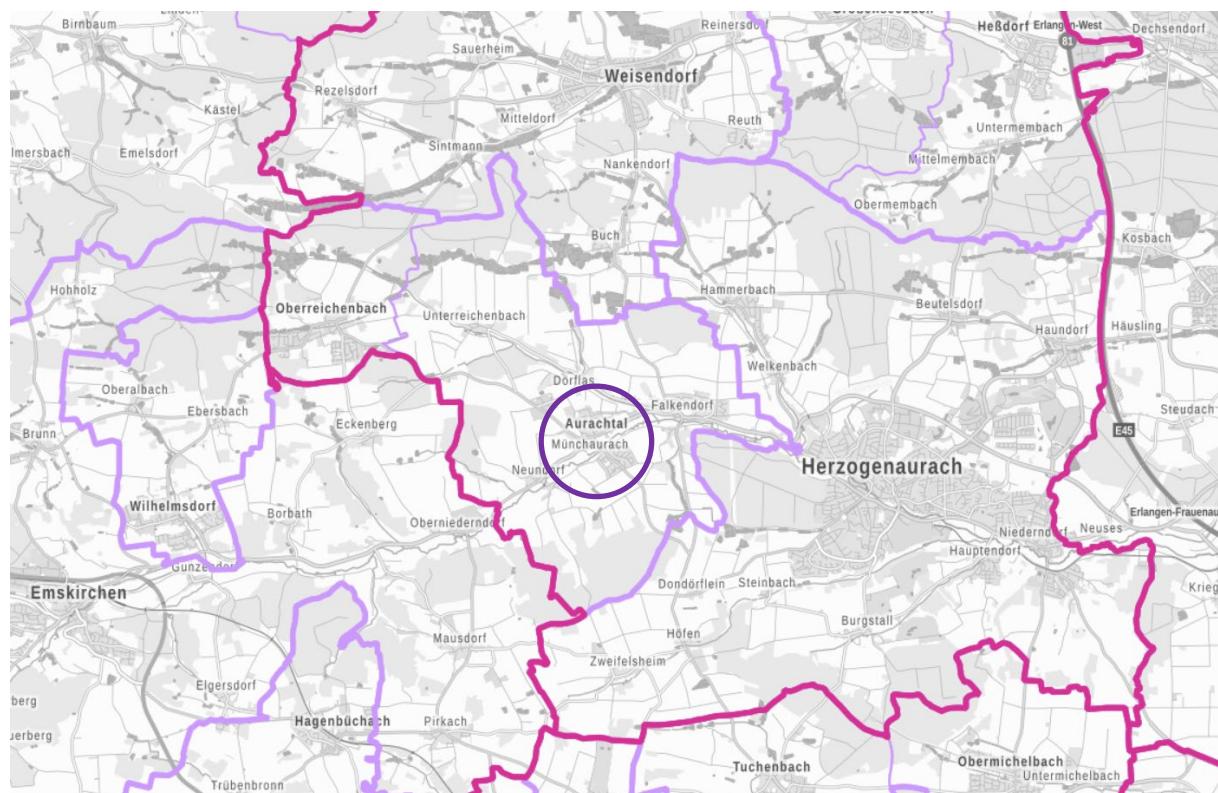


Abbildung 2: Lage in der Region ²

² Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=bvv&bgLayer=atkis_sw&E=627736.58&N=5490486.58&zoom=7&catalogNodes=11,122&layers=bf9ff4ed-62c7-4935-9318-d5251108acc3-layer-gemeinden_verwaltungsgemeinschaften_gemeindefreie_gebiete_flaeche,bf9ff4ed-62c7-4935-9318-d5251108acc3-layer-landkreise_kreisfreie_staedte_flaeche,tk_by&layers_visibility=true,true,false
(Zugriff: 02.05.2024)

Begründung zum Entwurf

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Staatsstraße St 2244 und die Kreisstraßen ERH 13 und ERH 15, aber keine Bahnlinien.

Das nächste Mittelzentrum Herzogenaurach grenzt unmittelbar an den Ortsteil Falkendorf (ca. 1,5 km Luftlinie).

Das nächstgelegene Grundzentrum Weisendorf befindet sich weniger als 5 km Luftlinie nördlich entfernt. Das Stadtzentrum von Erlangen (ca. 13 km Luftlinie) ist vom Ortsteil Münchaurach in einer Fahrtzeit von ca. 20 Minuten zu erreichen.

Am 31.12.2021 hatte Aurachtal 3.158 Einwohner³.

Siedlungs- und Verkehrsflächen im Gemeindegebiet Aurachtal haben am 31.12.2021 rund 207 ha oder 11,3 ha des gesamten Gemeindegebiets ausgemacht. Eine Gegenüberstellung der ALKIS-Daten von 2020 und 2021 ergibt folgendes Bild:

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2020		2021	
	ha	%	ha	%
Siedlung				
dar.: Wohnbaufläche	124	6,7	124	6,7
Industrie- und Gewerbefläche	67	3,6	68	3,7
Verkehr	12	0,7	12	0,7
Vegetation	82	4,5	82	4,5
dar.: Landwirtschaft	1 589	86,4	1 588	86,3
Wald	1 074	58,4	1 073	58,3
Gewässer	468	25,4	468	25,4
Bodenfläche insgesamt	1 840	100,0	1 840	100,0
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	206	11,2	207	11,3

Tabelle 3: Gemeinde Aurachtal – Flächenerhebungen⁴

2.2. Landesplanerische Ziele und Grundsätze

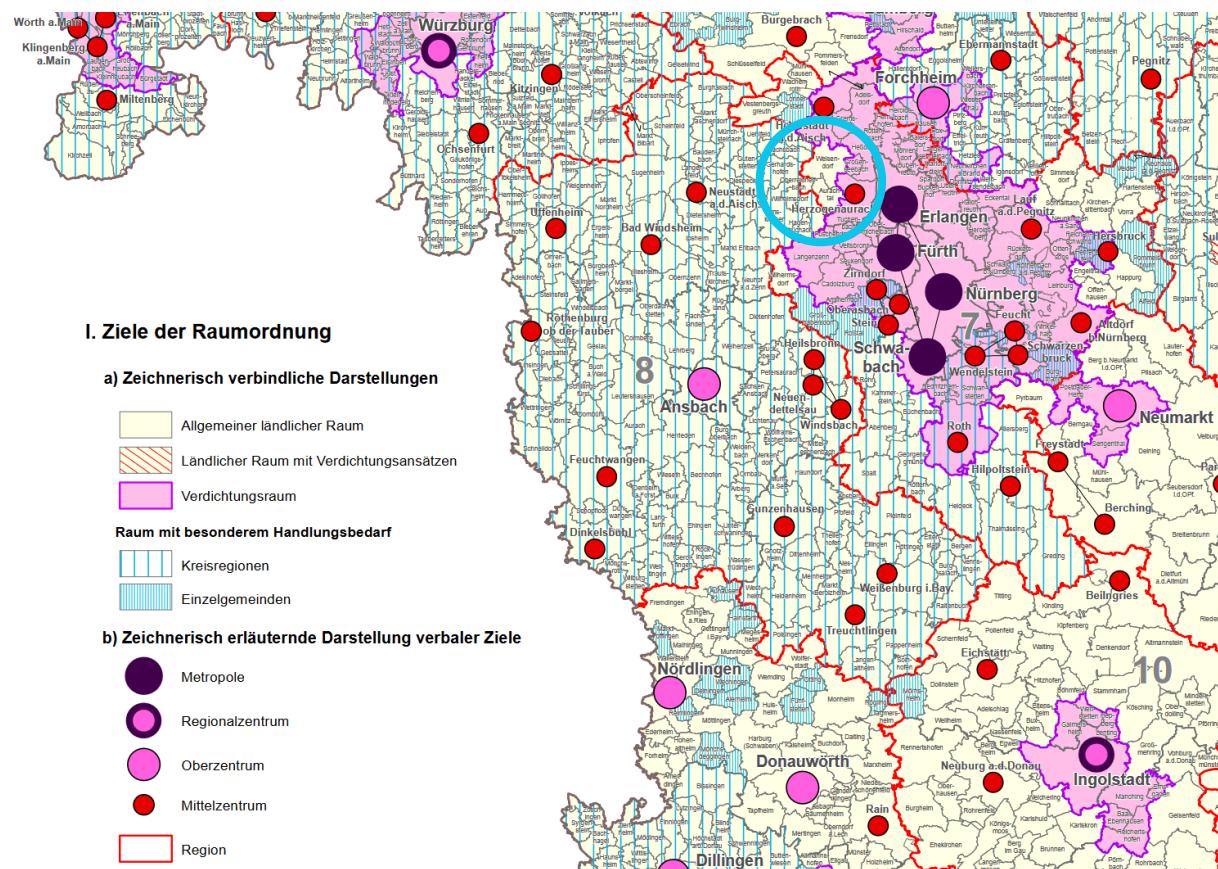
Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** liegt die Gemeinde Aurachtal im allgemeinen ländlichen Raum am Rande des Verdichtungsraums der der Metropole Nürnberg-Erlangen-Fürth-Schwabach und dem Mittelzentrum Herzogenaurach.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen un zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Darüber hinaus soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. (Vgl. LEP Grundsatz (G) 2.2.5)

³ Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2022. Gemeinde Aurachtal. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth, März 2023

⁴ ebd.

Begründung zum Entwurf

Abbildung 3: LEP Bayern, Ausschnitt Strukturkarte ⁵

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplan Aurachtal sind insbesondere die folgenden **siedlungsstrukturellen** Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- LEP 3.2 (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 (G): Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

⁵

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie:
 Landesentwicklungsprogramm Bayern - Stand 2023. Anhang 2, Strukturkarte, Stand: 15.11.2022
https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern - Nichtamtliche_Lesefassung - Stand 2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf (Zugriff: 02.05.2024)

Begründung zum Entwurf

- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind nur dann zulässig, wenn auf Grund einer der im Ziel genannten Fallgestaltungen die Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist (vgl. 3.3 (B)).

Für den Ausbau der **erneuerbaren Energien** sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- LEP 6.2.1 (Z): Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- LEP 6.2.3 (G): Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

Für **Natur und Landschaft** sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- LEP 7.1.1 (G): Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- LEP 7.1.6 (G): Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.
- LEP 7.1.6 (Z): Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

2.3. Regionalplanerische Ziele und Grundsätze

Gemäß **Regionalplan für die Region Nürnberg (7)** liegt die Gemeinde Aurachtal nordwestlich der Metropole Erlangen/Fürth/Nürnberg/Schwabach im Nahbereich des Mittelzentrums Herzogenaurach.

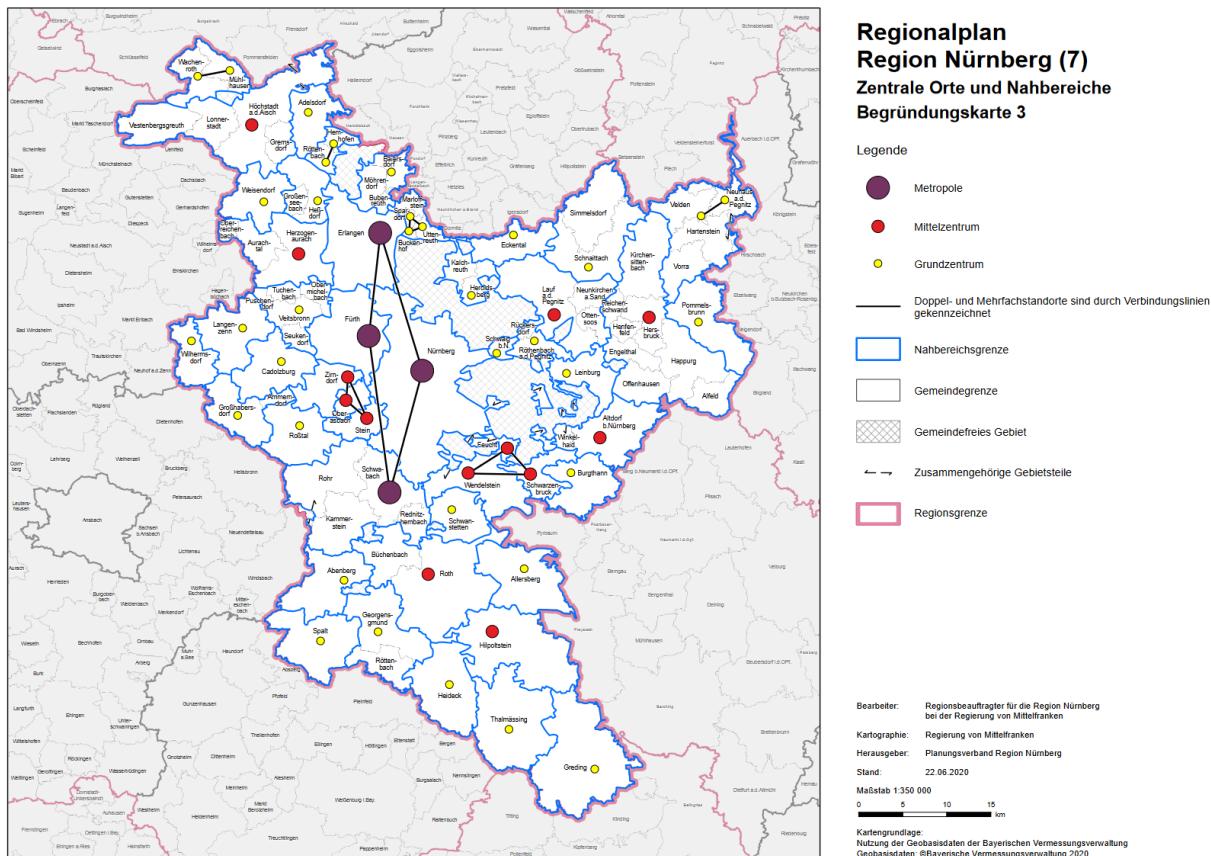


Abbildung 4: Regionalplan Region Nürnberg (7), Zentrale Orte und Nahbereiche⁶

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die Fortschreibung des FNP relevant:

- RP 7 (Z) 2.3.2.1: Entwicklung der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen: Insbesondere in den Gemeinden des westlichen Nahbereichs Herzogenaurach [...] soll die weitere Siedlungsentwicklung eng mit dem Ausbau des ÖPNV abgestimmt werden. In den übrigen zentralen Orten und Gemeinden soll der Ausbau der wirtschaftlichen Vielfalt und Eigenständigkeit in enger Koordination mit der weiteren Wohnsiedlungstätigkeit erfolgen.
- RP 7 (Z) 3.1.2: Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

⁶ Planungsverband Region Nürnberg: Zentrale Orte und Nahbereich. Begründungskarte 3. https://www.nuernberg.de/imperia/md/pim/dokumente/regionalplan/karten/21_aend_begrundungskarte3_zentrale_orte_und_nahbereiche_22_juni_2020.pdf (Zugriff: 02.05.2024)

Begründung zum Entwurf

- RP 7 (Z) 3.1.4: Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Es soll deshalb in den [...] regionalen Grünzügen einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden: [...] Aurachtal (zur Regnitz) [...].
- RP 7 (Z) 3.4.5: Auf die Erhaltung besonders charakteristischer Beispiele dörflicher Siedlungsweise in bäuerlicher Kulturlandschaft soll hingewirkt werden.
- RP 7 (Z) 5.3.1.3: In den [...] Gemeinden der Region Nürnberg soll auf eine nachhaltige Sicherung und kontinuierliche Weiterentwicklung des Handelsbestandes hingewirkt werden.
- RP 7 (G) 6.2.2.2: Es ist anzustreben, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten entstehen, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.
- RP 7 (G) 6.2.2.3: In der Region gilt es großflächige Anlagen zur Sonnenenergienutzung außerhalb von Siedlungseinheiten möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann.

Zur Sicherung der Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden im Regionalplan RP 7 **Vorranggebiete** für die Gewinnung von **Bodenschätzen** zur Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs ausgewiesen (Vgl. (Z) 5.2.1). Südwestlich des Ortsteils Neeldorf, an der südwestlichen Gemeindegrenze befindet sich das **Vorranggebiet** für die Gewinnung von **Ton (TO 1)**. In den Vorranggebieten zur Gewinnung von Bodenschätzen sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion der Gewinnung von Bodenschätzen nicht vereinbar sind. Als Folgefunktion für das Abaugebiet wird im Regionalplan die Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft und als Ökologische Ausgleichsfläche/Biotop bestimmt (Vgl. RP 7 (Z) 5.2.3).

Raumbedeutsame Windkraftanlagen in der Region sind in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu konzentrieren. Nordwestlich des Ortsteils Neeldorf, an der westlichen Gemeindegrenze befindet sich das **Vorranggebiet für Windkraft WK 40**. In den Vorranggebieten für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion Nutzung der Windkraft nicht vereinbar sind.

Nördlich des Ortsteil Unterreichenbach, an der nordwestlichen Grenze des Gemeindegebiets befindet sich das **Vorbehaltsgebiet für Windkraft WK 55** (der Gemeinden Weisendorf/Oberreichenbach/Aurachtal). Hier soll für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen der Nutzung der Windkraft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zur Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile werden **landschaftliche Vorbehaltsgebiete** ausgewiesen. Nördlich des Ortsteil Unterreichenbach befindet sich das **Landschaftliche Vorbehaltsgebiet LB 2 Aischtal und Weihergebiet des Aischgrundes im Mittelfränkischen Becken**. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der Gewässerlauf der **Mittleren Aurach** sowie der **angrenzende Talbereich** ist im Regionalplan als **Regionaler Grüngzug RG 5 Aurachtal (zur Regnitz)** festgelegt, dem die Funktionen Verbesserung des Bioklimas und Gliederung der Siedlungsräume zugewiesen sind. In den regionalen Grüngügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, wenn keine der zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird.

Der Gewässerlauf der Mittleren Aurach ist darüber hinaus im Regionalplan als **Vorranggebiet für Hochwasserschutz HS 6 Aurach (zur Regnitz)** ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Gebiete außerhalb wasserrechtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. In den Vorranggebieten Hochwasser sind konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion vorbeugender Hochwasserschutz (Hochwasserabfluss und -rückhalt) nicht vereinbar sind.

2.4. Kommunale Bauleitplanung

2.4.1. Flächennutzungsplan

Mit den vorliegenden Planunterlagen sollen der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) und der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Aurachtal für das gesamte Gemeindegebiet fortgeschrieben werden.

Grundlagen bilden der genehmigte **Landschaftsplan 2001** (genehmigt mit Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 13.06.2000, Az. 41 610/3 und bekannt gemacht am 05.07.2001) und der **Flächennutzungsplan 2004** (genehmigt mit Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 16.11.2004, Az. 48 6100/114 und bekannt gemacht am 25.11.2004).

Seit 2004 wurden Änderungen des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan für insgesamt vier Teilbereiche des Gemeindegebietes genehmigt und mit Ausnahme der Änderung von 2024 ortsüblich bekannt gemacht:

- Seit dem 02.07.2009 ist der für den Bereich des Bebauungsplans „Münchaurach-Ost I“ geänderte **Flächennutzungsplans 2008** wirksam. Die Änderung wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 06.05.2009 und Aktenzeichen Az. 62.2 6100/114 genehmigt und am 02.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Änderung des **Flächennutzungsplans 2011** für den Bereich „Falkendorf Süd“ wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 07.05.2013 und Az. 62.2 6100/114 genehmigt und ist seit der ortsüblichen Bekanntmachung am 06.02.2014 wirksam.
- Die FNP Änderung für den Bereich „Neundorf-Ost“ (**Flächennutzungsplan 2020**) wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 28.01.2021 und Az. 62.2/6100/114 genehmigt und am **25.02.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
- Die parallel zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitete Änderung des FNP für den Bereich „Freiflächen-Photovoltaikanlage Aurachtal-Reitäcker“ (**Flächennutzungsplan 2024**) wurde am 20.03.2024 vom Gemeinderat Aurachtal festgestellt und mit Schreiben des Landratsamtes Az. 62.2/6100/114 am 25.07.2024 genehmigt **und am 20.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht**.

2.4.2. Verbindliche Bauleitpläne

Seit den 1970er Jahren sind in den Ortsteilen Falkendorf, Neundorf und Münchaurach insgesamt 20 verbindliche Bauleitpläne und vier Bebauungsplanänderungen in Kraft gesetzt worden.

Eine Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle:

Begründung zum Entwurf

Bebauungsplan	bekannt gemacht	festgesetzt
Falkendorf		
Falkendorf West	13.11.1970	Reines Wohngebiet
Röthenäcker	17.08.1973	Allgemeines Wohngebiet
Am Tennisplatz	16.12.1982	Grünfläche für Sportplätze, Kinderspielplätze und Kfz-Parkplätze
Röthenäcker III	07.10.1986	Allgemeines Wohngebiet
Dörflaser Weg	08.04.2010	Allgemeines Wohngebiet
Kleines Dorf	21.02.2014	Dörfliches Wohngebiet
Am Tennisplatz 1. Änderung	12.04.2018	Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung (Kita)
Neeldorf		
Neeldorf West	23.07.2020	Allgemeines Wohngebiet
Neeldorf Ost	25.02.2021	Allgemeines Wohngebiet
Müncharach		
Nord II	17.08.1973	Allgemeines Wohngebiet
Münchaurach Süd	14.04.1979	Allgemeines Wohngebiet
Erweiterung Münchaurach Süd	22.01.1982	Allgemeines Wohngebiet
An der Kaiserstraße	12.01.1984	Mischgebiet
Baugebiet Westlich der Ringstraße	15.06.1989	Allgemeines Wohngebiet
Östlich der Fürther Straße	07.11.1991	Allgemeines Wohngebiet
An der Königstraße	04.11.1993	Allgemeines Wohngebiet
Eisgrund	03.07.1997	Allgemeines Wohngebiet

Begründung zum Entwurf

Bebauungsplan	bekannt gemacht	festgesetzt
Gewerbegebiet Wirtshöhe	10.06.1998	Gewerbegebiet
Eisgrund II	23.07.1998	Allgemeines Wohngebiet
Eisgrund III	11.11.1999	Allgemeines Wohngebiet
Wirtshöhe II	26.07.2001	Gewerbegebiet
Ackerlänge	22.01.2004	Allgemeines Wohngebiet
Ackerlänge 1. Änderung	16.12.2004	Allgemeines Wohngebiet
Ackerlänge 2. Änderung	16.12.2004	Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Flüssiggas, Lagerbehälter unterirdisch
Sondergebiet Photovoltaik Aurachtal/Münchaurach	25.11.2004	Sondergebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien, hier: Photovoltaik
Ackerlänge – BA II	09.11.2006	Allgemeines Wohngebiet
Münchaurach Ost I	02.07.2009	Eingeschränktes Gewerbegebiet
Ackerlänge III	16.08.2012	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Döhlersberg	18.10.2018	Mischgebiet
Ackerlänge III 1. Änderung	15.08.2019	Allgemeines Wohngebiet
Ackerlänge IV 4. Änderung Ackerlänge I, 1. Änderung An der Königstraße	09.04.2020	Allgemeines Wohngebiet
Ackerlänge V 3. Änderung Ackerlänge I	13.06.2019	Allgemeines Wohngebiet

Tabelle 4: Übersicht über bestehende Bebauungspläne der Gemeinde Aurachtal

2.5. Städtebauliche Konzepte und Planungen der Gemeinde

2.5.1. Sanierungssatzung und Planungen für den „Ortskern Münchaurach“

Im Februar 2020 wurde eine Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB erlassen, um den „Ortskern Münchaurach“ förmlich als Sanierungsgebiet festzusetzen.

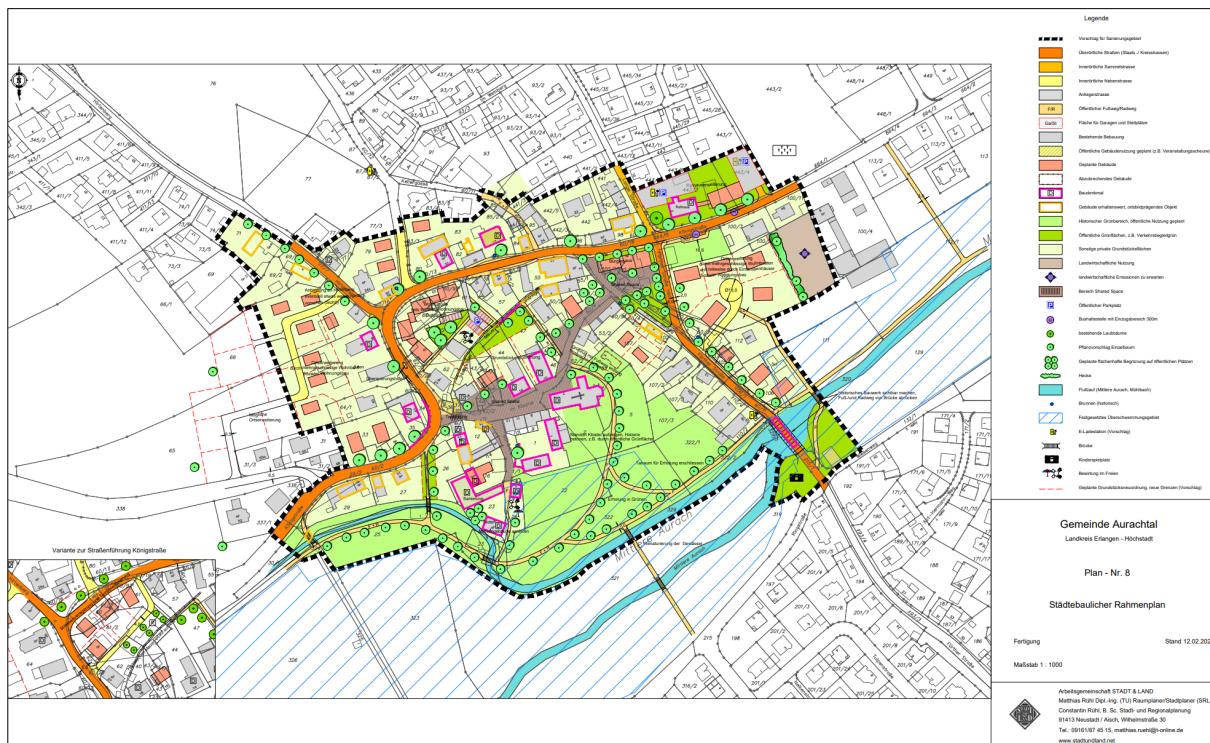


Abbildung 5: Städtebaulicher Rahmenplan „Ortskern Münchaurach“ 2020

Das rund 11,0 ha große Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden, weil hier nach den zuvor durchgeföhrten Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB städtebauliche Missstände vorliegen⁷.

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die allgemeinen Ziele der Sanierung sind in einem städtebaulichen Rahmenplan dargestellt, mögliche Verbesserungsmaßnahmen in einem Maßnahmenplan.

⁷ Vgl. Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land, Matthias Rühl, Constantin Rühl (Bearb.): Gemeinde Aurachtal-Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB. Ergebnisbericht. Neustadt a.d. Aisch, Februar 2020

2.5.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) Aurachtal

Ergänzend zu den Vorbereitenden Untersuchungen und der Aufstellung einer Rahmen- und Maßnahmenplanung für den „Ortskern Münchaurach“ wurde 2020 ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) inklusive Rahmen- und Maßnahmenplanung für das gesamte Gemeindegebiet Aurachtal erstellt, weil die Gemeinde auch außerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes und in den Ortsteilen Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen durchführen möchte⁸.

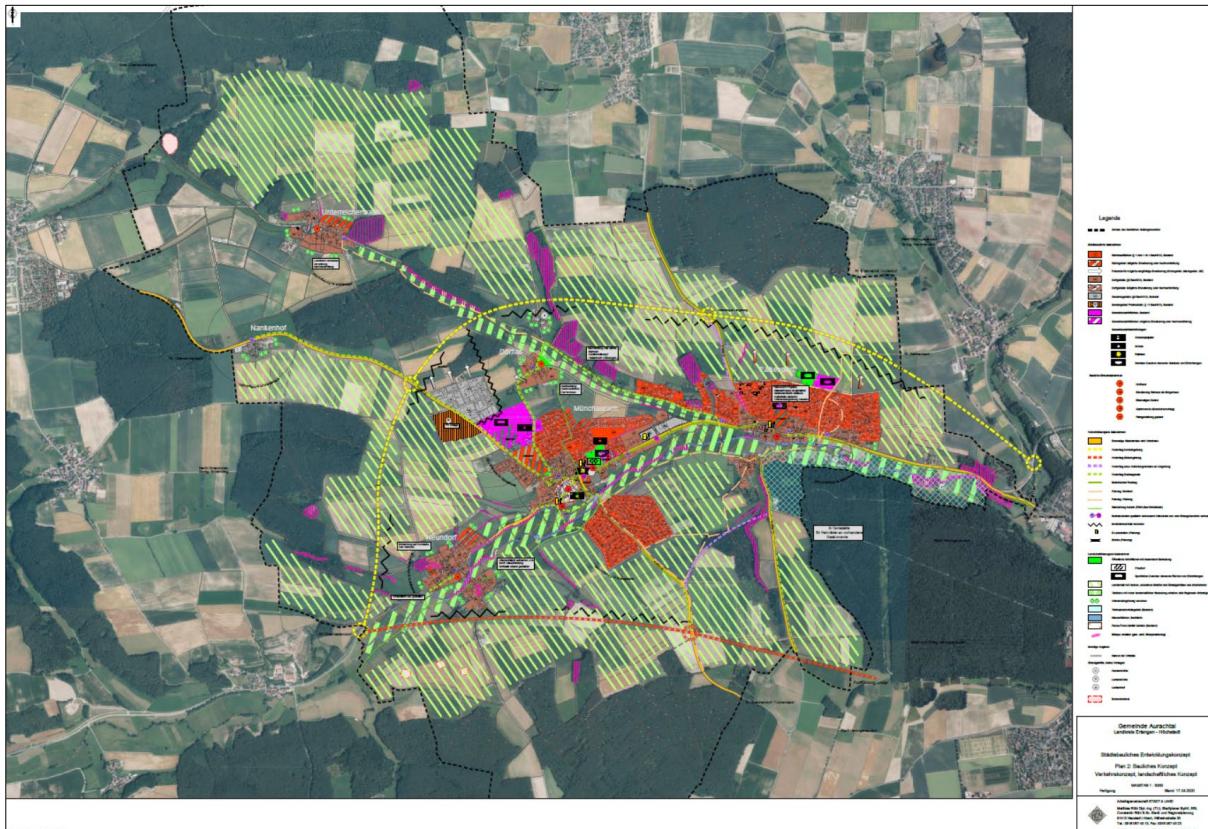


Abbildung 6: *Städtebaulicher Entwicklungskonzept Aurachtal 2020, Plan 2
Bauliches Konzept, Verkehrskonzept, landschaftliches Konzept*

2.5.3. Städtebauliches Konzept Neubaugebiet „Schulstraße“ Münchaurach

Zur Bebauung der südlich der Grundschule Münchaurach gelegenen Grundstücke zwischen Schulstraße und Hirtenberg wurden im Juni 2019 ein Städtebauliche Konzeptes erstellt, das auf einer Bruttobaufläche von rund 3,1 ha die Errichtung von 25 Einfamilienhäusern (EFH) und zwei Mehrfamilienhäusern vorsieht⁹.

⁸ Vgl. Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land, Matthias Rühl, Constantin Rühl (Bearb.): Gemeinde Aurachtal-Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK). Neustadt a.d. Aisch, April 2020

⁹ Vgl. Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und partner GbR: Städtebauliches Konzept für einen BBP „Schulstraße“ in Münchaurach. Bamberg, 05.06.2019

Begründung zum Entwurf



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept für einen BBP „Schulstraße“ in Münchaurach, Vorentwurf Kreuzung

Das Konzept sollte als Grundlage für den Vorentwurf eines Bebauungsplans „Schulstraße Münchaurach“ dienen und bildet gleichzeitig die Basis für die im Januar 2022 vorgelegte Potentialstudie für eine Klimaneutrale Energieversorgung des Neubaugebiets „Schulstraße“¹⁰.

2.5.4. Städtebauliches Konzept Neubaugebiet „Kühtrieb“ Unterreichenbach

Für das Grundstück Fl. Nr. 26, Gemarkung Unterreichenbach, und zur Erstellung eines Vorentwurfs für einen Bebauungsplan „Kühtrieb“ liegen insgesamt fünf, im Oktober und November 2018 erstellte Städtebauliche Konzepte vor¹¹. Diese sehen auf einer Bruttobauf Flächen von rund 0,64 ha die Errichtung von bis zu 10 Einfamilienhäuser (EFH) am nördlichen Ortsrand von Untereichenbach vor.

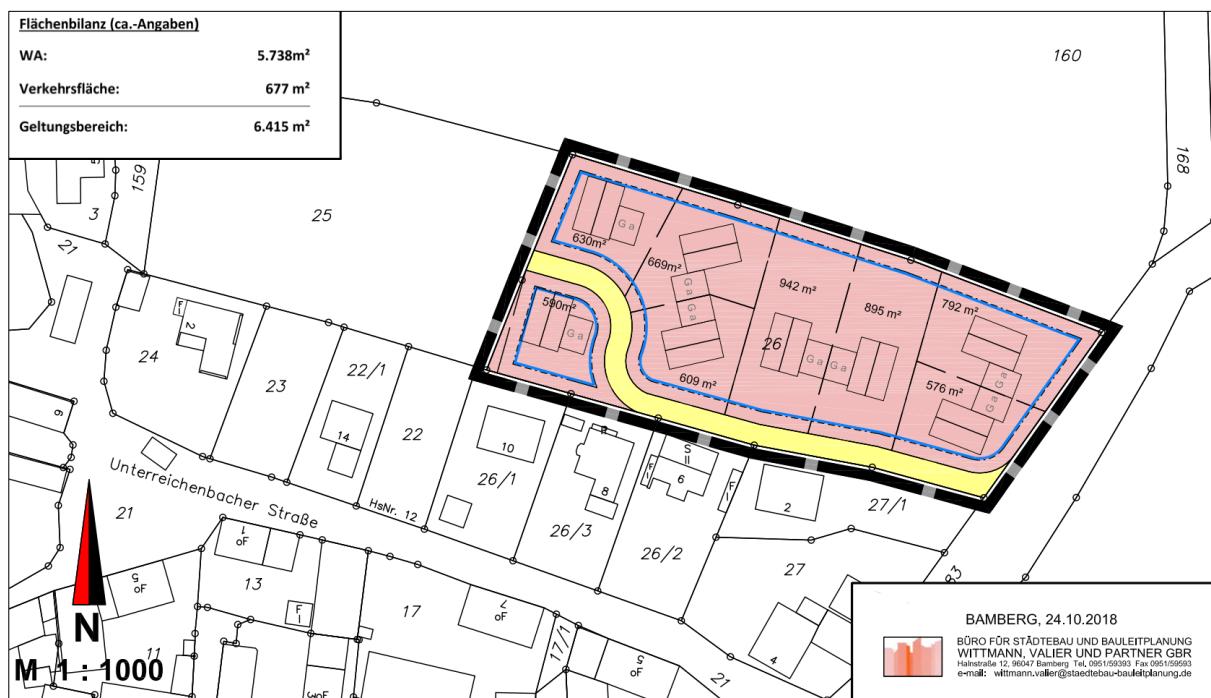


Abbildung 8: Städtebauliches Konzept für einen BBP „Kühtrieb“ in Unterreichenbach. Vorentwurf 1

¹⁰ Vgl. MT Ventures GmbH: Potentialstudie für eine Klimaneutrale Energieversorgung des Neubaugebiets „Schulstraße“ in Münchaurach, Gemeinde Aurachtal, Röttenbach, 20.01.2022

¹¹ Vgl. Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und partner GbR: Städtebauliche Konzepte für einen BBP „Kühtried“ in Unterreichenbach, Bamberg, Oktober und November 2019

2.5.5. Sonstige Entwicklungskonzepte, Planungen und Stellungnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und bei zukünftigen verbindlichen Bauleitplanungen die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes besonders zu beachten.

Über das Städtebauliche Entwicklungskonzept Aurachtal (SEK) und die Städtebauliche Rahmen- und Maßnahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Münchaurach“ hinaus wird vor diesem Hintergrund auf die in der nachfolgenden Tabelle beschriebenen Konzepte, Planungen und Stellungnahmen verwiesen, deren Inhalte in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einfließen sollten:

Konzept / Planung	vom	Inhalte
Kommunales Denkmalkonzept Münchaurach, Siedlungsgeschichtliche Ergebnisse¹²	04.04.2018 (Präsentation)	Darstellung der denkmalpflegerischen Interessen gemäß Ergebniskarte 10): Einträge in die Denkmalliste, bedeutende Platz- und Straßenräume, Bedeutende historische Grün- und sonstige Räume, das Ortsbild und die Ortsstruktur prägende Gebäude, das Ortsbild prägende Objekte.
Gewässer-entwicklungskonzept Gemeinde Aurachtal ¹³	August 2020	Beschreibung und Bewertung des Bestands mit Grundinformationen zu Gewässern, Angaben zur Beeinträchtigung der Gewässer sowie Informationen zu Biotop- und Nutzungstypen, zu Restriktionen und zu Lebensräumen. Ziele und Maßnahmenvorschläge zur Gestaltung (G), Entwicklung (E) und Unterhaltung (U) für <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fließgewässer hier: Gestaltung und Entwicklung eines natürlichen Gewässerlaufs /Quellbereichs (G), Verbesserung Durchgängigkeit – Umbau von Querbauwerken (G), Verbesserung der Gewässerstruktur und Rückhaltung durch Belassen von

¹² Vgl. Robert Giersch: Siedlungsgeschichtliche Ergebnisse aus dem Kommunalen Denkmalkonzept Münchaurach. Offenhausen, April 2018
<https://www.aurachtal.de/informationen.html> (Zugriff: 13.05.2024)

¹³ Vgl. TEAM 4, Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB: Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Aurachtal (Gewässer III. Ordnung). Nürnberg, August 2020

Konzept / Planung	vom	Inhalte
		<p>Sturzbäumen und Sträuchern (E), Durchlass, Verrohrung freihalten (U)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Uferbereiche hier: naturnahe Ufer- und Sohlgestaltung (G), Schaffen von Zugängen zu Bächen und von Erlebniswegen (E), Verbessern der Gewässerstruktur durch Eigen-dynamik (E), Zulassen von Gewässerlauf- und Geschiebe-verlagerung (E), Rückbau von Ufersicherungen (E), Schaffen von Pufferstreifen (mind. 5 m Breite) zur Gewässerentwicklung (E), Entwickeln von bachbegleitenden Gehölzen (E) ▪ Talräume hier: Schaffen von Auenpark- und Gewässererlebnisflächen (G), Verbessern des natürlichen Rückhalts – Auenmodellierung (G), Vermindern von Einträgen, Einrichten von Pufferstreifen (E), naturnaher Rückhalt – Entwickeln eines standortgerechten Auenwalds (E), Entwickeln von Extensivgrünland (E), naturnahe Gewässerunterhaltung mit Reduzierung des Feinmaterial-eintrags (E), naturnahe Unterhaltung der Talaue durch Pflegemaßnahmen (U), Erhalten von naturnahen Quellbereichen (U). <p>Darstellung der Ergebnisse in Berichtsform und Karten, davon vier Blätter im Maßstab 1:5.000, mit Umsetzungshinweisen zur Priorität der Maßnahmen (Unterscheidung von Maßnahmen mit Priorität I und II), zum Grunderwerb, zur möglichen Förderung, zur Erfolgskontrolle und zu möglichen Kosten.</p>
Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-	Januar 2021	<p>Bestandsanalyse und Gefahrenermittlung für alle bebauten Ortsteile, Einzelsiedlungen und Weiler der Gemeinde Aurachtal.</p> <p>Validierung der Berechnungsergebnisse, Gefahren und Risikobeurteilung (Festlegung der Schutzziele) für:</p>

Konzept / Planung	vom	Inhalte
Risikomanagement der Gemeinde Aurachtal ¹⁴		<ul style="list-style-type: none"> ▪ kritische Siedlungs- und Gefahrenbereiche, ▪ kommunale, kritische und sensible Einrichtungen ▪ Gewässer III. Ordnung, ▪ Außengebietswasser, ▪ Schutz von Leib und Leben. <p>Darstellung der Ergebnisse in Berichtsform mit Hochwassergefahrenkarten, Starkregen gefahrenkarten, Risikogefahrenkarten, jeweils im Maßstab 1:5.000, Risiko- und Maßnahmensteckbriefen und Animationen (avi).</p> <p>Konzeptionelle Maßnahmenentwicklung mit Unterscheidung zwischen technisch/baulichen Maßnahmen, nichttechnischen Maßnahmen, Maßnahmen zum Objektschutz sowie Aussagen zur Risikokommunikation und zu Grenzen der Maßnahmen (Überlastfall).</p> <p>Darstellen einer Integralen Strategie zum Kommunalen Sturzflut-Risikomanagement mit Unterscheidung zwischen kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen sowie Daueraufgaben. Erläuterungen zum verbleibenden Risiko und Vorschläge zum weiteren Vorgehen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen.</p>
Energienutzungsplan Aurachtal ¹⁵	02.06.2021	Bestandsaufnahmen zur Energieversorgung, Darstellung des Endenergie- und Primärenergiebedarfs in einer Energie- und CO ₂ -Bilanz für die Gesamtgemeinde, Aufzeigen von Energieeinsparpotentialen und erneuerbaren Energiepotentialen, Berechnungen für einen Wärmeverbund/ein Nahwärmenetz Schulstraße-Münchaurach

¹⁴ Vgl. Spekter GmbH: Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement der Gemeinde Aurachtal. Herzogenaurach, Januar 2021

¹⁵ Vgl. bifa Umweltinstitut: Energienutzungsplan Aurachtal. Abschlussbericht. Augsburg, 02.06.2021

Konzept / Planung	vom	Inhalte
Gemeindliche Strategie zur Festlegung von Freiflächen-PV-Anlagen	28.07.2021	<p>Anvisiert sind bereitgestellte Flächen in einer Größe von derzeit max. 25-30 Hektar auf Gemeindegebiet.</p> <p>Als Abwägungs- und Bewertungshilfe bei Anfragen zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen gilt der beschlossene Kriterienkatalog:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Heranziehung von Flächen, die wenig einsehbar sind bzw. für die Maßnahmen ergriffen werden, um das Landschaftsbild weniger zu beeinträchtigen. ▪ Über die Wirkung in der Landschaft ist eine Visualisierung zu erstellen, diese ist bei der Beantragung mit einzureichen (Sichtraumanalysen oder Blendgutachten müssen je nach Standort nachgewiesen werden). ▪ Beachtung des Lärmschutzes; Stationsgebäude sind möglichst einzuhauen. ▪ Berücksichtigung von Flächen mit einer eher unterdurchschnittlichen Bodengüte und einer eher geringeren, ökologischen Wertigkeit. ▪ Ein ökologisches Konzept zur Aufwertung der umliegenden Flächen bzw. zum Flächenausgleich muss nachgewiesen werden. ▪ Der Betreiber muss sich um die Netzanschlussmöglichkeit bemühen. Wege und Grundstücke, die benutzt werden, sind wieder herzustellen. Einmaliges Entgelt für Kabelverlegung in gemeindlichen Grundstücken. ▪ Die Art der Bürgerbeteiligung muss in einem schlüssigen Konzept vorgestellt werden. ▪ Die erwirtschafteten Gewinne aus der Anlage müssen vollumfänglich in der

Konzept / Planung	vom	Inhalte
		<p>Gemeinde Aurachtal steuerlich veranlagt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Betreiber trägt per städtebaulichen Vertrag sämtliche Verfahrenskosten und eine Verwaltungspauschale für den Personalaufwand des Verfahrens.
<p>Potentialstudie Klimaneutrale Energieversorgung des Neubaugebietes „Schulstraße“ Münchaurach</p>	20.01.2022	<p>Flächenermittlung, thermische Bedarfs- und Potentialanalyse, Konzeptentwicklung (3 Varianten), Bilanzierung der Varianten und Optimierungsoptionen.</p> <p>Zusammenfassung und Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine sektorübergreifende, klimaneutrale Versorgung mit Strom, Wärme und Mobilität der künftigen Eigentümer und Bewohner ist gewährleistet. ▪ Eine klimaneutrale Energieversorgung und eine klimaneutrale Quartiersversorgung sind langfristig sehr sicher, unabhängig und kostenstabil. ▪ Die Sommerkühlung aller Wohnungen ist bereits inklusive. ▪ Die wirtschaftlichste Variante kann auf Basis einer Machbarkeitsstudie ermittelt werden.
<p>Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Aurachtal¹⁶</p>	07.06.2022	<p>Darstellung der Regionalen und lokalen Versorgungsstrukturen, Berechnung/Abschätzung zur Tragfähigkeit von Einzelhandelsangeboten</p> <p>Empfehlung zur Einzelhandelsentwicklung: Nahversorgung bedarfsgerecht und auf die lokale Nachfrage hin ausgerichtet an einem städtebaulich integrierten Standort entwickeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine ortsverträgliche Tragfähigkeit wird für die ergänzende Ansiedlung

¹⁶ Vgl. GEO-PLAN, Hutzelmann und Hacke Dipl. geogr. GbR: Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Aurachtal. Bayreuth, 07.06.2022

Konzept / Planung	vom	Inhalte
		<p>eines Lebensmittelvollversorgers sowie eine zeitgemäße Erweiterung des bestehenden Discount-Marktes erkannt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die untersuchte Entwicklungsfläche Münchaurach wird als geeigneter Standort beschrieben.

Tabelle 5: *Übersicht über beschlossene Entwicklungskonzepte und Planungen der Gemeinde Aurachtal*

3. ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN UND ALTERSSTRUKTUR

3.1. Erst- und Hauptwohnsitze in den Ortsteilen

Nach Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal hatten am 03.01.2022 insgesamt 3.166 Personen ihren Erst- bzw. Zweitwohnsitz in Aurachtal gemeldet, das waren rund 144 Personen mehr als am 02.01.2013 und entspricht einem Anstieg von rund 4,8%.

Ortsteil	Einwohner mit Erst- und Hauptwohnsitz am 02.01.2013	Einwohner mit Erst- und Hauptwohnsitz am 03.01.2022	2013=100%
Dörflas	29	40	137,9%
Falkendorf	1.207	1.227	116,6%
Hessenmühle	6	3	50,0%
Lenkershof	13	11	84,6%
Lenzenmühle	4	4	100,0%
Münchaurach	1.466	1.611	109,9%
Nankenhof	19	21	110,5%
Neundorf	167	141	84,4%
Unterreichenbach	111	108	97,3%
Summe	3.022	3.166	104,8%

Tabelle 6: Erst- und Hauptwohnsitze in den Ortsteilen

Das Landesamt für Statistik (LfStat) gibt die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde am 31.12.2012 mit 3.012 EW an und den Bevölkerungsanstieg bis Ende 2021 (3.158 EW am 31.12.2021) mit 146 Personen. Auch dies entspricht einem Zuwachs von rund 4,8%.

Die von der Gemeinde genannten Zahlen zur Einwohnerzahl weichen geringfügig von den vom Landesamt für Statistik (LfStat) veröffentlichten Zahlen ab.

Die Darstellung der Entwicklung der Einwohnerzahlen und Altersstruktur in den vergangenen Jahrzehnten und der voraussichtlichen Entwicklung in den kommenden Jahren erfolgt auf Grundlage der Daten des Landesamtes.

3.2. Einwohnerentwicklung

Durch den Zuzug von Heimatvertriebenen hat sich bereits kurz nach dem zweiten Weltkrieg die Bevölkerungszahl der heutigen Gemeinde Aurachtal stark erhöht (von 950 EW am 17.05.1939 auf 1.581 EW am 13.09.1950)¹⁷.

Nach einem Rückgang der Einwohnerzahlen zwischen 1950 und 1961 um fast 20% (auf 1.316 EW am 06.06.1961), ist seit Beginn der 1960er Jahren ein kontinuierlicher und zeitweise steiler Anstieg der Einwohnerzahlen feststellbar, der sich erst 2011 verlangsamt hat.

Für den 31.12.2021 wird die Bevölkerungszahl mit 3.158 EW angegeben, das bedeutet gegenüber 1961 ein Plus von fast 140%. Betrachtet man den Zeitraum seit der letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, d.h. nach dem 31.12.2003, ist die Einwohnerzahl um rund 9,2% gestiegen, das entspricht einem Zuwachs von durchschnittlich etwa 15 Personen pro Jahr¹⁸.

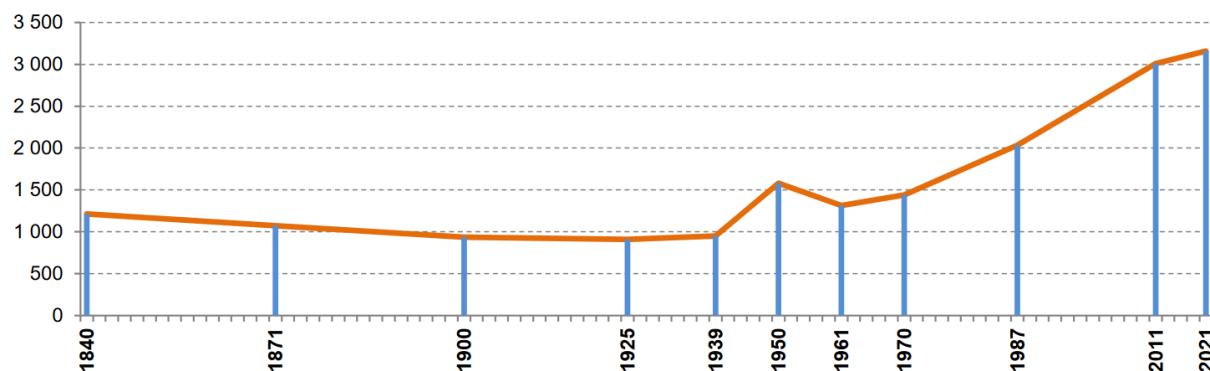


Abbildung 9: Gemeinde Aurachtal – Bevölkerungsentwicklung 1840-2021¹⁹

Stichtag	EW Summe	2003 = 100%	männlich	2003 = 100%	weiblich	2003 = 100%
31.12.2000	2.817	97,4%	1.401	97,4%	1.416	97,4%
31.12.2001	2.825	97,6%	1.389	96,5%	1.436	98,8%
31.12.2002	2.880	99,6%	1.431	99,4%	1.449	99,7%
31.12.2003	2.893	100,0%	1.439	100,0%	1.454	100,0%
31.12.2004	2.901	100,3%	1.449	100,7%	1.452	99,9%
31.12.2005	2.964	102,5%	1.491	103,6%	1.473	101,3%
31.12.2006	2.987	103,2%	1.477	102,6%	1.510	103,9%
31.12.2007	3.011	104,1%	1.493	103,8%	1.518	104,4%

¹⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2020. Gemeinde Aurachtal. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth im Juni 2021

¹⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes für die Gemeinde Aurachtal. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 27.06.2022

¹⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2020. Gemeinde Aurachtal. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth im Juni 2021

Stichtag	EW Summe	2003 = 100%	männlich	2003 = 100%	weiblich	2003 = 100%
31.12.2008	3.021	104,4%	1.520	105,6%	1.501	103,2%
31.12.2009	3.037	105,0%	1.541	107,1%	1.496	102,9%
31.12.2010	3.074	106,3%	1.568	109,0%	1.506	103,6%
31.12.2011	3.003	103,8%	1.518	105,5%	1.485	102,1%
31.12.2012	3.017	104,3%	1.527	106,1%	1.490	102,5%
31.12.2013	2.932	101,3%	1.489	103,5%	1.443	99,2%
31.12.2014	2.960	102,3%	1.509	104,9%	1.451	99,8%
31.12.2015	3.029	104,7%	1.554	108,0%	1.475	101,4%
31.12.2016	3.086	106,7%	1.595	110,8%	1.491	102,5%
31.12.2017	3.069	106,1%	1.566	108,8%	1.503	103,4%
31.12.2018	3.084	106,6%	1.585	110,1%	1.499	103,1%
31.12.2019	3.050	105,4%	1.565	108,8%	1.485	102,1%
31.12.2020	3.080	106,5%	1.569	109,0%	1.511	103,9%
31.12.2021	3.158	109,2%	1.615	112,2%	1.543	106,1%

Tabelle 7: Gemeinde Aurachtal - Bevölkerungsstand 2000-2021

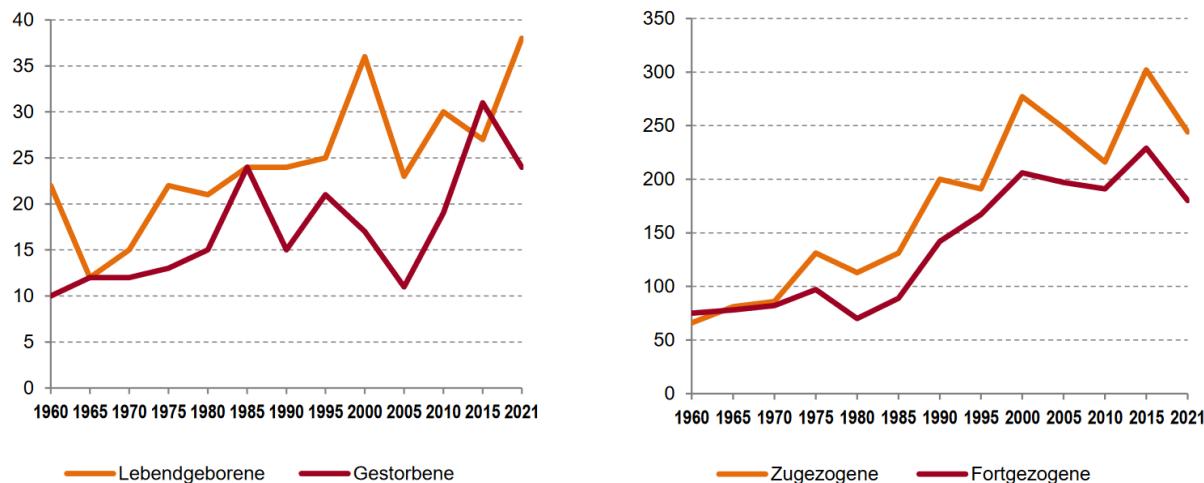
Zurückzuführen ist die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte in erster Linie auf Wanderungsgewinne, d.h. die Zahl der Zugezogenen übertrifft die Zahl der Fortgezogenen.

Darüber hinaus hat der Zuzug junger Familien zu einem positiven natürlichen Bevölkerungszuwachs beigetragen, so dass seit Mitte der 1960er Jahre mit Ausnahme einzelner Jahre auch mehr Lebendgeborene als Gestorbene für Aurachtal verzeichnet sind.

2019 haben erstmals seit 1965 sowohl die natürliche Bevölkerungsbewegung (-8) als auch die Wanderungen (-26) einen leicht negativen Saldo aufgewiesen²⁰.

²⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes für die Gemeinde Aurachtal. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 27.06.2022

Begründung zum Entwurf

Abbildung 10: Gemeinde Aurachtal – Natürliche Bevölkerungsbewegungen und Wanderungen 1960-2021²¹

3.3. Altersgruppen

Verglichen mit dem durchschnittlichen Anteil der unter 18-Jährigen und mindestens 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Mittelfranken und dem Freistaat Bayern weist die Gemeinde Aurachtal am 31.12.2021 eine relativ junge Bevölkerung auf.

Gegenüber den Nachbargemeinden Oberreichenbach und Weisendorf ist der Anteil von Kindern unter 6 Jahren und Jugendlichen unter 18 Jahren in Aurachtal leicht unterrepräsentiert, während der Anteil der Personen in Aurachtal, die mindestens 65 Jahre oder älter sind, etwas höher liegt als in den beiden genannten Orten.

	EW gesamt	unter 6	6 bis unter 18	18 bis unter 65	65 Jahre oder älter
Bayern	13.176.989	5,9%	10,8%	62,4%	20,9%
Mittelfranken	1.777.143	6,0%	10,8%	62,3%	21,0%
Landkreis ERH	139.323	6,3%	11,9%	60,6%	21,2%
Landkreis NEA	101.788	5,9%	11,0%	61,5%	21,7%
Aurachtal	3.158	5,9%	12,5%	63,6%	18,0%
Emskirchen	6.076	5,8%	10,2%	62,7%	21,2%
Herzogenaurach	24.068	6,4%	11,8%	60,6%	21,2%
Oberreichenbach	1.359	8,0%	14,4%	62,0%	15,6%
Weisendorf	6.671	7,0%	12,9%	63,1%	17,0%

Tabelle 8: Anteile der Altersgruppen am 31.12.2021 im Vergleich

²¹ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2020. Gemeinde Aurachtal. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth im Juni 2021

3.4. Bevölkerungsvorausberechnungen

In seinen Bevölkerungsvorausberechnungen für die Gemeinde Aurachtal²² geht das Bayerische Landesamt für Statistik für 2019 bis 2033 von einem Rückgang der Gesamtbevölkerung um rund 5,2% aus. Nach einem leichten Anstieg bis Ende 2020 soll die Einwohnerzahl von 3.050 (am 31.12.2019) auf 2.890 EW (am 31.12.2033) sinken. Besonders zu berücksichtigen ist dabei der voraussichtlich starke Zuwachs der Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen, während für die Altersgruppe der unter 18-Jährigen - vor allem aber für die Altersgruppe der 18 bis unter 65-Jährigen - ein starker Rückgang der Bevölkerungszahlen erwartet wird.

Das Durchschnittsalter in Aurachtal wird nach den Berechnungen des Landesamtes bis 2033 deutlich stärker ansteigen als im Freistaat, im Regierungsbezirk oder im Landkreis. Gegenüber 2019 wird angenommen, dass sich das Durchschnittsalter der Menschen in Aurachtal von 43,3 auf 46,4 Jahre erhöht.

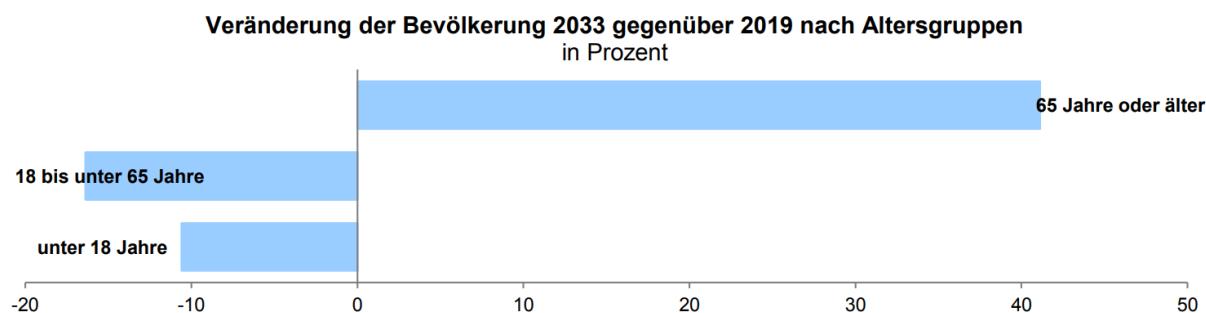


Abbildung 11: Gemeinde Aurachtal – Veränderung der Bevölkerung 2022 gegenüber 2033 nach Altersgruppen²³

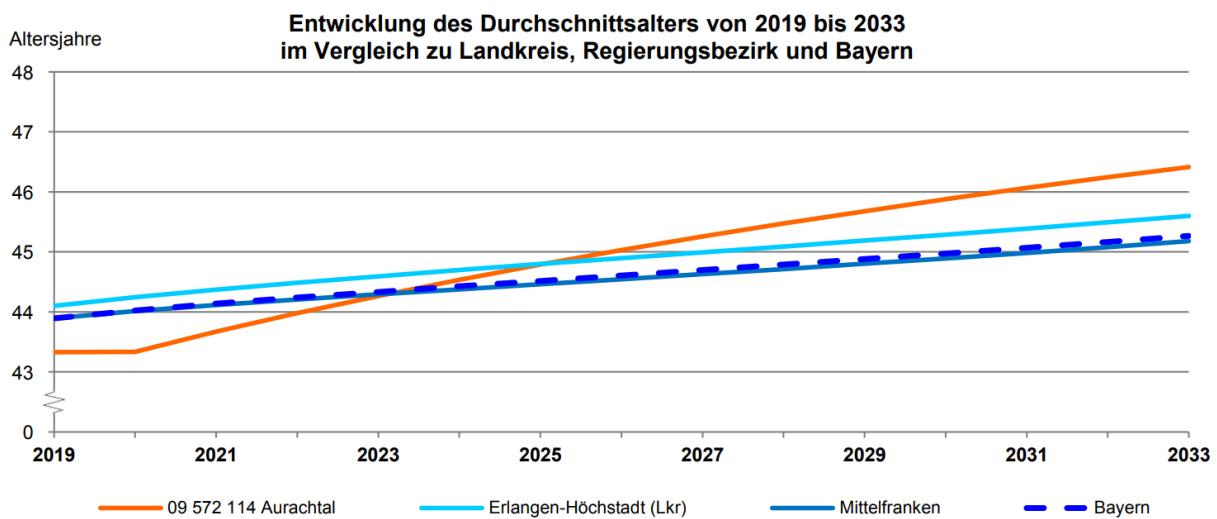


Abbildung 12: Gemeinde Aurachtal – Entwicklung des Durchschnittsalters von 2019 bis 2033 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern²⁴

²² Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Aurachtal. Berechnungen bis 2033. Fürth im August 2021

²³ ebd.

²⁴ ebd.

Begründung zum Entwurf

Nachdem die tatsächliche Einwohnerzahl der Gemeinde Aurachtal am 31.12.2021 um mehr als 100 Personen höher lag als vom Landesamt vorausberechnet und gegenüber 2020 weiter gestiegen ist, wird für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit einer positiveren Entwicklung gerechnet, als im Demographie-Spiegel bis 2033 beschrieben.

Begründet wird dies mit

- der geplanten Entwicklung neuer Wohngebiete mit voraussichtlich insgesamt 48 neuen Wohneinheiten (WE) in Münchaurach (BBP „Ackerlänge IV“, Satzungsbeschluss am 11.03.2020) und Neundorf (BBP „Neundorf West“, sowie BBP „Neundorf Ost“, Satzungsbeschluss jeweils am 21.10.2020),
- dem erwarteten Zuzug von Menschen nach Aurachtal aufgrund verfügbarer Bauflächen, vergleichsweise günstiger Bodenpreise und der Nähe zum Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie
- Bevölkerungsvorausberechnungen für den Landkreis Erlangen-Höchstadt²⁵, nach denen die Bevölkerungszahl im Landkreis bis 2040 um 2,5 bis 7,5% gegenüber 2020 zunehmen wird.

Übertragen auf die Gemeinde Aurachtal würde die vom Bayerischen Landesamt für Statistik für den Landkreis berechnete „zunehmende“ Bevölkerungsentwicklung einer Einwohnerzahl von 3.157 bis 3.311 EW am 31.12.2040 entsprechen.

Vor oben beschriebenem Hintergrund wird für die Gemeinde Aurachtal bis zum Jahr 2040 eine Zielbevölkerung von 3.300 EW angenommen.

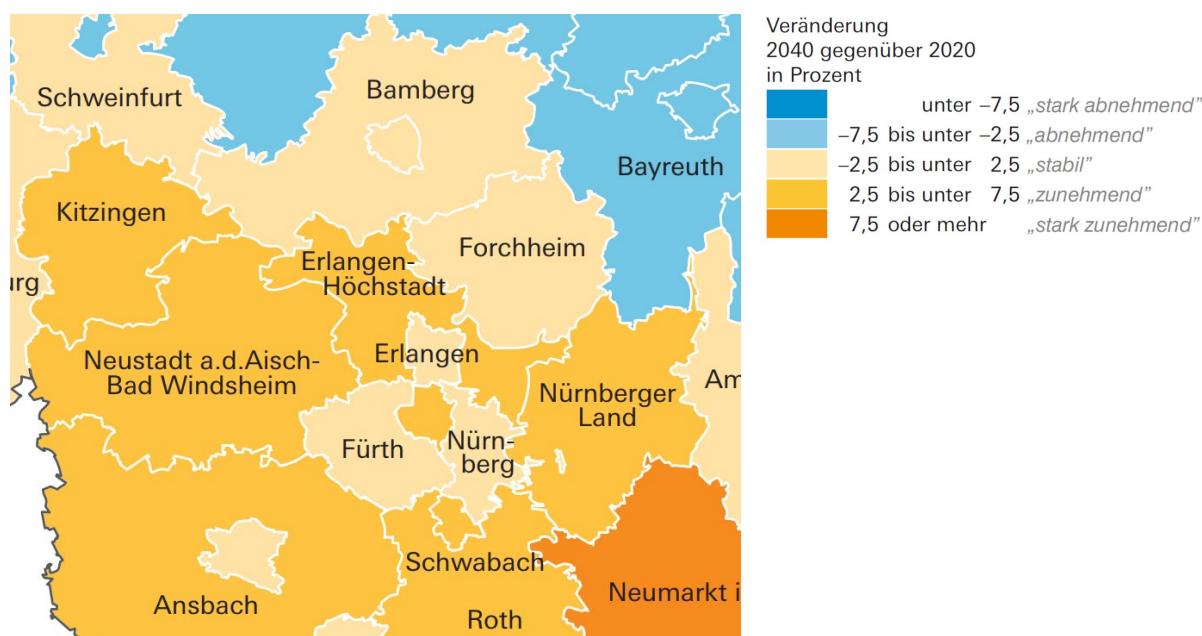


Abbildung 13: Landkreis Erlangen-Höchstadt – Veränderung der Bevölkerung 2040 gegenüber 2020

²⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Landkreis Erlangen-Höchstadt. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554. Fürth, Januar 2022

4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

4.1. Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Aurachtal

Die Arbeitsplatzcentralität, d.h. das Verhältnis der am Arbeitsort beschäftigten Personen zu den am Wohnort lebenden Beschäftigten, beschreibt die Bedeutung einer Gemeinde als Arbeitsort.

Betrachtet man die Entwicklung seit 2010, zeigt sich, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig-beschäftigten Arbeitsnehmer am Arbeitsort Aurachtal (321 SvB am 30.06.2010) mit +39,6% prozentual stärker gestiegen ist, als die Zahl der SvB am Wohnort Aurachtal, die gegenüber 1.282 SvB am 30.06.2010 um rund 15,8% zugenommen hat²⁶.

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni am Arbeitsort						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bayern	5.317.529	5.460.683	5.598.946	5.702.850	5.682.137	5.749.848
Mittelfranken	758.851	778.373	794.383	805.041	797.165	806.131
Landkreis ERH	48.692	50.938	52.755	53.277	53.031	53.433
Aurachtal	375	385	384	397	399	424

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni am Wohnort						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bayern	5.235.304	5.364.832	5.494.019	5.598.815	5.583.880	5.646.006
Mittelfranken	715.255	732.517	750.420	764.034	762.114	772.174
Landkreis ERH	57.109	58.083	59.285	60.180	60.152	60.628
Aurachtal	1.446	1.450	1.492	1.475	1.447	1.485

Arbeitsplatzcentralität						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bayern	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Mittelfranken	1,06	1,06	1,06	1,05	1,05	1,04
Landkreis ERH	0,85	0,88	0,89	0,89	0,88	0,88
Aurachtal	0,26	0,27	0,26	0,27	0,28	0,29

Tabelle 9: Entwicklung der Arbeitsplatzcentralität 2016-2021 (eigene Berechnungen)

Damit hat sich die Arbeitsplatzcentralität in den vergangenen Jahren (von 0,25 im Jahr 2010 auf 0,29 im Jahr 2021) positiver entwickelt als im mittelfränkischen und bayerischen Vergleich. Sie liegt aber noch immer deutlich unter den Vergleichswerten.

²⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik: Beschäftigungsstatistik, hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Gemeinden, Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort, Stichtag. Fürth, Mai 2024
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (Zugriff: 03.05.2024)

4.2. Arbeitsstätten und Wirtschaftsbereiche

Statistische Daten zur Erwerbstätigkeit und allen in Aurachtal vorhandenen Arbeitsstätten wurden zuletzt im Rahmen Volkszählung 1987 und 1970 erhoben und sind im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEK) der Gemeinde Aurachtal beschrieben²⁷.

Der Vergleich der Zahlen von 1970 und 1987 zeigt einen Zuwachs der Zahl der Erwerbstätigen um rund 40%, von dem insbesondere der sekundäre Wirtschaftsbereich (hierzu gehören z.B. die Energie- und Wasserversorgung, das Verarbeitende Gewerbe, das Handwerk und das Baugewerbe) sowie der tertiäre Sektor profitiert haben (also z.B. Handel, Dienstleistungen und Verkehr).

Wirtschaftsbereiche	1970		1987	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Land- und Forstwirtschaft	199	26,1%	100	9,4%
Produzierendes Gewerbe	428	56,1%	616	57,6%
Handel, Dienstleistungen, Verkehr und sonstige Wirtschaftsbereiche	136	17,8%	353	33,0%
Erwerbstätige insgesamt	763	100,0%	1.069	100,0%

Tabelle 10: Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen in Aurachtal gemäß SEK

Der primäre Sektor (hierzu gehören Land- und Forstwirtschaft und die Fischerei) hat in dieser Zeit deutlich an Bedeutung verloren. Das zeigt sich in einem Rückgang der absoluten Zahl der Erwerbstätigen in diesem Bereich um fast 50% und einem Rückgang des Anteils der Erwerbstätigen in diesem Wirtschaftsbereich von 26,1% auf 9,4%.

An der Anzahl der Arbeitsstätten in Aurachtal und der Anzahl der dort Beschäftigten wird der Strukturwandel noch deutlicher. Nur 3,1% der Arbeitsstätten in Aurachtal waren 1987 dem primären Sektor zuzuordnen und nur 1,7% der in Aurachtal Beschäftigten haben 1987 in diesem Wirtschaftsbereich gearbeitet.

Der Anteil der Arbeitsstätten in Aurachtal im Sekundäarsektor lag 1987 bei rund 37,4% der Anteil der Beschäftigten in diesem Sektor bei rund 38,6%.

Eine besonders wichtige Bedeutung für den Arbeitsort Aurachtal hatte schon 1987 der tertiäre Sektor. 38 von insgesamt 64 Arbeitsstätten wurden diesem Sektor zugeordnet und 142 von

²⁷ Vgl. Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land, Matthias Rühl, Constantin Rühl (Bearb.): Gemeinde Aurachtal-Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK). Neustadt a.d. Aisch, April 2020

Begründung zum Entwurf

insgesamt 238 in Aurachtal Beschäftigte haben 1987 in diesem Wirtschaftsbereich gearbeitet, das entsprach jeweils einem Anteil von fast 60%.

Wirtschaftsabteilungen	Arbeitsstätten		Beschäftigte	
	Anzahl	Anteil	absolut	Anteil
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	2	3,1%	4	1,7%
Energie- und Wasserversorgung	-	-	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	20	31,2%	65	27,3%
Baugewerbe	4	6,2%	27	11,3%
Handel	17	26,6%	49	20,6%
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1	1,6%	3	1,3%
Kreditinstitute & Versicherungsgewerbe	6	9,4%	26	10,9%
Dienstleistungen	8	12,5%	26	10,9%
Organisationen ohne Erwerbszweck	2	3,1%	7	2,9%
Gebietskörperschaften	4	6,3%	31	13,1%
gesamt 1987	64 (+8%)	100,0%	238 (+ 115%)	100,0%
gesamt 1970	56		123	

Tabelle 11: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen in Aurachtal 1987 gemäß SEK

Für die Jahre nach 1987 sind den Planverfassern keine Zahlen zu Arbeitsstätten und Erwerbstätigen in Aurachtal bekannt.

Wirtschaftsstrukturelle Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit lassen sich an den vom Bayerischen Landesamt für Statistik (LfStat) veröffentlichten Zahlen zu den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern am Arbeitsort Aurachtal (SvB) ablesen.

Auffällig ist, dass die Gesamtzahl der SvB am Arbeitsort kontinuierlich gesteigert werden konnte (wie oben beschrieben gegenüber 2010 um 103 Personen bzw. 39,6%) und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Aurachtal im Juni 2021 um fast 80% höher lag als die Zahl aller Erwerbstätigen in Aurachtal im Mai 1987.

Begründung zum Entwurf

Die Bedeutung des primären Sektors für die am Arbeitsort Aurachtal Beschäftigten hat sich dabei gegenüber 1987 kaum verändert. Betrachtet man allein die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten waren am 30.06.2021 noch 1,7% aller SvB im Bereich der Land- und Forstwirtschaft bzw. der Fischerei tätig. Die absolute Zahl hat sich erhöht, ist mit insgesamt 7 Personen aber weiterhin sehr gering²⁸.

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁹					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	375	385	384	397	399	424
davon männlich	219	219	216	225	233	253
weiblich	156	166	168	172	166	171
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	5	5	7	7
Produzierendes Gewerbe	169	162	150	153	151	167
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	91	99	104	105	103	101
Unternehmensdienstleister	42	51	55	63	64	75
Öffentliche und private Dienstleister	.	.	70	71	74	74
Beschäftigte am Wohnort	1 446	1 450	1 492	1 475	1 447	1 485

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Tabelle 12: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer nach Wirtschaftsbereichen 2016-2021²⁹

Im Landkreis Erlangen-Höchstadt (0,5%), im Regierungsbezirk Mittelfranken (0,6%) und im gesamten Freistaat Bayern (0,6%) lag der Anteil der SvB in diesem Bereich zum gleichen Zeitpunkt (Stichtag: 30.06.2021) deutlich unter den für Aurachtal ermittelten Werten³⁰.

Für den sekundären Sektor, d.h. im Produzierenden Gewerbe, zeigt sich gegenüber 1987 ein ähnlich unverändertes Bild. Die absolute Zahl der Beschäftigten konnte gesteigert werden, die Bedeutung dieses Wirtschaftsbereichs gegenüber den anderen Wirtschaftsbereichen hat sich wenig verändert.

Rund 39,4% aller SvB am Arbeitsort Aurachtal waren am 30.06.2021 im Produzierenden Gewerbe tätig Das entspricht einer Zahl von 167 Personen. Zum Vergleich: Im Mai 1987 haben 92 Beschäftigte oder 38,6% aller in Aurachtal Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe bzw. Baugewerbe gearbeitet.

In Bayern (31,7%) und im Regierungsbezirk Mittelfranken (29,5%) waren im Juni 2021 prozentual weniger SvB im sekundären Sektor beschäftigt als in Aurachtal. Im Landkreis Erlangen-Höchstadt hatte das Produzierende Gewerbe mit einem Anteil von 48,4% aller SvB zum selben Zeitpunkt eine noch deutlich höhere Bedeutung für den Arbeitsmarkt als in Aurachtal.

²⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2022. Gemeinde Aurachtal. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth, März 2023

²⁹ ebd.

³⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik: Beschäftigungsstatistik, hier: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort, Wirtschaftsbereiche, Stichtag. Fürth, Mai 2024
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (Zugriff: 03.05.2024)

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	Unternehmensdienstleister	Öffentliche und private Dienstleister
	Anzahl	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Bayern	5.749.848	0,6%	31,7%	21,2%	21,3%	25,2%	
Mittelfranken	806.131	0,6%	29,8%	20,3%	23,6%	25,7%	
Landkreis ERH	53.433	0,5%	48,4%	18,2%	15,2%	17,7%	
Landkreis NEA	34.196	1,7%	35,6%	21,9%	14,4%	26,4%	
Aurachtal	424	1,7%	39,4%	23,8%	17,7%	17,5%	
Herzogenaurach	24.449	--	--	8,8%	14,3%	10,8%	
Oberreichenbach	121	--	30,6%	--	19,8%	--	
Weisendorf	1.319	--	--	35,6%	9,3%	18,7%	
Emskirchen	1.604	0,6%	54,3%	20,0%	11,0%	14,1%	

Tabelle 13: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen am 30.06.2021

Der schon seit 1970 erkennbare Trend, dass die Bedeutung des tertiären Sektors stark wächst, hat sich in den vergangenen Jahren fortgesetzt. Gegenüber dem Jahr 2016 ist die absolute Zahl der SvB am Arbeitsort Aurachtal in diesem Bereich (Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Unternehmensdienstleister, öffentliche und private Dienstleister) von 133 auf 250 Personen am 30.06.2021 gestiegen. Damit waren 59,0% aller SvB am Arbeitsort Aurachtal im tertiären Sektor tätig.

In Bayern (67,7%) und in Mittelfranken (69,6%) lag der Anteil der SvB in diesem Bereich zum selben Zeitpunkt noch höher, im Landkreis Erlangen-Höchstadt (51,1%) deutlich darunter.

4.3. Arbeitslosenquote und -zahlen

Gemäß Arbeitsmarktstatistik der Bundesanstalt für Arbeit lag die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2021 in Bayern bei 3,5% und im Landkreis Erlangen-Höchstadt bei 2,5%. 2015 lag diese bei 3,5% für den Freistaat bzw. 2,3% für den Landkreis³¹.

Berechnungen zur Arbeitslosenquote auf Gemeindeebene sind den Planverfassern nicht bekannt. Stattdessen kann auf die jährlich vom Bayerischen Landesamt für Statistik (LfStat) veröffentlichten Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen verweisen werden.

Diese hat sich in Aurachtal gegenüber 2015 um 23 Personen erhöht, das entspricht einem Zuwachs von +88,5%³².

Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2015	26	4	2	2	2	7
2016	31	5	1	7	4	5
2017	31	5	1	7	3	7
2018	31	2	1	7	4	6
2019	32	4	2	11	4	7
2020	43	4	3	15	4	8
2021	49	8	6	11	5	14

Tabelle 14: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen in Aurachtal seit 2015³³

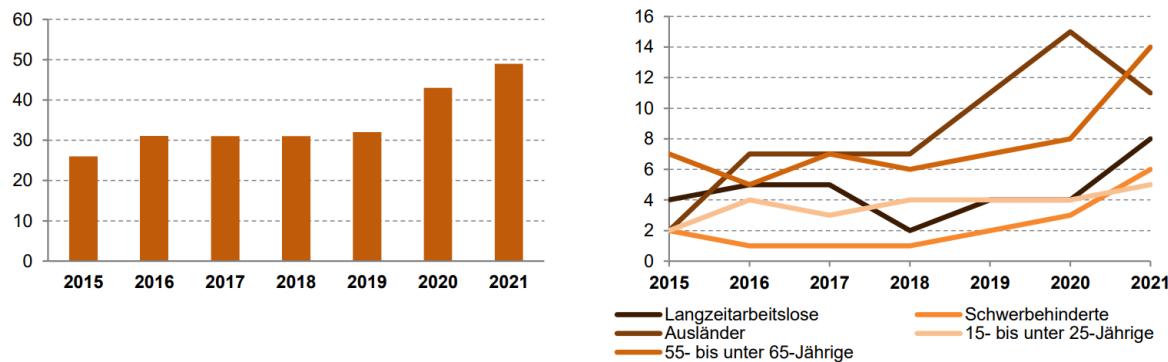


Abbildung 14: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen in Aurachtal seit 2015³⁴

³¹ Bayerisches Landesamt für Statistik: Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt): Kreise, Schwerpunkte, Jahr. Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Berichtsjahr. <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (Zugriff: 10.05.2024)

³² Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2022. Gemeinde Aurachtal. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth, März 2023

³³ ebd.

³⁴ ebd.

Begründung zum Entwurf

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Aurachtal weicht von den für den Landkreis Erlangen-Höchstadt, den Regierungsbezirk Mittelfranken und den für den Freistaat Bayern ermittelten Werten ab. Dort war bis zur COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 ein deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen.

Zwischenzeitlich ist die Zahl der Arbeitslosenzahlen sowohl im Landkreis, im Regierungsbezirk als auch im Landkreis wieder gesunken, während sie in Aurachtal weiter steigt³⁵.

Arbeitslosenzahl (Jahresdurchschnitt)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bayern	256.527	250.623	231.352	214.017	211.965	275.075	262.186
Mittelfranken	43.380	41.623	38.164	35.308	34.647	43.107	41.379
Landkreis ERH	1.740	1.741	1.547	1.478	1.431	1.950	1.937
Aurachtal	26	31	31	31	32	43	49

Veränderung der Arbeitslosenzahl (Jahresdurchschnitt) gegenüber 2015 = 100%							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bayern	100,0%	97,7%	90,2%	83,4%	82,6%	107,2%	102,2%
Mittelfranken	100,0%	95,9%	88,0%	81,4%	79,9%	99,4%	95,4%
Landkreis ERH	100,0%	100,1%	88,9%	84,9%	82,2%	112,1%	111,3%
Aurachtal	100,0%	119,2%	119,2%	119,2%	123,1%	165,4%	188,5%

Tabelle 15: Entwicklung der Arbeitslosenzahl 2015-2021 im Vergleich

4.4. Pendlerzahlen

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) der Gemeinde Aurachtal beschreibt die „Entwicklung Aurachtals zu einer Wohngemeinde ab den 1930er Jahren“ und dass „die Mehrzahl der Aurachtaler gezwungen ist, eine Arbeitsstätte in einer anderen Gemeinde oder Stadt zu finden“. Dies spiegelt sich in einer seit Jahren hohen Auspendelquote wider.

Im Ergebnis der Volkszählung vom 25.05.1987 lag die Auspendlerquote gemäß SEK in Aurachtal bei 75,3% und dabei deutlich über den Werten für den Regierungsbezirk und dem Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Am 30.06.2021 standen 1.534 Auspendelnde in Aurachtal 372 Einpendelnde gegenüber. Die Auspendelquote – diese beschreibt nach heutigen Berechnungen den Anteil der Auspendler

³⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik: Arbeitslose (Jahresdurchschnitt): Gemeinden, ausgewählte Personengruppen, Jahr. Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Berichtsjahr. <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (Zugriff: 10.05.2024)

Begründung zum Entwurf

einer Gemeinde im Verhältnis zu allen Pendlern am Wohnort³⁶- lag im Juni 2021 bei 84,8%. Die Zahl der innerörtlich Pendelnden lag bei 276³⁷.

Aktuelle und belastbare Daten zu Pendlern und Pendlerbewegungen liefert der im November 2022 eingeführte Pendleratlas, mit dem bundesweit und für jede einzelne Kommune Pendlerströme online nachvollzogen werden können. Neu daran ist, dass nicht wie bisher Pendlerdaten von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, sondern auch Beamte, Selbstständige und mithelfende Familienangehörige sowie ausschließlich geringfügig Beschäftigte in der Pendlerrechnung und im Pendleratlas erfasst werden.

	Erwerbstätige	Berufsauspendler	Auspendlerquote
Mittelfranken	714.603	261.667	36,6%
Landkreis ERH	51.016	32.495	63,7%
Weisendorf	2.019	1.548	76,7%
Oberreichenbach	378	274	72,5%
Aurachtal	1.069	805	75,3%

Tabelle 16: Auspendlerquoten 1987 gemäß SEK

Die Gegenüberstellung der Pendlerdaten vom 30.06.2021 zeigt die bis heute relativ geringe Bedeutung Aurachtals als Arbeitsort auch im Vergleich zu den Nachbargemeinden.

	Auspendelnde	Einpendelnde	Innerörtlich Pendelnde	Auspendler quote
Aurachtal	1.534	372	276	84,8%
Emskirchen	2.624	1.349	788	76,9%

³⁶ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik: Neuer Pendeleratlas für Deutschland. Pressemitteilung, Fürth, 08.11.2022
<https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2022/pm330/index.html> und
<https://pendleratlas.de/bayern/landkreis-erlangen-hoechstadt/aurachtal/> (Zugriff: 06.05.2024)

³⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik: Pendlerrechnung der Länder, hier: Pendlerrechnung: Gemeinden, Eckzahlen zu den Pendelnden und der Bevölkerung am Wohn- bzw. Arbeitsort, Stichtag: 30.06.2021. Fürth, Mai 2024
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (Zugriff: 03.05.2024)

Begründung zum Entwurf

Herzogenaurach	6.807	21.078	6.429	51,4%
Oberreichenbach	656	107	98	87,0%
Weisendorf	3.070	1.085	776	79,8%

Tabelle 17: Pendelnde am 30.06.2021

5. GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die Gemeinde Aurachtal wurde im Zuge der Gebietsreform im Jahre 1972 aus den drei früher selbständigen Gemeinden Münchaurach, Falkendorf und Unterreichenbach gebildet. Im Jahre 1978 wurde die ehemalige Gemeinde Neundorf eingegliedert. Hinzu kommen noch einige Weiler und einzelne Mühlen.

Seit dem 1. Januar 1980 ist Aurachtal Sitz der damals neugegründeten Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal mit den Mitgliedsgemeinden Aurachtal und Oberreichenbach³⁸.

Die ersten urkundlichen Nachweise über die Gemeinde Aurachtal stammen aus dem Jahre 1124 für den Ortsteil Münchaurach bzw. die dort gelegene, ehemalige Benediktinerklosterkirche St. Peter und Paul.

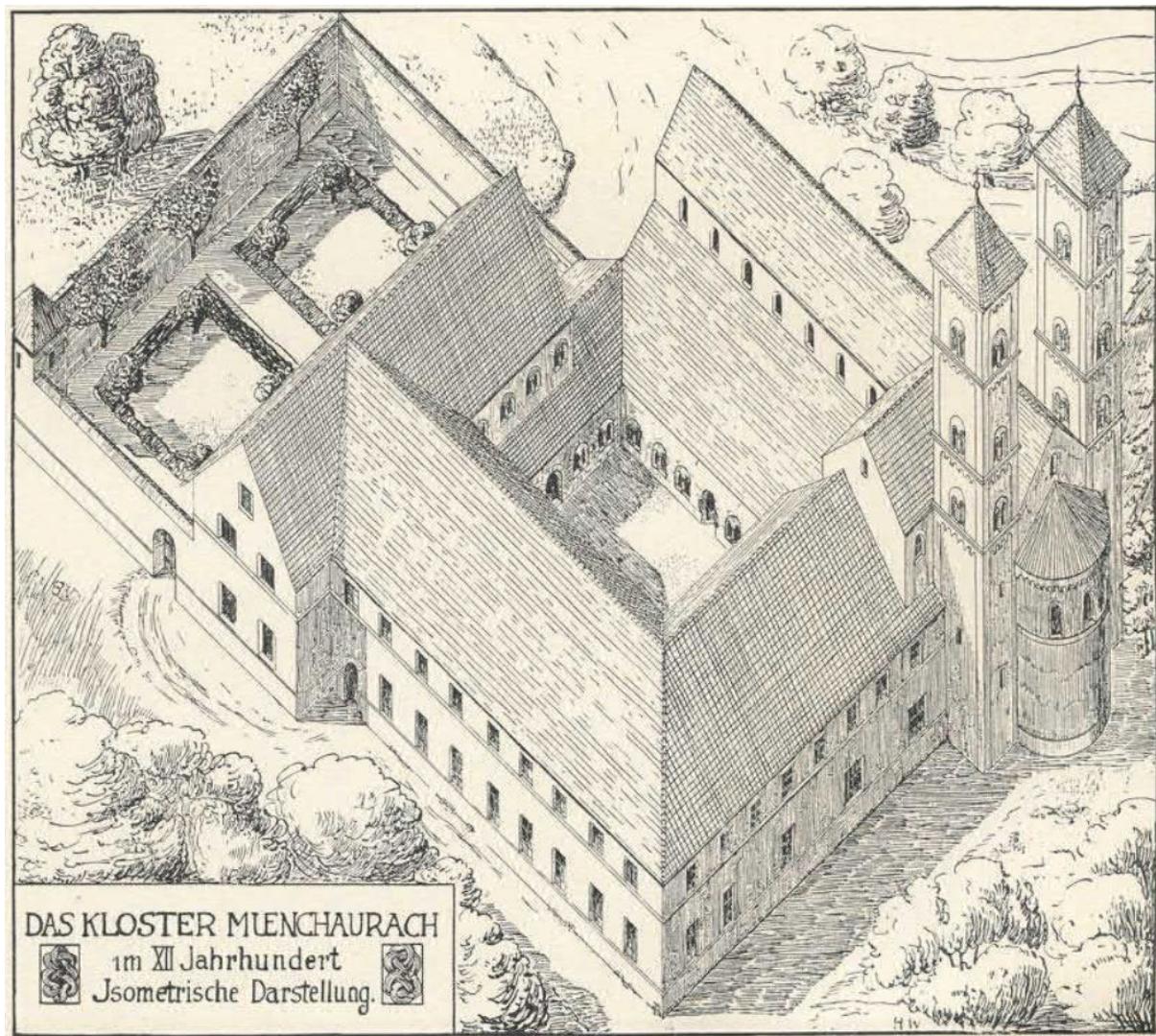


Abbildung 15: Das Kloster Münchaurach. Rekonstruktionsversuch Ernst Derendinger 1913, aus Giersch, R.

³⁸ Vgl. Gemeinde Aurachtal: Geschichte der Gemeinde Aurachtal <https://www.aurachtal.de/geschichte.html> (Zugriff: 13.05.2024)

Begründung zum Entwurf

Die Klosterkirche wurde von den Hirsauer Benediktinern erbaut und stammt aus den Jahren 1124 bis 1127. 1128 wurde das ehemalige Benediktinerkloster durch Bischof Otto von Bamberg geweiht und 1528 von den Markgrafen von Brandenburg-Bayreuth wieder aufgehoben³⁹.

Münchaurach entwickelte sich zunächst als kleine Siedlung rund um das ehemalige Benediktinerkloster. In der Uraufnahme⁴⁰ ist der kompakte, alte Ortskern um das Klostergebäude gut erkennbar.

Die Lage des Klosters auf dem Hang über dem Aurachtal war strategisch gut gewählt. So war man einseitig relativ gut geschützt. Zudem war der Ortskern im westlichen Bereich von einer Mauer umgeben, die auch heute noch stellenweise vorhanden ist⁴¹.



Abbildung 16: Uraufnahme Münchaurach (1808-1864)

³⁹ Vgl. Robert Giersch: Siedlungsgeschichtliche Ergebnisse aus dem Kommunalen Denkmalkonzept Münchaurach. Offenhausen, April 2018
<https://www.aurachtal.de/informationen.html> (Zugriff: 13.05.2024)

⁴⁰ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas. Historische Karte © Daten: bayerische Vermessungsverwaltung
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=zeitr&bqlayer=historisch&E=632853.44&N=5493221.80&zoom=12&layers=zeitreihe_tk&layers_timestamp=20081231&layers_visibility=false (Zugriff: 13.05.2024)

⁴¹ Vgl. Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land, Matthias Rühl, Constantin Rühl (Bearb.): Gemeinde Aurachtal-Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK). Neustadt a.d. Aisch, April 2020

Begründung zum Entwurf

Viele der ehemaligen kirchlichen Gebäude stehen heute unter Denkmalschutz. Der Bereich um das heutige Rathaus und die neue Schule war im Zeitraum der Uraufnahme noch nicht bebaut. Auch gut erkennbar ist der bis heute erhalten gebliebene Straßenverlauf der Königsstraße, an dem sich die meiste Siedlungstätigkeit vollzogen hat sowie die Brücke über die Aurach, nach der die Gemeinde, wie auch Herzogen- und Frauenaurach, benannt wurde.

Der Ortsteil Falkendorf ist nach geschichtlicher Überlieferung um 1152 zur Zeit Kaiser Barbarossas gegründet worden. Der eigentliche Ursprung war eine Falkenhütte, die sich im sog. kleinen Dorf südlich der Aurach befunden hat. Zur mittelalterlichen Zeit wurde sie von den Herren des Schlosses Uraha, heute Herzogenaurach, als Ausgangspunkt zur Falkenjagd benutzt.



Abbildung 17: Uraufnahme Falkendorf (1808-1864)

Der Ortsteil Neundorf ist 1341 erstmals erwähnt, als Hermann von Aufsess hier eine Hufe dem Bamberger Stift St. Gangolf überträgt.

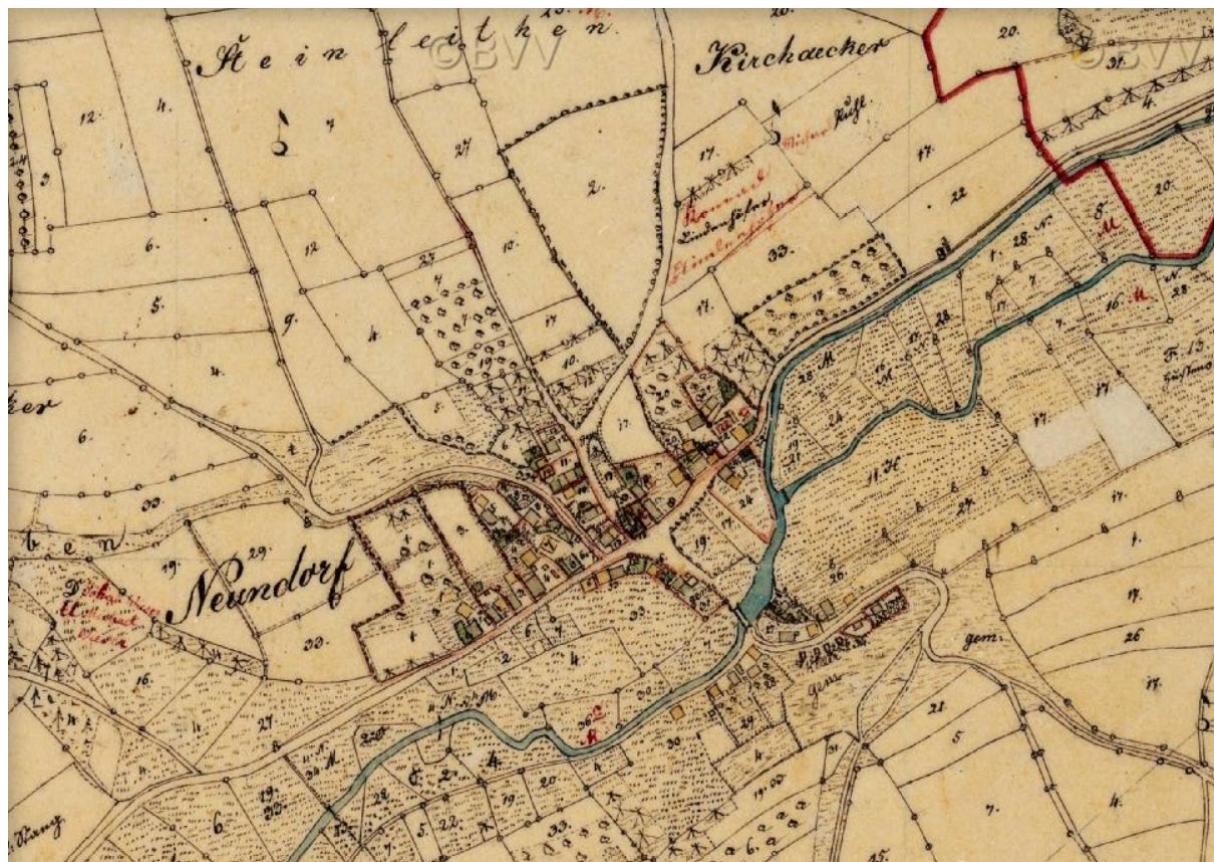


Abbildung 18: Uraufnahme Neundorf (1808-1864)

6. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

6.1. Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild

Die naturräumliche Gliederung der Landschaft ergibt sich aus ihrer unterschiedlichen Naturausstattung, wozu Relief, Gesteinsaufbau, Böden, Klima und Vegetation gehören.

Das Gemeindegebiet von Aurachtal liegt in der Naturraumeinheit **113.6 Nördliche Mittelfränkischen Platten**. Die Naturraumhaupteinheit hierzu ist das **D 59 Fränkisches Keuper-Lias-Land (D 59)**, die Obereinheit das **Mittelfränkische Becken (113)**.

In einem kleinen Teil des nördlichen Gemeindegebiets erstreckt sich in Ost-West-Richtung die naturräumliche Untereinheit **113.61 Membacher Rücken**.

Mit der naturräumlichen Gliederung eng verbunden ist das Landschaftsbild. Es ist stark bestimmt durch die Nutzungsform und die Geländestruktur der Landschaft und somit auch mit der Naturausstattung.

Die Landschaft ist durchzogen von Tälern der Aurach und verschiedener Bäche und Gräben mit ihren ausgedehnten Wiesen. Das Aurachtal ist mit seinem mäandrierenden Bachlauf, den zahlreichen Ufergehölzen und Gebüschgruppen sehr abwechslungsreich. Im Reichenbachtal fehlen diese Strukturen weitgehend.

An den Hängen der Täler und auf den Hochflächen wechseln sich Wälder unterschiedlicher Größe und Äcker ab, auch die meisten der zahlreichen Fischteiche liegen auf den Hochflächen.

6.2. Geologie und Böden

Als Teilraum des fränkischen Keuperlandes ist das Mittelfränkische Becken **geologisch** vorwiegend aus Schichten des Mittleren Keuper aufgebaut. Vor allem westlich der Regnitz stehen der *Untere Burgsandstein* und der etwas ältere *Coburger Sandstein* großflächig an. Hier haben sich zahlreiche kleine und mittlere Fließgewässer bis in den tief gelegenen *Blasensandstein* eingeschnitten. Die Fluss- und Bachtäler sind angefüllt mit holozänen lehmig-sandigen Sedimenten.⁴²

Die **Böden** zeigen eine deutliche Abhängigkeit von Gestein und Relief. Aus der leicht verwitterten sandigen Fazies des Burgsandsteins sowie aus den älteren Sand- und Schotterablagerungen entwickelten sich durchlässige, weitgehend arme und meist podsolierte Braunerden. Etwas bessere Böden kennzeichnen die Standorte über Blasensandstein. Hier findet man überwiegend mittel- bis tiefgründige humose Braunerden, die sich durch leichte Bearbeitbarkeit und gute Düngerauswertung auszeichnen. In den Talgründen entwickelten sich Aueböden und Gleye, die vielfach noch jährlich überschwemmt werden.

⁴² Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Erlangen-Höchstadt. München, März 2001

6.3. Klima

Das Klima des Mittelfränkischen Beckens ist aufgrund seiner geringen Meereshöhe und seiner Senkenlage als warm und niederschlagsarm zu bezeichnen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt mit 7 – 8°C im bayerischen Mittel. Über das ganze Jahr betrachtet erhält das Mittelfränkische Becken mit 650 bis 750 mm relativ wenig Niederschläge.

6.4. Topographie

Die tiefsten Geländehöhen befinden sich im Bereich der Mittleren Aurach mit ca. 292 mNN, der höchste Punkt befindet sich bei ca. 397 m über NN.⁴³

6.5. Oberflächengewässer und Grundwasser

Fließgewässer

Das **Fließgewässersystem** in Aurachtal wird von der Mittleren Aurach (Gewässer II. Ordnung, Stromgebiet des Rheins) geprägt, die das Gemeindegebiet von Südwesten nach Osten durchzieht und im Erlanger Stadtteil Bruck in die Regnitz mündet.⁴⁴

Die **Gewässer III. Ordnung** im Plangebiet sind überwiegend in einem naturfernen Zustand. Hierzu zählen:

- Reichenbach
- Hirtengrundgraben
- Fichtegraben
- Graben nördlich Lenkershof
- Maidelsgraben mit div. Zuläufen
- Käsergraben mit Zulauf
- Mühlbach zwischen Neundorf und Münchaurach
- Kantnergraben mit Zulauf
- Sockweihergraben mit Zulauf
- Grüdlgraben
- Weiherbach mit Zulauf
- Mühlweihergraben
- Großmühlgraben
- Diverse Zuläufe zur Mittleren Aurach von Norden bei Falkendorf

⁴³ Spekter GmbH: Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement Gemeinde Aurachtal, Teilbericht Hydrologie und Hydraulik, Januar 2021.

⁴⁴ <https://www.lfu.bayern.de/wasser/gewaessererverzeichnisse/kartendienste/index.htm>

Begründung zum Entwurf

- Buckelwiesengraben
- Mühlbach bei der Lenzenmühle Welkenbach (kurzer Abschnitt im östlichen Gemeindegebiete)
- Zulauf zum Kressegraben (im südwestlichen Gemeindegebiet)
- Zuläufe zu den Seebachteichen (im nördlichen Gemeindegebiet)

Der überwiegende Anteil der Gewässer entwässert zur mittleren Aurach, dabei entspringen die Quellbereiche auf einer Höhe von ca. 300 – 350 m über NN.⁴⁵

Abflussverhalten

Die überwiegend geringe bis mittlere Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit des mittleren Keupers hat eine geringe abflussdämpfende Wirkung, das Grundwasserdargebot aus den Schichten des Mittleren Keuper ist wenig ergiebig, weil Niederschläge nur zum Teil direkt versickern können, größere Niederschläge werden nicht mehr abgepuffert, es entstehen rasch Abflussscheitel.

Bei ergiebigen Niederschlagsereignissen kommt es zu raschen und hohen Abflüssen, die topographiebedingt zu einem schlagartigen Anschwellen der Bäche führen können. Abflussdämpfend wirken flache Talabschnitte.

Strömungsbild

Bei den dauerhaft wasserführenden Gewässern würde bis auf Streckenabschnitte mit Bibereinbauten das Strömungsbild „schnell fließend“ dominieren, mit **Fließgeschwindigkeiten** von > 0,3 m/sec. An den Oberläufen wäre infolge geringer Wassermengen die Fließgeschwindigkeit geringer bzw. es wären sumpfige, durchnässte Mulden und keine Gewässer vorhanden. In der flachen Talaue der Mittleren Aurach sind ebenfalls geringe Fließgeschwindigkeiten bzw. stehende Gewässerabschnitte die Regel.

Stillgewässer

Gemäß Gewässerentwicklungskonzept der Gemeinde Aurachtal wird **Teichwirtschaft** an folgenden Gewässern im Gemeindegebiet betrieben:

- Am Oberlauf des Reichenbachs und den Zuläufen des Hirtengrundgrabens und Fichtegraben, Graben nördlich Lenkershof (mehrere Teiche mit Einleitungsbauwerk und Ausleitung), Verlauf im Hauptschluss
- Käsergraben, Nebenschluss
- Stockweihergraben (Nebenschluss (Aufstau) und Hauptschluss)
- Kantnergraben (Hauptschluss)

⁴⁵ Team 4: Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Aurachtal (Gewässer III. Ordnung), Lkr. Erlangen-Höchstadt, Amtsbezirk Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Erläuterungsbericht, Nürnberg, August 2020.

Begründung zum Entwurf

- Unterreichenbacher Weiher (Hauptschluss)

Die Gewässer werden meist vollständig durch die Teiche (Hauptschluss) geleitet, wodurch die Durchgängigkeit der Gewässer vollständig unterbrochen wird. Für die wenigen Gewässer im Nebenschluss erfolgt die Ausleitung aus den Gräben/Gewässern über Rohrleitungen nach einem Aufstau.

6.6. Flora

Potentiell natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet man die Vegetation, die sich nach Beendigung jeglicher menschlicher Nutzungen einstellen würde. Sie ist damit Ausdruck der jeweiligen natürlichen Standortbedingungen (Geologie, Boden, Wasserhaushalt, Klima).

Die potentielle natürliche Vegetation ist von Bedeutung für eine landschaftsgerechte Pflanzenverwendung sowie für die Entwicklung einer standortheimischen Bestockung im Waldbereich. Sie liefert ferner Hinweise für mögliche Sukzessionsprozesse nach Aufgabe menschlicher Nutzung.

Im Gemeindegebiet von Aurachtal würde unter natürlichen Umständen überwiegend Wald vorherrschen. Nach den für den gesamten Freistaat Bayern digitalisierte PNV-Grundkarten⁴⁶ wären in Aurachtal folgende Waldgesellschaften zu erwarten:

- Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald mit bachbegleitenden Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald entlang des Talraums der Mittleren Aurach
- (Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald nördlich entlang des Aurachtals sowie im nordwestlichen Gemeindegebiet
- Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald im Bereich von Unterreichenbach und im südlichen Gemeindegebiet
- Pfeifengras-(Buchen) Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald im nördlichen Gemeindegebiet
- Flattergras-Buchenwald südlich des Aurachtals sowie in einem kleinen Bereich im östlichen Gemeindegebiet
- Kleinere Bereiche mit typischen Hainsimsen-Buchenwald südwestlich des Aurachtals sowie im nördlichen Gemeindegebiet

⁴⁶ https://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_natuerliche_vegetation/pnv_herunterladen/index.htm
(Zugriff im Oktober 2023)

Begründung zum Entwurf

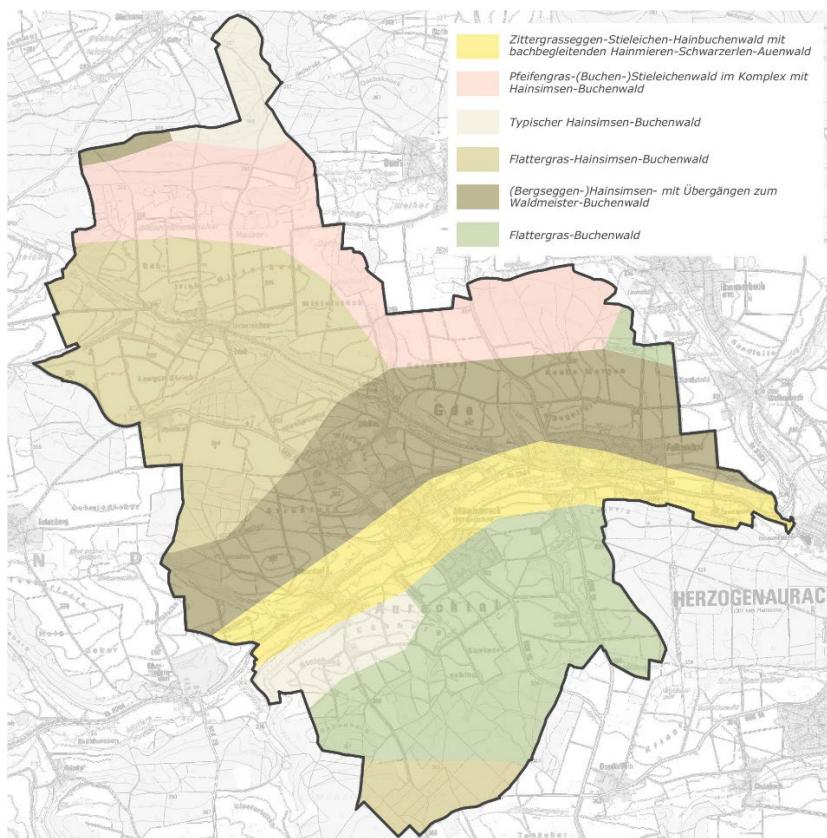


Abbildung 19: Potentiell natürliche Vegetation

Reale Vegetation

Die heute in Aurachtal vorkommende reale Vegetation ist – wie in nahezu allen Teilen Deutschlands – das Ergebnis jahrhundertelanger, menschlicher Nutzung.

Sie ist geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung, die sich wiederum an die standörtlichen Bedingungen, wie Zugänglichkeit, Ertragskraft und Wasserhaushalt, angepasst hat.

Den flächenmäßig größten Teil des Gemeindegebiets nehmen heute Äcker und Wiesen ein. Gemäß amtlicher Statistik wurden von insgesamt 985 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) im Jahr 2020 rund 78,7% (775 ha LF) als Ackerland genutzt, auf dem vor allem Getreide (354 ha) und Pflanzen zur Grünernte (266 ha) angebaut wurden⁴⁷.

Die verbliebenen Wiesen in den Talauen der Aurach und ihren Nebenbächen werden zu einem großen Teil intensiv genutzt, daneben sind besonders im Aurachtal noch Feuchtwiesenstücke zu finden.

Auch Röhrichte und Naßwiesenstücke kommen vor, die wie Feuchtwiesen wertvolle Elemente einer natürlichen Auenlandschaft sind, durch Düngung und Entwässerung aber in ihrem Bestand gefährdet werden können.

⁴⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2022. Gemeinde Aurachtal. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth, März 2023

Begründung zum Entwurf

Entlang der Fließgewässer ziehen sich Einzelgehölze und Gehölzgruppen, vorwiegend aus Weiden und Erlen mit rudimentärer Auwaldvegetation.

An den Hängen der Täler und den leicht welligen Hochflächen herrschen Äcker vor, die im Gemeindegebiet immer wieder von kleineren oder größeren Wäldern durchsetzt sind.

An ein relativ waldarmes Gebiet schließt sich nördlich der Weiherkette ein ausgedehnterer Wald an, der durchgehend von Ost nach West bis nach Erlangen verläuft. Nördlich der Weiherkette finden sich auch Reliktstandorte eines Erlenbruchwaldes.

Ein weiteres, größeres Waldgebiet liegt im Süden des Gemeindegebiets im Bereich des Münchauracher Tons. Ansonsten sind im Gemeindegebiet lediglich kleinere Restwaldflächen zu finden.

Nach den Flächenerhebungen zum 31.12.2021 haben Waldflächen mit 468 ha rund 25,4% der gesamten Bodenfläche des Gemeindegebiets Aurachtal ausgemacht⁴⁸.

Seltene/gefährdete Pflanzenarten

Der Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan Aurachtal von 1999 nennt die Schwanenblume (*Butomus umbellatus*), die Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) und die Gelbe Teichrose (*Nuphar lutea*) als seltene/gefährdete und damit besonders schützenswerte Pflanzenarten, die im Gemeindegebiet Aurachtal vorkommen.

Gemäß Erläuterungsbericht zum Gewässerentwicklungskonzept der Gemeinde Aurachtal von 2020 konnten im Bereich der Talaue der Mittleren Aurach bei Münchaurach darüber hinaus besonders schützenswerte Pflanzenarten der Vorwarnliste nachgewiesen werden, z.B. *Sagittaria sagittifolia*, *Sencio aquaticus*, *Myrophyllum spicatum*, *Salix alba*, *Cardamine pratensis*, *Sparganium emersum*, *Phaneroptera falcata*, *Stetophyllum grossum* und die gefährdete *Populus alba x tremula*.

Als weitere landkreisbedeutsame Pflanzenarten, die in Aurachtal Lebensraum finden, nennt das ABSP neben der Gelben Teichrose (*Nuphar lutea*), Kamm-Laichkraut (*Potamogeton pectinatus*), Kamm-Segge (*Carex disticha*), Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*), Steife Segge (*Carex elata*), Echte Brunnenkresse (*Nasturtium officinale*), Spreizender Hahnenfuß (*Ranunculus circinatus*) und Wasser-Greiskraut (*Senecio aquaticus*)⁴⁹.

6.7. Fauna

Auch verschiedene Tierarten, die in ihrem Bestand gefährdet und deshalb besonders schützenswert sind, kommen im Gemeindegebiet Aurachtal vor⁵⁰.

⁴⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2022. Gemeinde Aurachtal. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth, März 2023

⁴⁹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Erlangen-Höchstadt. München, März 2001

⁵⁰ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Erlangen-Höchstadt. München, März 2001

Begründung zum Entwurf

Zum Beispiel bieten Ackerflächen wichtige Lebensräume für geschützte Bodenbrüter (wie Schafstelzen (*Motacilla flava*) und Wachteln (*Coturnix coturnix*), z.B. in der Umgebung von Unterreichenbach (Hirtenberg, Kühtrieb, Langer Strich, Wirtsgrundel), nördlich von Falkendorf (Sechs Morgen, Reitäcker, Bugelleite) und südlich des Siedlungsbereich (Steinbuck, Kühberg, Kanterorschlag).

Darüber hinaus haben Biotope wie Hecken und Feldgehölze eine wichtige Bedeutung für die Brut der Neuntöter (*Lanius collurio*). Diese befinden sich überwiegend in der Nähe von Fließgewässern.

Zu den im Gemeindegebiet vorkommenden, besonders geschützten Säugetieren gehören Steinmarder (*Martes foina*) und vier Arten von Fledermäusen. Für diese sind Feldgehölze und Wälder (Münchauracher Ton, Unterholz, Baiersdorfer Holz Unterreichenbach Viehweide) aber auch die Siedlungsbereiche als Lebensraum von Bedeutung.

Zwischen der westlichen Landkreisgrenze und Münchaurach wurden am wenig begradigten Bachlauf der Mittleren Aurach die typischen Prachtlibellenarten *Calopteryx virgo* und *Calopteryx splendens* sowie die gefährdete Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*) kartiert. Diese Art benötigt zur Entwicklung nur stellenweise beschattete Gewässerabschnitte mit überwiegend feinem Substrat.

Zusätzlich kommen an den Stillgewässern (insbesondere im Bereich der Weiherketten im Norden und Südosten des Gemeindegebietes) zahlreiche andere Libellenarten vor.

Als besonders geschützte Arten wurden darüber hinaus an den Unterreichenbacher Weihern und westlich von Nankenhof Laubfrosch (*Hyla arborea*), Teichmolch (*Triturus vulgaris*) und Graureiher (*Ardea cinerea*) nachgewiesen.

Hinweis: Ergänzend zu den oben beschriebenen natürlichen Grundlagen, wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans verwiesen.

7. BEDARFSERMITTLUNGEN

7.1. Landesplanerische Anforderungen

Gemäß der zuletzt im Dezember 2023 aktualisierten Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichender Bedarf besteht⁵¹.

Hierzu werden die oben beschriebenen Strukturdaten (Einstufung der Gemeinde Aurachtal im Zentrale Ort-System, Gebietskategorie gemäß LEP, Angaben zur Lage, Größe und Verkehrsanbindung, Daten zur Entwicklung der Einwohnerzahlen und Altersstruktur, Informationen zur wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region) ergänzt um

- Angaben zu Baufertigstellungen und Wohnungsbestand,
- Informationen zum Bestand und zur voraussichtlichen Entwicklung von Wohnflächen und durchschnittlichen Haushaltsgrößen in der Gemeinde,
- eigenen Berechnungen zum voraussichtlichen Wohnungsbedarfs,
- Anfragen, z.B. zur Ansiedlung von Gewerbe, Handel oder Anlagen für erneuerbare Energien und
- dem daraus abgeleiteten Flächenbedarf.

7.2. Baufertigstellungen und Wohnungsbestand

Um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken, wurden in der Gemeinde Aurachtal seit dem Jahr 2000 insgesamt 238 neue Wohngebäude mit insgesamt 319 WE neu errichtet. Durchschnittlich entspricht dies rund 11 fertig gestellten Wohngebäuden und rund 15 fertig gestellten Wohnungen (WE) im Jahr⁵².

Nach starker Neubautätigkeit in den frühen 2000er Jahren liegt die jährlich fertig gestellte Zahl von Wohnungen und Wohngebäuden seit 2008 mit Ausnahme einzelner Jahre (2016 und 2019) unter den genannten Durchschnittswerten.

Bei fast 80% der seit 2000 fertig gestellten Wohngebäude handelt es sich um Gebäude mit nur einer Wohnung. Mehrfamiliengebäude, d.h. Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen, haben in den vergangenen 20 Jahren lediglich 4% der Baufertigstellungen ausgemacht.

⁵¹ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand: 05.12.2023) https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/Bedarfsbegr%C3%BCndung_Aktualisierung_Stand_05.12.2023.pdf (Abgerufen am 21.05.2024)

⁵² Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik der Baufertigstellungen in der Gemeinde Aurachtal. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 01.07.2022

Jahr	neu errichtete Wohngebäude				Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden			
	Summe	mit 1 WE	mit 2 WE	mit 3 oder mehr WE	Summe	mit 1 WE	mit 2 WE	mit 3 WE oder mehr WE
2000	35	27	7	1	47	27	14	6
2001	23	18	4	1	29	18	8	3
2002	7	3	3	1	15	3	6	6
2003	7	5	2	--	9	5	4	--
2004	11	9	2	--	13	9	4	--
2005	36	32	4	--	40	32	8	--
2006	14	11	2	1	19	11	4	4
2007	12	11	1	--	13	11	2	--
2008	5	4	1	--	6	4	2	--
2009	6	4	2	--	8	4	4	--
2010	5	5	--	--	5	5	--	--
2011	2	2	--	--	2	2	--	--
2012	4	4	--	--	4	4	--	--
2013	2	1	--	1	4	1	--	3
2014	9	8	1	-	10	8	2	--
2015	6	2	3	1	13	2	6	5
2016	24	20	3	1	33	20	6	7
2017	7	6	--	1	14	6	--	8
2018	8	6	1	1	14	6	2	6
2019	12	8	4	--	16	8	8	--
2020	3	2	--	1	5	2	--	3
Summe	238	188	40	10	319	188	80	51
Anteil	100,0%	79,0%	16,8%	4,2%	100,0%	58,9%	25,1%	16,0%

Tabelle 18: Neu errichtete Wohngebäude und Wohnungen in der Gemeinde Aurachtal 2000-2020

Die Gesamtzahl der statistisch erfassten Wohngebäude in der Gemeinde Aurachtal ist seit dem 31.12.2003 von 785 auf 941 am 31.12.2020 (+156) gestiegen, das entspricht einem Zuwachs von 19,9%⁵³.

Der Wohnungsbestand in Wohngebäuden am 31.12.2020 ist gemäß der Fortschreibung des Bayerischen Landesamtes für Statistik gegenüber dem 31.12.2003 um 280 WE gestiegen, das entspricht einem Anstieg von 24,6%.

⁵³ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in der Gemeinde Aurachtal. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 01.07.2022

Begründung zum Entwurf

Die Zahl der Wohngebäude mit nur einer Wohnung in Aurachtal wird für den 31.12.2020 mit 620 von 941 angegeben, das waren 65,9% des gesamten Wohngebäudebestands.

339 von insgesamt 1.417 WE in Wohngebäuden befanden sich Ende 2020 in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 23,9%.

Gegenüber dem 31.12.2003 konnte die Zahl der Wohngebäude mit 3 oder mehr WE von 56 auf 92 (+64,3%) und der Anteil an allen Wohngebäuden von 7,1% auf 9,8% gesteigert werden.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit mindestens 3 WE ist gegenüber Ende Dezember 2003 von 200 auf 339 gestiegen, das entspricht einem Zuwachs von 139 (+69,5%). Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden an allen Wohnungen hat sich dadurch von 17,6% auf 23,9% erhöht.

Stichtag	Wohngebäude				Wohnungen in Wohngebäuden			
	Insgesamt	2003 = 100%	3 oder mehr Wohnungen	Anteil an allen Wohngebäuden in %	Insgesamt	2003 = 100%	3 oder mehr Wohnungen	Anteil an allen Wohnungen in %
31.12.2000	748	95,3%	51	6,8%	1.075	94,5%	182	16,9%
31.12.2001	771	98,2%	52	6,7%	1.105	97,2%	185	16,7%
31.12.2002	778	99,1%	55	7,1%	1.126	99,0%	197	17,5%
31.12.2003	785	100,0%	56	7,1%	1.137	100,0%	200	17,6%
31.12.2004	796	101,4%	57	7,2%	1.154	101,5%	205	17,8%
31.12.2005	832	104,5%	58	7,0%	1.197	103,7%	208	17,4%
31.12.2006	847	107,9%	61	7,2%	1.222	107,5%	218	17,8%
31.12.2007	860	109,6%	61	7,1%	1.236	108,7%	218	17,6%
31.12.2008	865	110,2%	61	7,1%	1.245	109,5%	218	17,5%
31.12.2009	871	111,0%	61	7,0%	1.253	110,2%	218	17,4%
31.12.2010	875	111,5%	61	7,0%	1.257	110,6%	218	17,3%
31.12.2011	863	109,9%	78	9,0%	1.284	112,9%	280	21,8%
31.12.2012	867	110,4%	78	9,0%	1.289	113,4%	281	21,8%
31.12.2013	869	110,7%	80	9,2%	1.295	113,9%	287	22,2%
31.12.2014	878	111,8%	81	9,2%	1.307	115,0%	290	22,2%
31.12.2015	885	112,7%	82	9,3%	1.321	116,2%	295	22,3%
31.12.2016	909	115,8%	84	9,2%	1.356	119,3%	305	22,5%
31.12.2017	916	116,7%	85	9,3%	1.370	120,5%	313	22,8%
31.12.2018	925	117,8%	89	9,6%	1.391	122,3%	330	23,7%
31.12.2019	938	119,5%	91	9,7%	1.412	124,2%	336	23,8%
31.12.2020	941	119,9%	92	9,8%	1.417	124,6%	339	23,9%

Tabelle 19: Wohngebäude und Wohnungsbestand in der Gemeinde Aurachtal 2000 - 2020

7.3. Wohnflächen und durchschnittliche Haushaltsgrößen

Mit der Zahl von Wohngebäuden und Wohnungen hat sich in den vergangenen Jahren auch die Wohnfläche in der Gemeinde Aurachtal deutlich erhöht. Verglichen mit der Zahl am 31.12.2003 (124.617 m²) ist die Fläche der Wohnungen in Wohngebäuden um 41.129 m² oder rund 33% auf 165.746 m² gestiegen.

Die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen in Wohngebäuden ist im selben Zeitraum von 109,6 m² auf 117,0 m² angewachsen, das entspricht einem Plus von rund 6,7%.

Die Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gibt das Bayerische Landesamt für Statistik für den 31.12.2019 mit 168.673 m² in insgesamt 1.452 Wohnungen an. Dies entspricht einer durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 116,2 m². Diese Zahl liegt geringfügig unter der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung in den statistisch erfassten Wohngebäuden.

Stichtag	Einwohner	Wohnungen	Belegung	Wohnfläche		
				EW	WE	EW/WE
31.12.2000	2.817	1.075	2,62	117.111	108,9	41,6
31.12.2001	2.825	1.105	2,56	120.864	109,4	42,8
31.12.2002	2.880	1.126	2,56	123.219	109,4	42,8
31.12.2003	2.893	1.137	2,54	124.617	109,6	43,1
31.12.2004	2.901	1.154	2,51	126.563	109,7	43,6
31.12.2005	2.964	1.197	2,48	131.871	110,2	44,5
31.12.2006	2.987	1.222	2,44	134.847	110,3	45,1
31.12.2007	3.011	1.236	2,44	136.861	110,7	45,5
31.12.2008	3.021	1.245	2,43	137.888	110,8	45,6
31.12.2009	3.037	1.253	2,42	139.076	111,0	45,8
31.12.2010	3.074	1.257	2,45	139.641	111,1	45,4
31.12.2011	3.003	1.284	2,34	148.556	115,7	49,5
31.12.2012	3.017	1.289	2,34	149.316	115,8	49,5
31.12.2013	2.932	1.295	2,26	150.009	115,8	51,2
31.12.2014	2.960	1.307	2,26	151.716	116,1	51,3
31.12.2015	3.029	1.321	2,29	153.555	116,2	50,7
31.12.2016	3.086	1.356	2,28	158.379	116,8	51,3
31.12.2017	3.069	1.370	2,24	159.935	116,7	52,1
31.12.2018	3.084	1.391	2,22	162.305	116,7	52,6
31.12.2019	3.050	1.412	2,16	164.960	116,8	54,1
31.12.2020	3.080	1.417	2,17	165.746	117,0	53,8

Tabelle 20: Wohnungen, Wohnungsbelegung und Wohnflächen in Wohngebäuden in der Gemeinde Aurachtal 2000 - 2020

Begründung zum Entwurf

Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Gemeinde Aurachtal sind dem zum 9. Mai 2011 durchgeführten Zensus zu entnehmen. Für Aurachtal wurden damals eine Gesamtbevölkerung von 3.011 Personen und 1.227 Haushalte ermittelt. Das entspricht einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,45 Personen pro Haushalt⁵⁴.

Mit dem Zensus 2022 nimmt Deutschland an einer EU-weiten Zensusrunde teil, die seit 2011 alle zehn Jahre stattfinden soll. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der anstehende Zensus von 2021 in das Jahr 2022 verschoben.

Bis zum Vorliegen aktueller Daten aus dem Zensus 2022 wird anstelle der Haushaltgrößen eine aus der Zahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden (1.417 WE am 31.12.2020) und der für diesen Zeitpunkt angegebenen Einwohnerzahl (3.080 EW) ermittelte Belegungsdichte herangezogen.

Ende 2020 hat diese Belegungsdichte 2,17 EW/WE betragen und ist gegenüber dem 31.12.2003 (2.893 EW:1.137 WE=2,54 EW/WE) deutlich gesunken. Dies bestätigt einen bundesweit erkennbaren Trend, dass die privaten Haushalte in Deutschland immer kleiner werden und der Wohnflächenbedarf pro Kopf steigt.

Für Bayern berechnet das Statistische Bundesamt bis 2040 einen weiteren Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,03 auf 1,99 EW/WE (Variante Status Quo) oder sogar 1,93 EW/WE (Variante Trend)⁵⁵.

7.4. Voraussichtlicher Wohnungsbedarf

„Die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung in Bayern führt zu starken Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt. Eine angemessene und bezahlbare Wohnung sind ein elementares Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Es sind daher erheblich mehr neue Wohnungen nötig, vor allem für Menschen, die sich aus eigener Kraft nicht mit Wohnraum versorgen können.“

Jeder in Bayern soll so wohnen können, wie und wo er es sich wünscht. Deshalb setzt der Freistaat Bayern mit unterschiedlichen Maßnahmen Anreize zum Bau und zur Modernisierung von Wohnraum. So sollen mehr Menschen eine bezahlbare Mietwohnung finden oder sich ein Eigenheim leisten können. Ein modernes Klima angepasstes Zuhause in Stadt und Land sorgt zudem für gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Bayern.“⁵⁶

Um das vom StMB formulierte Ziel zu erreichen, beschreibt der Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEK) für die Gemeinde Aurachtal⁵⁷ einen Bedarf von 127 Wohnungen Aurachtal in einem Zeitraum von 12 Jahren.

⁵⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Statistische Berichte. Zensus 2011: Gemeindedaten Bevölkerung. Ergebnisse für Bayern, München, Mai 2014

⁵⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnungen 2020. Wiesbaden, März 2020

⁵⁶ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Daten und Fakten zum Wohnungsbau. <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/datenundfakten/index.php> (Abgerufen am 05.07.2022)

⁵⁷ Vgl. Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land, Matthias Rühl, Constantin Rühl (Bearb.): Gemeinde Aurachtal-Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK). Neustadt a.d. Aisch, April 2020

Begründung zum Entwurf

Diese Zahl entspricht einem Neubaubedarf von mindestens 10 Wohnungen im Jahr und bedeutet gegenüber der Neubautätigkeit seit dem Jahr 2000 (von durchschnittlich ca. 15 WE p.a.) einen Rückgang um rund 33%.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin – wenn auch langsamer – wachsenden Zahl von Haushalten, steigenden Eigentümerquote und zunehmendem Wohnflächenkonsum⁵⁸ wird der voraussichtliche Bedarf an Wohnungen bis zum Jahr 2040 wie folgt fortgeschrieben:

Ersatzbedarf	Ersatz bestehender Wohnungen durch Neubauten (gemäß BBSR 2015: 0,2% von 1.078 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern p.a. + 0,3% von 339 WE in Mehrfamiliengebäuden p.a. bis 2040)	63 WE
Nachholbedarf	Zahl der Wohnungen, die gebaut werden muss, um dem Trend zu kleineren Haushalten und mehr Wohnfläche Rechnung zu tragen (gemäß Destatis 2020: Rückgang der Belegungsdichte von derzeit 2,17 EW/WE auf 1,99 EW/WE bis 2040)	131 WE
Zusatzbedarf	aufgrund von Geburtenüberschüssen (bei einem Anstieg der Einwohnerzahl um mindestens 140 EW gegenüber 3.080 EW am 31.12.2020, einer Belegungsdichte von 2 EW/WE und unter der Annahme, dass 50% des Bevölkerungsanstiegs aus Geburtenüberschüssen resultiert)	35 WE
Leerraumreserve	benutzbare, aber nicht belegte Wohnungen (gemäß Zensus 2011: rund 3% von 1.288 WE am 09.05.2011)	-39 WE
Eigenbedarf	Ersatz- + Nachhol- + Zusatzbedarf – Leerraumreserve	190 WE
Neubedarf	aufgrund von Wanderungszuwächsen (bei einem Anstieg der Einwohnerzahl um mindestens 140 EW gegenüber 3.080 EW am 31.12.2020, einer Belegungsdichte von 2 EW/WE und unter der Annahme, dass 50% des Bevölkerungsanstiegs aus Wanderungszuwächsen resultiert)	35 WE
Gesamtbedarf	Eigenbedarf + Neubedarf	225 WE

Tabelle 21: Gesamtbedarf an Wohnungen in der Gemeinde Aurachtal bis 2040 (eigene Berechnungen)

Der Ersatzbedarf am Wohnungsmarkt resultiert aus der allgemeinen wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude. Aufgrund der in der Metropolregion Nürnberg anhaltenden Wohnungsnachfrage wird analog des Prognosemodells des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei den Ein- und Zweifamilienhäusern von einer jährlichen Abgangsquote von 0,2% des Bestands ausgegangen, für Mehrfamilienhäuser werden 0,3% angesetzt.

⁵⁸ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn, April 2015

Begründung zum Entwurf

Bezogen auf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Aurachtal am 31.12.2020 bedeutet dies für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser einen Ersatzbedarf von rund 43 WE (mindestens 2 WE pro Jahr) und für Wohnungen in Gebäuden mit mindestens 3 WE einen Ersatzbedarf von rund 20 WE (mindestens 1 WE pro Jahr), in der Summe also einen **Ersatzbedarf** von mindestens **63 WE** bis Ende 2040.

Nach Angaben des Umweltbundesamtes hat die Wohnfläche pro Kopf in Deutschland zwischen 2011 und 2020 von 46,1 m² auf 47,7 m² zugenommen. Der Grund hierfür wird im Bau von Eigenheimen und großen Wohnungen gesehen, obwohl die Haushalte im Mittel immer kleiner und vor allem Ein-Personenhaushalte immer häufiger werden⁵⁹.

Zum Vergleich: Für Aurachtal errechnet sich bei einer Gesamtwohnfläche von 139.641 m² und 3.074 EW am 31.12.2010 eine durchschnittliche Wohnfläche von 45,42 m², die bis zum 31.12.2020 auf 53,8 m² gestiegen ist.

Im Bundesdurchschnitt lag 2018 die Wohnfläche pro Kopf in Ein-Personenhaushalten mit 68 m² um mehr als ein Drittel höher als die Wohnfläche pro Kopf in Zwei-Personenhaushalten mit 49 m². Die Mitglieder von Haushalten mit drei oder mehr Personen beanspruchten sogar nur eine durchschnittliche Fläche von 33 m².

Daten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und des Statistischen Bundesamtes zeigen außerdem, dass vor allem ältere Menschen viel Wohnraum belegen. Der Grund dafür ist, dass Eltern nach Auszug der Kinder oft in der großen Familienwohnung bleiben. Vor allem Wohnungseigentümer waren in der Vergangenheit wenig geneigt, nach der Familienphase in eine kleinere Wohnung zu ziehen oder es stand hierzu kein geeignetes Angebot zur Verfügung.

Auch wenn in Aurachtal gegenüber 2003 der Anteil von Wohngebäuden mit 3 oder mehr WE erhöht und die Zahl kleinerer Wohnungen mit 1, 2 oder maximal 3 Räumen deutlich zugenommen hat, wird besonders im Segment kleinerer Wohnungen ein deutlicher Nachholbedarf gesehen.

Angenommen, die Belegungsdichte in Aurachtal reduziert sich bis 2040 entsprechend der Haushaltvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes⁶⁰ von derzeit 2,17 EW/WE auf 1,99 EW/WE, beträgt der **Nachholbedarf 131 WE**. Dies entspricht rund 9% des Bestands sämtlicher Wohnungen in Wohngebäuden am 31.12.2020.

Dem Ersatz- und Nachholbedarf hinzuzurechnen ist ein Zusatzbedarf an Wohnungen, wenn den in Aurachtal Geborenen Wohnraum am Ort angeboten werden soll. Bei einem Anstieg der Einwohnerzahl um 140 Personen, einer Belegungsdichte von rund 2 EW/WE und unter der Voraussetzung, dass die Zielbevölkerungszahl im Jahr 2040 zu 50% aus Geburtenüberschüssen resultiert, beträgt der **Zusatzbedarf 35 WE**.

⁵⁹ Vgl. Umwelt Bundesamt: Umweltzustand und Trends. Private Haushalte und Konsum. Wohnen. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>. Abgerufen am 06.07.2022

⁶⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltvorausberechnungen 2020. Wiesbaden, März 2020

In der Summe aus Ersatz-, Nachhol- und Zusatzbedarf ergibt sich ein **Eigenbedarf** von 229 WE, der sich auf **rund 190 WE** reduziert, wenn angenommen wird, dass rund 3% der 2011 erfassten Wohnungen in Wohngebäuden noch heute leer stehen⁶¹.

Zusätzlich wird ein **Neubedarf** von **mindestens 35 WE** erwartet, wenn auch zukünftig mehr Menschen nach Aurachtal ziehen als die Gemeinde verlassen, nur 50% des Bevölkerungsanstiegs aus Wanderungsgewinnen resultiert und jede neue Wohnung durchschnittlich von 2 Personen belegt wird.

Der **Gesamtbedarf an Wohnungen in Aurachtal bis 2040** addiert sich damit auf **225 WE**. Um diesen zu decken, müssen von 2022 bis 2040 durchschnittlich rund 12 Wohnungen im Jahr errichtet werden.

Diese Zahl liegt geringfügig über dem im SEK erwähnten Wert von „127 Wohneinheiten im Zeitraum von etwa 12 Jahren“ und geringfügig unter der statistisch erfassten Zahl neu errichteter Wohnungen in Wohngebäuden von 2004 bis 2020. Diese wird mit 219 oder durchschnittlich 12 Wohnungen pro Jahr angegeben.

7.5. Voraussichtlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2040

Der Bedarf an Wohnbaufläche hängt stark davon ab, ob der Wohnungsbedarf zukünftig stärker in Ein- oder Mehrfamilienhäusern gedeckt werden soll.

Der Schwerpunkt der Wohnbautätigkeit in den vergangenen Jahrzehnten lag – wie oben beschrieben – in der Errichtung von Einfamilienhäusern. Die Grundstücksgrößen betragen in den meisten Wohnaugebieten der Gemeinde deutlich über 500 m².

Stellt man die Zahl der statistisch erfassten Wohnungen (WE) und Einwohner (EW) den im Flächennutzungsplan dargestellten, bebauten Wohn- und Gemischten Bauflächen gegenüber ergibt sich für die Gemeinde Aurachtal aktuell eine durchschnittliche Brutto-Wohnungsdichte von rund 16 WE/ha und Brutto-Einwohnerdichte von ca. 35 EW/ha.

Betrachtet man die für den 31.12.2019 statistisch erfasste Siedlungs- und Verkehrsfläche von 206 ha⁶² und die für Ende 2019 angegebene Zahl von 1.452 WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden, beträgt die Brutto-Wohnungsdichte sogar nur 7 WE/ha.

Aufgrund des erwarteten Anstiegs der Altersgruppe der über 65-Jährigen ist anzunehmen, dass in den kommenden Jahren insbesondere die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten in Geschossbauten steigt.

Diese Annahme deckt sich mit den im SEK formulierten Aussagen zum Wohnungsbestand und zur Siedlungsstruktur in Aurachtal:

„Zukünftig werden eher kleinere Wohnungen benötigt. Rund 60% der Wohnungen weisen 5 und mehr Räume auf. Damit entspricht das Wohnungsangebot nicht der Nachfrage. Es ist

⁶¹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Statistische Berichte. Zensus 2011: Gemeindedaten. Wohnsituation der Bevölkerung. Ergebnisse für Bayern, München, Mai 2014

⁶² Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2020. Gemeinde Aurachtal. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth im Juni 2021

beispielsweise zu überlegen, wie man Bestandsimmobilien in kleinere Wohnungen teilen kann, um kleinere Einheiten dem Markt zur Verfügung stellen zu können.

Bei Neubauten sollte verstärkt auf die Schaffung kleinerer und mittlerer Wohnungen geachtet werden. Aufgrund des überproportional hohen Anteils an Wohnungen ab 5 Räumen sollten vorrangig Wohnformen jenseits des klassischen Einfamilienhauses angeboten werden.“

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2040 werden vor diesem Hintergrund zwei Varianten gerechnet.

Variante 1

Der derzeitige Anteil von Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 3 WE (23,9%) wird beibehalten und die in der Literatur angegebene Nettowohnungsdichte von 17 WE/ha für Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH) bzw. 71 WE/ha für Mehrfamiliengebäude (MFH)⁶³ kann erreicht werden:

23,9% von 225 WE = 54 WE: 71 WE/ha = **0,7 ha für Bebauung mit MFH**

76,1% von 225 WE = 171 WE: 17 WE/ha = **10,1 ha für Bebauung mit EFH**

25% des Netto-Bauflächenbedarfs von 10,8 ha = **2,7 ha für Grün- und Verkehrsflächen**

Gesamtbedarf brutto ca. 13,5 ha

Variante 2

Der Anteil an Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 3 WE kann bei zukünftigen Vorhaben auf 50% gesteigert werden. Wenn die in der Literatur angegebenen Nettowohnungsdichte erreicht werden können.

50% von 225 WE = 113 WE: 71 WE/ha = **1,6 ha für Bebauung mit MFH**

50% von 225 WE = 113 WE: 17 WE/ha = **6,6 ha für Bebauung mit EFH**

25% des Netto-Bauflächenbedarf von 8,2 ha = **2,1 ha für Grün- und Verkehrsflächen**

Gesamtbedarf brutto ca. 10,3 ha

Der Gesamtbedarf an Wohnbaufläche von 13,5 ha (Variante 1) entspricht einer Brutto-Wohnungsdichte von 17 WE/ha und in etwa der heutigen Wohnungsdichte in den als Wohn- bzw. Dorf- und Mischgebiet dargestellten Bereichen.

Rund ein Viertel Fläche weniger würde benötigt, wenn die Brutto-Wohnungsdichte in zukünftigen Baugebieten wie in Variante 2 errechnet auf rund 22 WE/ha gesteigert werden könnte.

Bei dem genannten Flächenbedarf von 10,3 bis 13,5 ha handelt es sich **nicht** um den Bedarf an **zusätzlichen Wohnbauflächen**, sondern um Flächen, die benötigt würden, um den

⁶³ Vgl. Prinz, D.: Städtebau. Band 1: Städtebauliches Entwerfen. Stuttgart 1993

ermittelten Bedarf an neuen Wohnungen von ca. 225 WE bis 2040 oder 12 WE pro Jahr zu decken.

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs stehen die im nachfolgenden Kapitel 8 beschriebenen Flächenpotenziale, z.B. in Form bereits verbindlich festgesetzter Wohngebiets- oder Mischgebietsflächen, und Flächen mit Innenentwicklungspotenzial, z. B. in Form von Leerständen, Baulücken, oder nur gering bebauten Grundstücken, und bereits genehmigte aber bis heute nicht realisierte Bauflächen zur Verfügung.

Würden sich von den ermittelten Bauflächenreserven bzw. Flächen mit Innenentwicklungspotenzial 100% der Wohnbauflächen und 50% der Gemischten bzw. Dorfgebietsflächen für den Bau neuer Wohnungen mobilisieren lassen, ließe sich der Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche mit 3,0 bis 6,2 ha beziffern.

Weil sich derzeit nicht verlässlich abschätzen lässt, inwieweit sich vorhandene Bauflächenreserven und Flächen mit Innenentwicklungspotential tatsächlich bis 2040 mobilisieren lassen und angenommen werden muss, dass nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer bereit sein werden, ihre Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen, wird von den Planverfassern die Darstellung von **mindestens 6,2 ha zusätzlicher Wohnbaufläche** empfohlen, die dem tatsächlichen Bedarf entsprechend entwickelt und verbindlich festgesetzt werden sollte.

7.6. Bedarf an Gemischten Bauflächen

Die Zentren aller Ortsteile der Gemeinde Aurachtal sind traditionell geprägt durch das Nebeneinander von Wohnnutzungen mit land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieben, Handwerk und Gewerbe. Diese Gemengelage hat sich bis heute erhalten.

Auch wenn in Münchaurach und Falkendorf die Wohngebietsflächen mittlerweile überwiegen, hat sich die oben beschriebene Gemengelage in allen Ortskernen bis heute erhalten.

Insgesamt sind im bisher wirksamen Flächennutzungsplan bzw. dem 2012 bekannt gemachten Bebauungsplan „Kleines Dorf“ in Falkendorf rund 3,15 ha Gemischte Baufläche (M), 39,59 ha Dorfgebietsfläche (MD) und 0,94 ha Dörfliche Wohngebietsfläche (MDW) dargestellt/festgesetzt.

Bedarf zusätzliche Dorf- oder Mischgebietsflächen im neuen Flächennutzungsplan darzustellen, wird aktuell nur im begründeten Einzelfall gesehen, weil

- innerhalb der bereits genehmigten Gemischten Bauflächen und Dorfgebietsflächen noch viele Flächen unbebaut sind oder baulich nachverdichtet werden könnten (siehe Kapitel 8).
- ehemalige und im Wandel befindliche Hofstellen Innenentwicklungspotential bieten und die 2021 eingeführte Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) neuen Gestaltungsspielraum bietet, diese Potentiale zu nutzen,
- die Zahl land- und forstwirtschaftlicher Betriebe abnimmt und voraussichtlich weiter zurückgehen wird,
- die Errichtung neuer, moderner und größerer landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich privilegiert wäre,

Begründung zum Entwurf

- in den vergangenen Jahren eher eine Entmischung der verschiedenen Nutzungsarten als die Entwicklung Gemischter Bauflächen zu beobachten war,
- sich das für Mischgebiete geforderte ausgewogene Verhältnis von Wohnen und Gewerbe in der Praxis schwer erreichen lässt und „Scheinausweisungen“ planungsrechtlich unzulässig wären.

7.7. Gewerbeflächenbedarf

1998 hat die Gemeinde Aurachtal mit dem rund 2,8 ha großen Gebiet Wirtshöhe ihr erstes Gewerbegebiet festgesetzt und dieses 2001 um weitere 4,8 ha auf rund 7,6 ha erweitert. Sämtliche Gewerbeflächen in den Gebieten „Wirtshöhe I“ und „Wirtshöhe II“ sind heute belegt.

Mit der UMWIDMUNG von Mischgebietsflächen in eingeschränkte Gewerbegebietsflächen im Osten von Münchaurach wurde das Angebot an Gewerbeflächen 2008 noch einmal erhöht. Insgesamt stellt der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurachtal damit 9,27 ha Gewerbegebietsfläche dar, von denen noch 1,06 ha unbebaut, aber aufgrund umliegender Wohnbebauung nur eingeschränkt nutzbar sind.

Erklärtes Ziel der Kommune ist es, Aurachtal als Wirtschafts-, Arbeits- und Versorgungsstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist, dass den am Ort tätigen und ansiedlungswilligen Betrieben ein deren Anforderungen entsprechendes Flächenangebot gemacht werden kann.

Die künftige Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt von zahlreichen Faktoren ab, die sich weder beeinflussen noch methodisch gesichert prognostizieren lassen.

Auf regionale Vorausberechnungen und Prognosen kann nicht zurückgegriffen werden.

Die Gemeinde erfasst deshalb Firmen, die explizit in Aurachtal nach Gewerbeflächen nachfragen, in einer Warteliste (siehe Tabelle 20). Aus diesen Angaben lässt sich ein **Gewerbeflächenbedarf von 2,4 bis 4,5 ha** ableiten. Diese Zahl entspricht maximal 50% der Gewerbeflächen, die seit 1998 entwickelt wurden.

Firma/Tätigkeit	bisheriger Standort	Flächenbedarf in m ²			gelistet
		von	bis	seit	
Garten- und Landschaftsbau	Herzogenaurach	1.400	2.000	14.04.2011	
Fernmeldemontage	Herzogenaurach	1.200	1.800	27.06.2011	
Katalysatorfertigung mit Forschung und Weiterentwicklung	Falkendorf	2.500	3.500	10.02.2012	
Kunststofftechnik e.K.	Aurachtal	1.700	2.500	22.02.2012	
Transportunternehmen	Herzogenaurach	0	1.200	27.06.2013	

Firma/Tätigkeit	bisheriger Standort	Flächenbedarf in m²			gelistet
		von	bis	seit	
Entwicklung, Produktion & Vertrieb von Motorradzubehör	Aurachtal	0	2.000	16.02.2015 23.06.2015	
Transporte	Herzogenaurach	800	1.000	16.11.2015	
Mineralölhandel	Herzogenaurach	1.000	2.500	03.03.2016	
Maler	Herzogenaurach	1.500	2.500	17.03.2016	
Spenglerei & Dachdeckerei	Oberreichenbach	0	2.000	29.03.2017	
Fenster- und Türsysteme	Großenseebach	3.000	3.500	27.04.2016	
Schreinerei	Herzogenaurach	800	2.500	20.06.2017	
Kunststoffindustrie	Aurachtal	4.000	5.000	21.09.2017	
Schreinerei	Aurachtal	0	2.000	08.01.2018	
Immobilengewerbe	Falkendorf	0	800	19.01.2018	
Mineralölhandel	Nürnberg	1.800	2.500	12.05.2020	
Spenglerei & Dachdeckerei	Baiersdorf	0	1.000	14.02.2021	
Kanal - Rohrreinigung	Aurachtal	3.000	4.000	08.06.2021	
Schreinerei	Aurachtal	300	700	21.06.2021	
Fachhandel für Handwerkerbedarf	Emskirchen	1.000	1.500	10.02.2022	
Rohr- und Kabelpfligarbeiten	Aurachtal	0	0	01.01.2022	
Grillenzucht	Aurachtal	0	0	01.01.2022	
Summe		24.000	44.500		

Tabelle 22: Warteliste Gewerbe

7.8. Bedarf an Sonderbauflächen

Sonderbau- bzw. Sondergebietsflächen beinhalten Flächen, die sich keiner der in §§ 2 bis 9 der BauNVO beschriebenen Art der Nutzung zuordnen lassen. Hierzu können Flächen gehören zur Realisierung von

- Sondergebieten die gemäß § 10 BauNVO der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete oder von
- sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO für z.B. Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe oder Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt Sonderbauflächen in Münchaurach (um das Rathaus, den Kindergarten Sonnenschein, die Grundschule Aurachtal, das Sportgelände des SC Münchaurach inkl. Skatepark und südwestlich des Gewerbegebiets „Wirtshöhe“) und in Falkendorf dar (um den ehemaligen Kindergarten in der Bergstraße).

Hinzu kommen gemäß der 2024 genehmigten Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Aurachtal-Reitäcker 2024 rund 15,75 ha Sondergebietsfläche gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik.

Grundsätzlich ist damit zu rechnen, dass sich die Nachfrage nach Sonderbauflächen in den kommenden Jahren erhöht, wenn z.B.

- der bestehende Discount-Markt im Osten von Münchaurach auf über 800 m² Verkaufsfläche erweitert und weitere Handelsentwicklung in diesem Bereich zugelassen werden soll oder
- zur Unterstützung der Energiewende weitere Flächen zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen oder zur Errichtung von Windkraftanlagen bereitgestellt werden sollen.

Sonderbauflächen im Sinne des § 10 BauNVO

Im Gemeindegebiet Aurachtal gibt es bislang keine Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete oder andere Gebiete im Sinne des § 10 BauNVO.

Konkrete Nachfragen nach Einrichtungen, die gemäß § 10 BauNVO der Erholung dienen, sind derzeit nicht bekannt. Bedarf, zu diesem Zweck Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen, ist aktuell nicht erkennbar.

Sonderbauflächen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Für eine orts- und bedarfsangemessene Einzelhandelsentwicklung wird es in den kommenden Jahren voraussichtlich erforderlich werden, bereits genehmigte Bauflächen in Sonderbauflächen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO umzuwidmen oder zusätzliche Sonderbauflächen dieser Art festzusetzen.

Begründung zum Entwurf

Dort können bei Bedarf Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe angesiedelt werden, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Dabei müssen die Ziele (Z) 5.3.1. und (Z) 5.3.2 des aktuellen Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand: 01. Juni 2023) beachtet werden und die regionalplanerische Vorgabe, dass die Gemeinde Aurachtal nicht als Zentraler Ort eingestuft ist.

Eine zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Aurachtal vorgelegte Stellungnahme vom Juni 2022 erkennt eine ortsverträgliche Tragfähigkeit für die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sowie eine zeitgemäße Erweiterung des in Münchaurach bestehenden Discount-Marktes und unterstreicht die Forderung des LEP, dass die Flächenausweisung für derartige Nahversorgungsmärkte an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen soll⁶⁴.

Gemäß Begründung zu Ziel (Z) 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind städtebaulich integrierte Lagen "Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen".

Den Flächenbedarf zur Darstellung von Sonderbauflächen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nehmen die Planverfasser mit 0,5 bis 1,5 ha an.

Nach bisherigen Bestandsaufnahmen und Analysen erfüllen im Gemeindegebiet Aurachtal ausschließlich die noch unbebauten und bisher als Mischgebiet (MI) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) dargestellten Flächen nördlich der Königstraße bzw. westlich des Döhlerberg in Münchaurach die oben beschriebenen Voraussetzungen.

Für eine Entwicklung des Standorts und des noch unbebauten Grundstücks Fl. Nr. 451, Gemarkung Münchaurach, sprechen aus Sicht der Planverfasser folgende Punkte:

- Durch die Lage an der Staatsstraße St 2244 sind die Flächen sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.
- Die Bushaltestelle Münchaurach Apotheke (mit Anschluss an die Buslinien 134, 201 und 241) liegt weniger als 200 m entfernt.
- Der Standort liegt im Siedlungszusammenhang und ist bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben.
- Bestehende bzw. geplante Wohnbauflächen, zu deren Nahversorgung ein Markt an dieser Stelle beitragen kann, grenzen unmittelbar westlich und nördlich an.

⁶⁴ Vgl. GEO-PLAN, Hutzemann und Hacke Dipl. geogr. GbR: Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Aurachtal. Bayreuth, 07.06.2022

Begründung zum Entwurf

- Auch für die umliegenden Siedlungsbereiche ist der Standort ohne Auto günstig zu erreichen.
- Bereits bestehende Versorgungseinrichtungen lassen bei Erweiterung oder Neuansiedlung von Betrieben positive Synergieeffekte erwarten.
- Aufgrund möglicher Verkehrsimmissionen von der St 2244 ist der Standort aus unserer Sicht für Wohnnutzungen weniger geeignet, für eine gewerbliche Nutzung bzw. Handel aber prädestiniert.
- Die Flächen sind bereits als Bauflächen dargestellt und genehmigt und mit geringem Aufwand zu erschließen.
- Die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist vergleichsweise gering.
- Aufgrund bestehender Vorbelastungen, durch z.B. Verkehrslärm, und die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist anzunehmen, dass artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können.
- Für die Flächen bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Gefahren durch "wild abfließendes Wasser".
- Mit einer Gesamtfläche von rund 1,59 ha bietet der Standort großzügige Entwicklungsmöglichkeiten⁶⁵.

⁶⁵ Vgl. Topos team: Darstellung von Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel – Eignung der Flächen Königstraße/Döhlerberg. Stellungnahme zur Anfrage der Gemeinde (per E-Mail). Nürnberg, 15.11.2022

Sonderbauflächen für Windkraftanlagen

Die Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen im Gemeindegebiet Aurachtal ist innerhalb der im Regionalplan festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten möglich und gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in Verbindung mit § 249 BauGB ausdrücklich privilegiert.

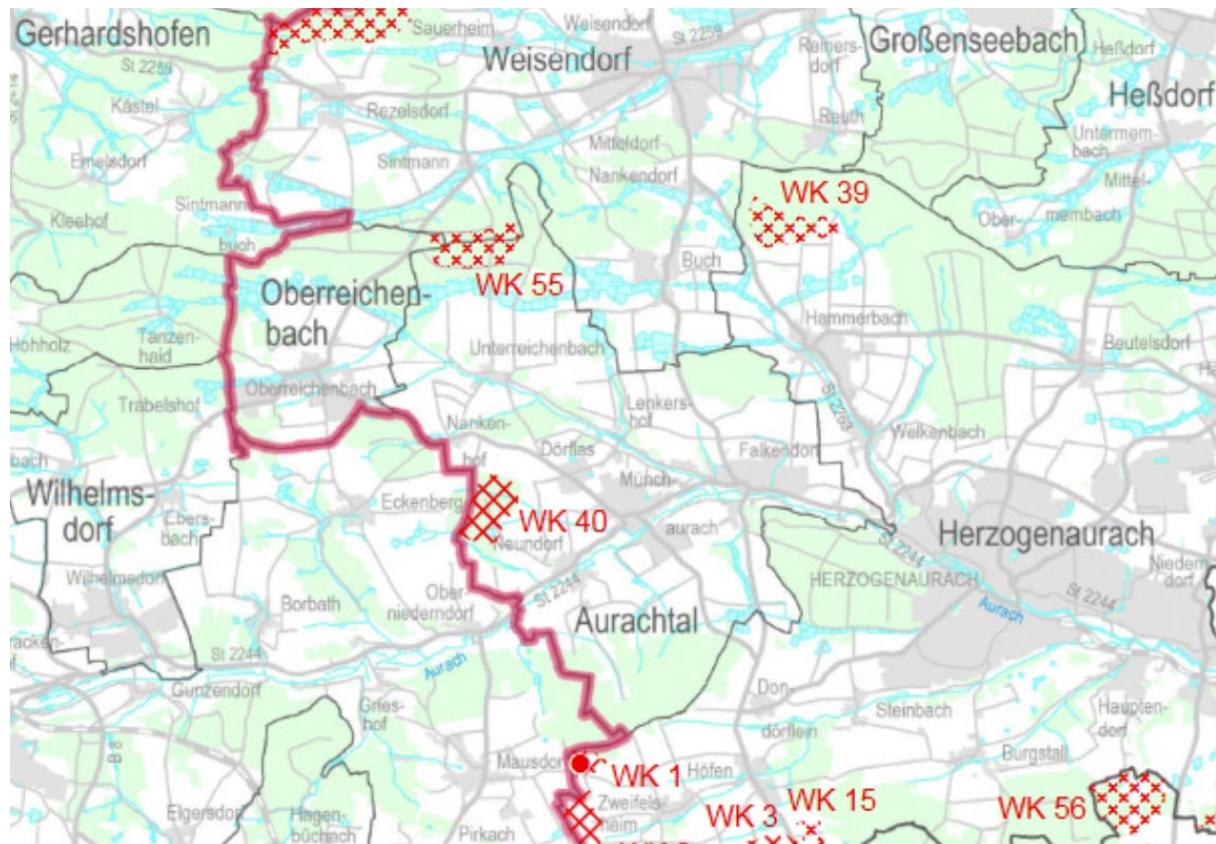


Abbildung 20: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen gemäß Regionalplan 2016 (RP 7)

Bedarf, im neuen Flächennutzungsplans Sonderbauflächen für Windkraftanlagen darzustellen, sieht die Gemeinde Aurachtal nicht und begründet dies wie folgt:

- Bereits der 2017 für verbindlich erklärte Regionalplan für die Region Nürnberg (RP 7) weist im Gemeindegebiet Aurachtal rund 37,83 ha Fläche als Vorranggebiet für Windkraftanlagen (WK 40) und weitere 26,76 ha als Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen (WK 55) aus⁶⁶.
- Der Entwurf zur 23. Änderung des RP 7 (Stand: 10.03.2025) bestätigt den Bestandsschutz für das Vorranggebiet WK 40 und das Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen WK 55 und sieht darüber hinaus mit dem WK 106 ein weiteres

⁶⁶ Vgl. Planungsverband Region Nürnberg: Regionalplan Region Nürnberg (7). Energieversorgung (Windkraft). 19. Änderung Tekturkarte 13 zu Karte2 „Siedlung und Versorgung“ gemäß Beschluss des Planungsausschusses Region Nürnberg vom 14.11.2016. Verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Mittelfranken vom 21.02.2017 Nr. 24-8157

Vorranggebiete für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Vorranggebiete Windkraft) im Anschluss an das WK 55 vor, das die Gemeinde Aurachtal befürwortet.⁶⁷

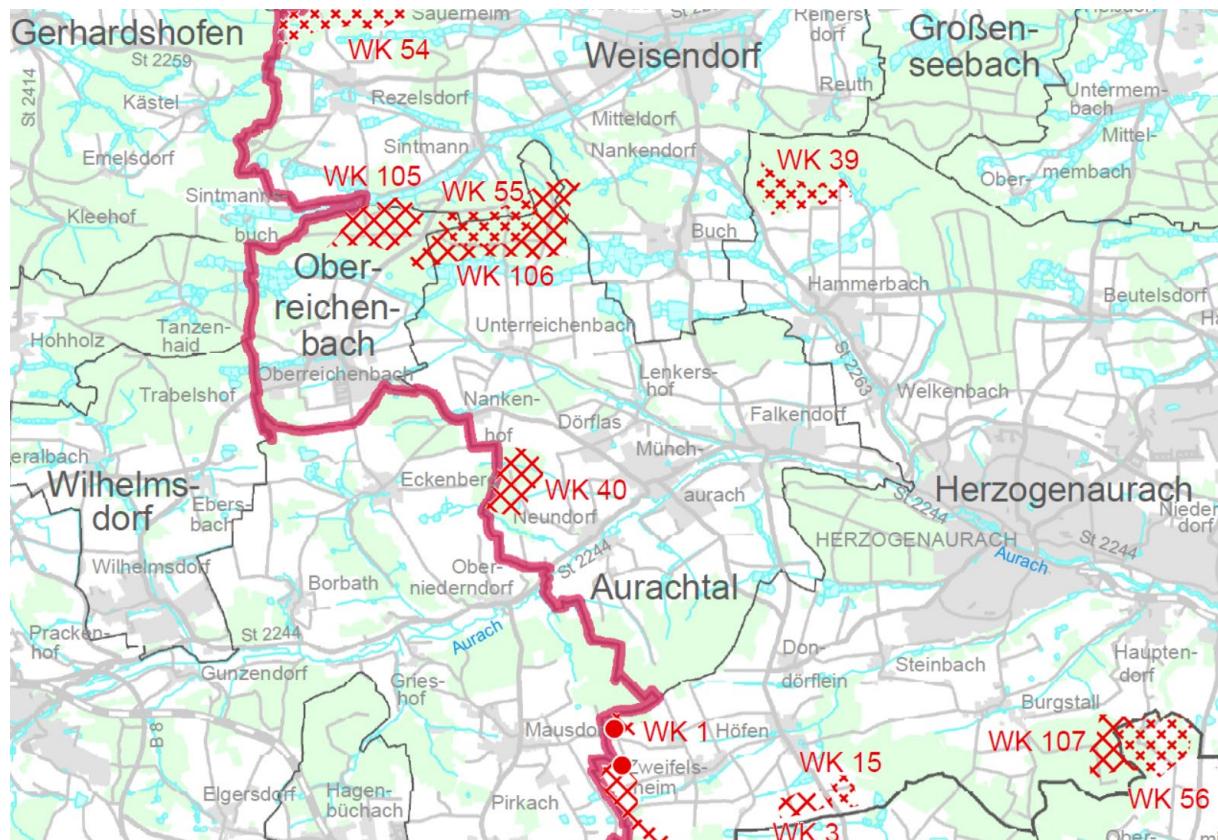


Abbildung 21: Vorrang- und Vorbehaltsgesiede für Windkraftanlagen gemäß Entwurf zur 23. Änderung des RP 7

Sonderbauflächen für Freiflächen-PV-Anlagen

Für die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen sind aktuell 2,58 ha Sondergebietsfläche südwestlich des Gewerbegebiets Wirtshöhe in Münchaurach und 15,75 ha Sondergebietsfläche im Bereich Aurachtal-Reitäcker im Flächennutzungsplan dargestellt und genehmigt.

Die Freiflächen-PV-Anlage Münchaurach ist realisiert und in Betrieb, die Freiflächen-PV-Anlagen Aurachtal-Reitäcker sind in Planung.

Aus dem Beschluss des Gemeinderates (vgl. Kapitel 2.5.5, Strategie zur Festlegung von Freiflächen-PV-Anlagen) lässt sich ein Bedarf zur Darstellung weiterer 11,67 ha Sondergebietsflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO ableiten.

⁶⁷ Vgl. Planungsverband Region Nürnberg: Regionalplan Region Nürnberg (7). 23. Änderung, Kapitel 6.2.1 „Windkraft“. Tekturkarte 14 zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“. Entwurf vom 10.03.2025

Begründung zum Entwurf

Dabei steht die Gemeinde vor der Herausforderung, den weiteren Ausbau von Freiflächen-PV-Anlagen in Einklang mit der Beanspruchung von Landschafts- und Landwirtschaftsraum zu bringen.

Als besonders geeignete Standorte nennt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) in seinen Hinweisen zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-PV-Anlagen:

- versiegelte Konversionsflächen (aus gewerblicher und militärischer Nutzung),
- Siedlungsbrachen und sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen,
- Abfalldeponien sowie Altlasten und Altlastverdachtsflächen (unter Berücksichtigung abfall- und bodenschutzrechtlicher Vorschriften bzw. Auflagen, z.B. zur Rekultivierung oder Sanierung),
- Flächen im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbegebieten im Außenbereich,
- Trassen entlang größerer Verkehrstrassen (Schienenwege und Autobahnen) und Lärmschutzeinrichtungen,
- sonstige durch Infrastruktur-Einrichtungen veränderte Landschaftsausschnitte, z.B. Hochspannungsleitungen,
- Flächen ohne besondere landschaftliche Eigenart, insbesondere in Lagen ohne Fernwirkung.

Gleichzeitig benennen die Ministerien grundsätzlich nicht geeignete Standorte (= Ausschlussflächen) und Flächen, die für die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen nur bedingt geeignet sind (= Restriktionsflächen)⁶⁸.

Für das Gemeindegebiet Aurachtal sind diese Ausschluss- und Restriktionsflächen (mit Ausnahme der landwirtschaftlicher Böden mit überdurchschnittlicher Bonität) in der Anlage 6 zu dieser Begründung dargestellt.

► Anlage 6 **Ausschluss- und Restriktionsflächen** für Freiflächen-PV-Anlagen

⁶⁸ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, u.a.: Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Stand: 10.12.2021
https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25_rundschreiben_freiblaechen-photovoltaik.pdf (Abgerufen am 15.05.2024)

Als grundsätzlich geeignet für die Errichtung weiterer Freiflächen-PV-Anlagen stuft Topos team die in der Anlage 7 dargestellten Flächen mit geringer landschaftlicher Eigenart und Erholungswirksamkeit und unterdurchschnittlicher Bonität ein.

► **Anlage 7**

Bewertete Flächen
für Freiflächen-PV-Anlagen

8. BESTEHENDE FLÄCHENPOTENTIALE ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Das im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierte Ziel 3.2 einer vorrangigen Innenentwicklung erfordert es, dass vor der Darstellung zusätzlicher Bauflächen im Flächennutzungsplan zunächst sämtliche bestehende Flächenpotentiale zu ermitteln sind, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Gemäß der Auslegungshilfe des Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen⁶⁹ gehören hierzu

- im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen,
- unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwa Baulücken, Brachen und Konversionsflächen,
- im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Einen Überblick über die im Juli 2022 bestehenden Flächenpotentiale im Gemeindegebiet Aurachtal geben die als Anlage 1 bis 5 angefügten Karten zu „Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentialen“ in den Ortsteilen Dörflas, Falkendorf, Münchaurach, Neundorf und Unterreichenbach.

► **Anlagen 1-5 Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentiale**
in den Ortsteilen Dörflas, Falkendorf, Münchaurach, Neundorf und Unterreichenbach

Die Flächenpotentiale wurden anhand der zu diesem Zeitpunkt aktuellen digitalen Flurkarte und Orthofotos der Bayerischen Vermessungsverwaltung und der Darstellungen bzw. Festsetzungen der im Juli 2022 wirksamen bzw. rechtskräftigen Bauleitpläne ermittelt und durch Bestandsaufnahmen vor Ort überprüft.

Neben den im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, Dorfgebietsflächen, Gemischten Bauflächen, Gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen wurden auch Gemeinbedarfsflächen als Bauflächen erfasst. Unterschieden wurde dabei zwischen Bauflächen, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen „bereits bebaut“ oder „noch unbebaut“ waren.

⁶⁹ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand: 05.12.2023) https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/Bedarfsbegr%C3%BCndung_Aktualisierung_Stand_05.12.2023.pdf (Abgerufen am 21.05.2024)

Begründung zum Entwurf

Flächen, für die aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne bereits im Juli 2022 verbindliches Baurecht bestand, sind durch die Umrandung der jeweiligen Geltungsbereiche der Satzungen gekennzeichnet.

Für sämtliche im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellte Grundstücke wurde darüber hinaus eine Einstufung vorgenommen, ob diese als „Potentialfläche“ zur Innenentwicklung“ betrachtet werden können.

Als solche wurden sowohl Grundstücke definiert, die nach Einschätzung der Planverfasser innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 1 BauGB liegen, d.h. im unbeplanten Innenbereich, als auch Grundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne.

Angelehnt an die Hilfe und Anwendungshinweise zur Flächenmanagementdatenbank (FMD 4.2.2) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden im Gemeindegebiet Aurachtal folgende Innenentwicklungspotentialtypen bzw. -flächen identifiziert: Baulücken und Gewerbebrachen, Leerstand (Wohnen, Infrastruktur, Gastronomie) und geringfügig bebaute Grundstücke⁷⁰.

8.1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen

Die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bau- und Gemeinbedarfsflächen erstrecken sich über eine Gesamtfläche von 119,99 ha (bebaute und unbebaute Flächen). Die genehmigten Sondergebietsflächen für Freiflächen-PV-Anlagen im Bereich Aurachtal-Reitäcker sind darin nicht enthalten, da die Flächennutzungsplanänderung 2024 genehmigt **und am 20.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht**.

Von den genehmigten und bekannt gemacht Bauflächen machen Wohnbauflächen (ca. 55,95 ha) mit rund 46,8% den größten Anteil aus, gefolgt von Dorfgebietsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 39,59 ha (rund 33,1% aller genehmigten Bauflächen).

66,75 ha bzw. 55,8% der bisher dargestellten Bauflächen sind in Bebauungsplänen verbindlich festgesetzt, davon allein 51,40 ha Wohnbauflächen.

Der größte Teil der genehmigten Bauflächen (63,80 ha oder rund 53,3% aller genehmigten Bauflächen) liegt im Ortsteil Münchaurach. Mit lediglich 3,02 ha Baufläche, das entspricht rund 2,5% des genehmigten Bestands, ist Dörfles der kleinste Ortsteil, für den der bisher wirksame Flächennutzungsplan Bauflächen darstellt.

Die Siedlungsflächen in den Ortsteilen bzw. Weilern Hessenmühle, Lenkershof, Lenzenmühle und Nankenhof sind bisher nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Insgesamt waren ca. 14,96 ha der bisher dargestellten Wohnbauflächen, Dorfgebietsflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen im Juli 2022 noch nicht bebaut.

⁷⁰ Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt: Flächenmanagementdatenbank 4.2.2 - Hilfe und Anwendungshinweise. Stand: 12/2023. Augsburg, Dezember 2023
<https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm> (Abgerufen am 23.05.2024)

Art der baulichen Nutzung	wirksam (ha)	Anteil (%)	davon mit BBP (ha)	Anteil (%)
W	55,95	46,8%	51,4	43,0%
M	3,15	2,6%	1,53	1,3%
MD	39,59	33,1%	0,00	0,0%
MDW	0,94	0,8%	0,92	0,8%
G	9,28	7,8%	8,21	6,9%
S	10,75	9,0%	4,69	3,9%
Summe	119,66	100,0%	66,75	55,8%

Tabelle 23: *Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen (bebaut + unbebaut)*

Den größten Anteil der noch unbebauten aber bereits genehmigten Bauflächen machen mit ca. 5,31 ha (rund 35,5%) Wohnbauflächen aus, dahinter folgen mit einer Fläche von ca. 5,04 ha (rund 33,7%) noch unbebaute Dorfgebietsflächen. Auch bei den bereits verbindlich festgesetzten, noch unbebauten Bauflächen machen Wohnbauflächen mit ca. 4,87 ha den größten Anteil aus, während es für die bereits genehmigten, noch unbebauten Dorfgebietsflächen keine Bebauungspläne gibt.

Art der baulichen Nutzung	bisher dargestellte, noch unbebaute Baufläche (ha)	Anteil an allen noch unbebauten Bauflächen im Gemeindegebiet	davon mit BBP (ha)	davon mit BBP (%)
W	5,31	35,5%	4,87	91,7%
M	0,97	6,5%	0,08	8,2%
MD	5,04	33,7%	0,00	0,0%
G	1,06	7,1%	0,00	0,0%
S	2,58	15,0%	0,00	0,0%
Summe	14,96	100,0%	4,95	33,1%

Tabelle 24: *Bisher dargestellte, noch unbebaute Bauflächen nach Art der baulichen Nutzung*

Begründung zum Entwurf

Auffällig ist der mit 15,0% relativ hohe Anteil der Sonderbauflächen (ca. 2,58 ha) an den bereits genehmigten Flächenreserven. Diese sind im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Wirtshöhe im Ortsteil Münchaurach geplant und für eine Erweiterung des Sportgeländes zwischen Schulstraße und Kreisstraße ERH 15 reserviert.

Deutlich eingeschränkter sind die Flächenpotentiale im Bereich der Gemischten Bauflächen (ca. 0,97 ha) und Gewerblichen Bauflächen (1,06 ha). Diese konzentrieren auf den Bereich des östlichen Ortseingangs von Münchaurach, entlang der Staatsstraße St 2244. Eine verbindliche Bauleitplanung für diese noch unbebauten Bauflächen existiert bislang nicht.

Die meisten bereits genehmigten und noch unbebauten Bauflächen (ca. 8,34 ha oder rund 57,8% der für das gesamte Gemeindegebiet ermittelten, noch unbewohnten Bauflächen) liegen in Münchaurach, während es im zweitgrößten Ortsteil Falkendorf im Juli 2022 nur noch 1,86 ha unbebaute, aber bereits genehmigte Bauflächen gab.

Ortsteil	bisher dargestellte, genehmigte Baufläche (ha)	Anteil am Flächenpotential im Ortsteil (%)	davon mit BBP (ha)	davon mit BBP (%)
Dörflas				
MD unbebaut	0,92	100,0%	0,00	0,0%
Flächenpotential im Ortsteil	0,92	100,0%	0,00	0,0%
Falkendorf				
W unbebaut	1,11	59,7%	0,67	60,4%
MD unbebaut	0,75	40,3%	0,00	0,0%
Flächenpotential im Ortsteil	1,86	100,0%	0,67	36,0%

Ortsteil	bisher dargestellte, unbebaute Baufläche (ha)	Anteil am Flächenpotential im Ortsteil (%)	davon mit BBP (ha)	davon mit BBP (%)
Münchaurach				
W unbebaut				
W unbebaut	2,94	35,3%	2,86	97,3%
M unbebaut	0,97	11,6%	0,08	8,2%
MD unbebaut	0,79	9,5%	0,00	0,0%
G unbebaut	1,06	12,7%	0,00	0,0%
S unbebaut	2,58	30,9%	0,00	0,0%
Flächenpotential im Ortsteil	8,34	100,0%	2,94	35,3%
Neundorf				
W unbebaut				
W unbebaut	1,26	54,8%	1,26	100,0%
MD unbebaut	1,04	45,2%	0,00	0,0%
Flächenpotential im Ortsteil	2,30	100,0%	1,26	100,0%
Unterreichenbach				
MD unbebaut				
MD unbebaut	1,44	100,0%	0,00	0,0%
Flächenpotential im Ortsteil	1,44	100,0%	0,00	0,0%
Flächenpotential gesamt	14,86		4,87	32,8%

Tabelle 25: *Bisher dargestellte, noch unbebaute Bauflächen nach Ortsteilen*

8.2. Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich

Alle nach Einschätzung der Planverfasser im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gelegenen Grundstücke in den Ortsteilen Dörfles, Falkendorf, Münchaurach, Neundorf und Unterreichenbach sind in den oben erwähnten Karten zu „Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentialen“ dargestellt.

Als Flächenpotentiale im unbeplanten Innenbereich nennt die Auslegungshilfe des StMWi vom Dezember 2023 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen.

Ortsteil	Anzahl gesamt	Fläche (ha) gesamt	dargestellt als	davon ohne BBP Anzahl	Fläche (ha)	Anteil (%)
Falkendorf	12	0,94	W	3	0,27	28,7%
	5	0,38	MD	5	0,38	100,0%
Summe Ortsteil	17	1,32		8	0,65	49,2%
Münchaurach	19	2,94	W	1	0,08	2,7%
	1	0,08	M	0	0	0,0%
	2	0,13	MD	2	0,13	100,0%
Summe Ortsteil	22	3,15		3	0,21	6,7%
Neundorf	16	1,14	W	0	0	0,0%
	4	0,33	MD	4	0,33	100,0%
Summe Ortsteil	20	1,47		4	0,33	22,4%
Art der Nutzung	Anzahl gesamt	Fläche (ha) gesamt	dargestellt als	davon ohne BBP Anzahl	Fläche (ha)	Anteil (%)
W	47	5,02	W	4	0,35	7,0%
M	1	0,08	M	0	0	0,0%
MD	11	0,84	MD	11	0,84	100,0%
Summe	59	5,94		15	1,19	20,0%

Tabelle 26: Baulücken nach Ortsteilen und Art der baulichen Nutzung

Im Juli 2022 wurden insgesamt 59 Grundstücke (Gesamtfläche 5,94 ha) im Gemeindegebiet Aurachtal als Baulücke und ein weiteres Grundstück (0,18 ha) als Gewerbebrache eingestuft.

15 dieser Grundstücke (ca. 1,19 ha) liegen im unbeplanten Innenbereich, die übrigen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne.

Begründung zum Entwurf

11 von 15 Baulücken im unbeplanten Innenbereich stellt der bisher wirksame Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dar (Gesamtfläche ca. 0,84 ha), nur 4 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 0,35 ha sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Die meisten Baulücken ohne verbindliches Baurecht (8 von 15 mit einer Fläche von 0,65 ha) wurden in Falkendorf identifiziert.

Auch die einzige im Gemeindegebiet identifizierte Gewerbebrache an der Höchstadter Straße (Kreisstraße ERH 13) in Falkendorf liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (ca. 0,18 ha) dargestellt.

8.3. Im Bebauungsplan festgesetzte, noch nicht genutzte Bauflächen

Ca. 4,87 ha der im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten, bisher nicht genutzten Bauflächen lagen im Juli 2022 im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne.

Mit Ausnahme von 0,08 ha Gemischter Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Kaiserstraße“ in Münchaurach handelt es sich dabei gemäß Flächennutzungsplan um Wohnbauflächen.

Die Mehrzahl der in Bebauungsplänen festgesetzten Bauflächen liegen in Münchaurach (ca. 2,86 ha Wohnbaufläche und 0,08 ha Gemischte Baufläche) und Neundorf (ca. 1,26 ha Wohnbaufläche) und hier innerhalb der 2020 in Kraft gesetzten Bebauungspläne „Ackerlänge IV“ in Münchaurach, „Neundorf West“, und „Neundorf Ost“.

	seit	unbebautes (ha)	mögliche WE	dargestellt als
Ortsteil				
Falkendorf				
BBP "Röthenäcker"	1973	0,38	4	W
BBP "Röthenäcker III"	1986	0,29	5	W
Summe Falkendorf		0,67	9	
Münchaurach				
BBP "Münchaurach Nord II"	1973	0,05	1	W
BBP "Münchaurach Süd"	1979	0,47	6	W
BBP "Erweiterung Münchaurach Süd"	1982	0,10	1	W
BBP "An der Kaiserstraße"	1984	0,08	1	M
BBP "Westlich der Ringstraße"	1987	0,08	1	W
BBP "An der Königstraße"	1993	0,07	1	W

	seit	unbebaut (ha)	mögliche WE	dargestellt als
BBP "Eisgrund"	1997	0,06	1	W
BBP "Eisgrund II"	1998	0,09	1	W
BBP "Eisgrund III"	1999	0,20	3	W
BBP "Ackerlänge"	2004	0,15	2	W
BBP "Ackerlänge IV"	2020	1,59	32	W
Summe Münchaurach		2,94	50	
Neundorf				
BBP "Neundorf West"	2020	0,19	3	W
BBP "Neundorf Ost"	2020	1,07	13	W
Summe Neundorf		1,26	16	
Gesamtgemeinde		4,87	75	

Tabelle 27: In Bebauungsplänen festgesetzte, noch nicht genutzte Bauflächen nach Ortsteilen

8.4. Leerstehende, un- und untergenutzte Gebäude

Amtliche Daten zu leerstehenden, un- oder untergenutzten Gebäuden in der Gemeinde Aurachtal fehlen.

Die aktuellsten amtlichen Daten zum Wohnungsleerstand im Gemeindegebiet Aurachtal liefert der mittlerweile veraltete Zensus 2011.

Zum Stichtag 09.05.2011 standen von 1.322 Wohnungen (WE) in 890 Gebäuden mit Wohnnutzung rund 3,1% leer. Das heißt 41 Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt weder vermietet noch vom Eigentümer/der Eigentümerin selbst genutzt und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung⁷¹.

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt weist in ihrem Wohnungsmarktbericht 2023 darauf hin, dass die Daten zum Wohnungsleerstand von 2011 angesichts der enormen regionalen Verschiebungen in der Wohnungsnachfrage mittlerweile obsolet sind.

Weil Ergebnisse des Zensus 2022 bis dato noch nicht veröffentlicht sind, hat die BayernLabo eigene Berechnungen zur Leerstandsfortschreibung durchführen lassen. Im Ergebnis dieser Fortschreibung geht die BayernLabo davon aus, dass sich die Totale Leerstandsquote im Regierungsbezirk Mittelfranken von 2011 bis Ende 2020 auf 3,0% verringert hat und stellt deutliche Unterschiede zwischen den Leerständen von Eigenheimen und den Leerständen von Geschosswohnungen fest:

⁷¹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Statistische Berichte. Zensus 2011: Gemeindedaten Bevölkerung. Ergebnisse für Bayern, München, Mai 2014

	Anzahl	Fläche (ha)	dargestellt als	ohne BBP (ha)	ohne BBP (%)
Leerstand Wohnen					
Falkendorf	1	0,23	MD	0,23	
	1	0,23	MD	0,23	
Münchaurach	1	0,12	MD	0,12	
Neundorf	1	0,40	MD	0,40	
gesamt	4	0,98		0,98	100,0%
Leerstand Infrastruktur					
Falkendorf	1	0,20	S	0,00	
gesamt	1	0,20		0,00	0,0%
Leerstand Gastronomie					
Münchaurach	1	0,18	MD	0,18	
Neundorf	1	0,17	MD	0,17	
gesamt	2	0,35		0,35	100,0%
Leerstand nach Ortsteilen					
Falkendorf	3	0,66	43,1%	0,46	69,7%
Münchaurach	2	0,30	19,6%	0,30	100,0%
Neundorf	2	0,57	37,3%	0,57	100,0%
Leerstand nach Art der Nutzung					
MD	6	1,33	86,9%	1,33	100,0%
S	1	0,20	13,1%	0,00	0,0%
alle Leerstände	7	1,53		1,33	86,9%

Tabelle 28: Leerstände nach Ortsteilen und Art der baulichen Nutzung

Begründung zum Entwurf

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser im Regierungsbezirk Mittelfranken ist die Totale Leerstandsquote auf rund 2,2% gesunken, im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist sie mit rund 3,6% gegenüber 2011 nahezu unverändert⁷².

Für die städtebauliche Entwicklung eines Ortes können Leerstände in Wohngebäuden, Landwirtschafts-, Gewerbe- oder Industriebauten ein erhebliches Problem darstellen, wenn sie sich negativ auf das Ortsbild auswirken und zu einem negativen Image der Gemeinde beitragen.

Sie können aber auch als Chance für die Siedlungsentwicklung betrachtet werden, wenn es zum Beispiel gelingt, Wohnungen im Bestand der Nachfrage entsprechend zu sanieren oder nicht mehr sinnvoll nutzbare Gebäude abzubrechen und/oder einer neuen Nutzung zuzuführen.

Neben Baulücken, Brachen und Konversionsflächen gehören deshalb auch leerstehende Hofstellen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), Infrastruktureinrichtungen und Wohngebäude zu den in den Anwendungshinweisen zur FMD 4.2.2 aufgeführten Potentialtypen.

Innerhalb der im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wurden im Juli 2022 sieben ganz oder teilweise leerstehende Anwesen im Gemeindegebiet Aurachtal als Leerstand identifiziert, die sich über eine Gesamtfläche von ca. 1,53 ha erstrecken und für eine Wiedernutzung anbieten.

Mit Ausnahme des ehemaligen Kindergartens an der Bergstraße in Falkendorf (ca. 0,2 ha, dargestellt im FNP als Sonderbaufläche, festgesetzt im BBP „Rothenäcker“ seit 1973 als Vorbehaltfläche für den Gemeinbedarf) sind die Flächen der ermittelten, leerstehenden Anwesen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt und liegen im unbeplanten Innenbereich der Ortsteile Falkendorf, Münchaurach und Neundorf.

8.5. Geringfügig bebaute Grundstücke

Als geringfügig bebaute Grundstücke gelten bereits bebaute Flächen, die durch zusätzliche Gebäude, die Erweiterung baulicher Anlagen und/oder Aufstockungen baulich nachverdichtet werden können.

Gemäß der Anwendungshinweise zur FMD 4.2.2 kann als erster Orientierungswert für ein geringfügig bebautes Grundstück eine überbaute Grundstücksfläche von weniger als 15% angenommen werden.

Darüber hinaus können für die Einstufung einer Fläche als gering bebautes Grundstück aber auch andere Kriterien entscheidend sein, wie z.B. die Bebauungsdichte und Bauweise in der näheren Umgebung, die Gesamtgröße und Lage des Grundstücks, seine Erschließungsmöglichkeiten für eine Bebauung in zweiter Reihe, etc.

In den Karten „Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentialen“ sind innerhalb der bisher genehmigten Bauflächen 19 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3,54 ha dargestellt, für die im Juli 2022 Nachverdichtungspotential erkannt wurde.

⁷² Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bayern 2023. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Wohnungsprognose bis 2040. München, Februar 2023

	Grundstück (Anzahl)	Fläche (ha)	dargestellt als	ohne BBP (ha)	ohne BBP (%)	mit BBP (ha)
Ortsteil						
Dörfles	1	0,16	MD	0,16		0,00
Falkendorf	3	0,89	W	0,89		0,00
	2	0,18	W	0		0,18
Münchaurach	1	0,20	W	0		0,20
	1	0,47	W	0,47		0,00
	3	0,37	MD	0,37		0,00
Neundorf	7	1,20	MD	1,20		0,00
Unterreichenbach	1	0,07	MD	0,07		0,00
Summe	19	3,54		3,16	89,3%	0,38
	Grundstück (Anzahl)	Fläche (ha)	Fläche (%)	ohne BBP (ha)	ohne BBP (%)	mit BBP (ha)
Art der Nutzung						
W	7	1,74	49,2%	1,36	78,2%	0,38
MD	12	1,80	50,8%	1,80	100,0%	0,00
Summe	19	3,54	100,0%	3,16	89,3%	0,38

Tabelle 29: *Geringfügig bebaute Grundstücke nach Ortsteilen und Art der baulichen Nutzung*

12 der 19 geringfügig bebauten Grundstücke (mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,80 ha) sind im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurachtal als Dorfgebietsfläche dargestellt. Für keines dieser Grundstücke existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die übrigen 7 der 19 geringfügig bebauten Grundstücke (mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,74 ha) stellt der wirksame Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar. Drei dieser Grundstücke liegen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne:

Ein Grundstück (0,07 ha) im Geltungsbereich des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplans „Falkendorf West“ gelegenes Grundstück, ein weiteres Grundstück (0,11 ha) im Geltungsbereich des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans „Röthenäcker“ ebenfalls in Falkendorf und das dritte Grundstück zu Teilen (0,20 ha) im Geltungsbereich des 1973 bekannt gemachten Bebauungsplans „Münchaurach Nord II“.

Für den überwiegenden Teil der als Wohnbaufläche dargestellten, geringfügig bebauten Grundstücke (4 von 7, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,36 ha) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

8.6. Bewertung vorhandener Flächenpotentiale

In fachlich-planerischen Diskursen ist der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zum Konsens geworden. Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2013 den Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden noch einmal betont (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) unterstreicht diese Forderung (vgl. LEP Ziel 3.2) und in der im September 2022 eingeleiteten Fortschreibung des Regionalplans für die Region Nürnberg (22. Änderung, Kapitel 3 „Siedlungswesen“) heißt es ergänzend hierzu:

„Zur Erfassung und Aktivierung vorhandener und vorrangig zu nutzender Innenentwicklungs potenziale soll möglichst flächendeckend in der Region ein kommunales Flächen- und Leerstandsmanagement installiert werden“ (vgl. RP 7 Grundsatz 3.1).

Die im Juli 2022 durchgeführte Erfassung von Flächenpotentialen im Gemeindegebiet Aurachtal ist ein erster wichtiger Schritt in diese Richtung.

Zählt man die innerhalb des Geltungsbereichs verbindlicher Bauleitpläne und die innerhalb der unbeplanten Innenbereiche von Dörfles, Falkendorf, Münchaurach, Neundorf und Unterreichenbach identifizierten Baulücken (Anzahl 59, Gesamtfläche ca. 5,94 ha), Brachflächen (Anzahl 1, Gesamtfläche ca. 0,18 ha), Leerstände (Anzahl 7, Gesamtfläche ca. 1,53 ha) und geringfügig bebaute Grundstücke (Anzahl 19, Gesamtfläche ca. 3,54 ha) wären im Gemeindegebiet Aurachtal mindestens 11,19 ha bereits genehmigte und erschlossene Bauflächen für Maßnahmen zur Innenentwicklung geeignet.

Unklar ist jedoch, welche Flächen wann und in welchem Umfang für eine bauliche Nutzung mobilisiert werden können.

Erfahrungsgemäß wird ein Großteil der Flächen von den Eigentümerinnen und Eigentümern bevorratet und steht – zumindest kurzfristig – nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Letzen hierzu durchgeführten Befragungen sind zum Beispiel zu dem Ergebnis gekommen, dass nur 20% der 2018 für Aurachtal erfassten Baulücken kurzfristig mobilisiert werden können (lt. Wohnbauflächenberechnung des Büros für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg).

Das 2020 fertig gestellte Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) führt zum Thema Innenentwicklung vor diesem Hintergrund aus:

„Da Innenentwicklung aber ein zähes Geschäft ist und einen langen Atem bedarf, wird die Gemeinde nicht darum herum kommen weitere Neubauplätze für eine gewisse Interimszeit zu erschließen, bis Maßnahmen zur Innenentwicklung greifen. Der Zeitraum sollte 5 Jahre nicht übersteigen, dann muss das Flächenwachstum deutlich verlangsamt werden (vgl. SEK Aurachtal, Erläuterungsbericht, Seite 61)⁷³.

Im Sinne einer möglichst vorrangigen Innenentwicklung und für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden empfiehlt Topos team vor einer Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen im bisherigen Außenbereich, die kommunalen Aktivitäten zur

⁷³ Vgl. Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land, Matthias Rühl, Constantin Rühl (Bearb.): Gemeinde Aurachtal-Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK). Neustadt a.d. Aisch, April 2020

Begründung zum Entwurf

Installation eines Flächen- und Leerstandsmanagements fortzusetzen. Innenentwicklung muss als Daueraufgabe verstanden und von allen Beteiligten gemeinsam bewältigt werden.

Geeignete Bausteine hierzu wären, z.B.

- das Aufstellen verbindlicher Bauleitpläne zur Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB,
- Planungen und Maßnahmen zur Umsetzung der Ortskernsanierung, wie die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Bausubstanz,
- eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik, z.B. durch den Ankauf von Flächen und Immobilien durch die Gemeinde und/oder den Erlass von Baugeboten,
- die regelmäßige Befragung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer,
- die Ausweitung von Informations-, Beratungs- und Unterstützungsangeboten, z.B. Im Rahmen der Städtebauförderung oder Ländlichen Entwicklung/Dorferneuerung.

9. INHALT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen“ (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB).

Nach den gesetzlichen Vorgaben und vor dem in den vorangegangenen Kapiteln erläuterten Hintergrund, enthält der **Entwurf** zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan Aurachtal die nachfolgend beschriebenen Darstellungen und ergänzenden Hinweise.

In den Flächennutzungsplan integriert sind auch die landschaftsplanerischen Ziele der Gemeinde Aurachtal, die sich ergeben aus

- den aktuellen planungs- und naturschutzrechtlichen Vorgaben (vgl. Kapitel 1.3 und 1.4),
- den auf Landes- und Regionaler Ebene erarbeiteten Programmen, Konzepten und Plänen, z.B. das LEP und den RP 7 (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3) oder das Arten und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Erlangen-Höchstadt⁷⁴,
- dem mit Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt (Az. 41 61013) am 30.06.2000 genehmigten und am 05.07.2001 ortsüblich bekannt gemachten Landschaftsplan Aurachtal⁷⁵,
- dem vom Gemeinderat 2020 beschlossenen Gewässerentwicklungskonzept der Gemeinde Aurachtal⁷⁶,
- den sonstigen vom Gemeinderat beschlossenen Konzepten (vgl. Kapitel 2.5),
- den beschlossenen bzw. in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen und Satzungen, wie z.B. dem Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Freiflächen - Photovoltaikanlage Aurachtal-Reitäcker“⁷⁷ oder der Einbeziehungssatzung Dörflas⁷⁸,

⁷⁴ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.), PAN Partnerschaft, Planungsbüro für angewandten Naturschutz (Bearb.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Erlangen-Höchstadt. München, März 2001

⁷⁵ Vgl. Dr. h.c. Detlef Paul, Freischaffender Landschaftsarchitekt VDA: Gemeinde Aurachtal – Landschaftsplan Aurachtal. Schwabach, April 1999

⁷⁶ Vgl. TEAM 4, Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB: Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Aurachtal (Gewässer III. Ordnung). Nürnberg, August 2020

⁷⁷ Vgl. Horak, Hochbau Städtebau Landschaftsplanung Gartengestaltung: Gemeinde Aurachtal – Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Freiflächen – Photovoltaikanlage Aurachtal-Reitäcker“. Entwurf vom 01.02.2023. Castell, Februar 2023

⁷⁸ Vgl. Ingenieurbüro Hans Eichler: Gemeinde Aurachtal – Einbeziehungssatzung § 34 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan „Dörflas“. Überarbeiteter Entwurf vom 27.08.2024. Aurachtal/Münchaurach, August 2024

- den im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vorgenommenen Bestandsaufnahmen und Analysen zur Fortschreibung der landschaftsplanerischen Ziele (siehe Anlage 8),
- den bisher vorliegenden Ergebnissen der Umweltprüfung, zusammengefasst im Umweltbericht (siehe Anhang zu dieser Begründung), inkl. der darin enthaltenen Bewertung der Schutzgüter,
- den fortgeschriebenen Zielen zur Landschaftsplanung (siehe Anlage 9).

► **Anlagen 8-9 Fortschreibung Landschaftsplan Aurachtal**
 Bestandsplan und Fortgeschriebene Ziele, Stand: Oktober 2025

9.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Aurachtal stellt in der Summe ca. 119,66 ha Bauflächen dar, von denen im Juli 2022 noch ca. 14,96 ha nicht baulich genutzt wurden.

Der Großteil dieser meist bebauten und oft verbindlich festgesetzten Bauflächen wird unverändert in den neuen Flächennutzungsplan übernommen.

Auf eine Unterscheidung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) wird, abweichend vom Vorentwurf und den Darstellungen im bisher wirksamen FNP/LP, im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Aurachtal verzichtet. Eine solche soll erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden. Mit der Darstellung eines Grundstücks als Baufläche ist kein Baurecht verbunden.⁷⁹

Für einzelne, nachfolgend beschriebene Bereiche sollen die Bauflächendarstellungen jedoch unter Berücksichtigung der ermittelten Flächenbedarfe, aktueller rechtlicher Vorgaben, vorhandener Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentiale geändert werden.

Im Einzelnen wird vorgeschlagen

- zusätzliche Bau- und Baugebietsflächen darzustellen,
- bereits bebaute oder in verbindlichen Bauleitplänen festgesetzte Baugebietsflächen anzupassen,
- genehmigte Bauflächen umzuwidmen,
- genehmigte Bauflächen zurück zu nehmen.

⁷⁹ Vgl. Stellungnahme des Landratsamts Erlangen-Höchstadt SG 41 Bauamt zum Vorentwurf (23.01.2025)

Begründung zum Entwurf

In der Planzeichnung sind die zusätzlich dargestellten Bauflächen (Z), angepasste Bauflächen (A), umgewidmete Bauflächen (U) und zurück genommene Bauflächen (R) durch farbige Umrandungen gekennzeichnet.



Z = Baufläche zusätzlich dargestellt



A = Baufläche an (genehmigten) Bestand angepasst



U - Genehmigte Baufläche umgewidmet



R = Baufläche zurückgenommen / reduziert

Abbildung 22: *Umrandung geänderter Bauflächen in der Planzeichnung*

9.1.1. Fortschreibung Wohnbauflächen

Fläche 1.1

Bisher wirksam



Münchaurach, Schulstraße

Neue Darstellung

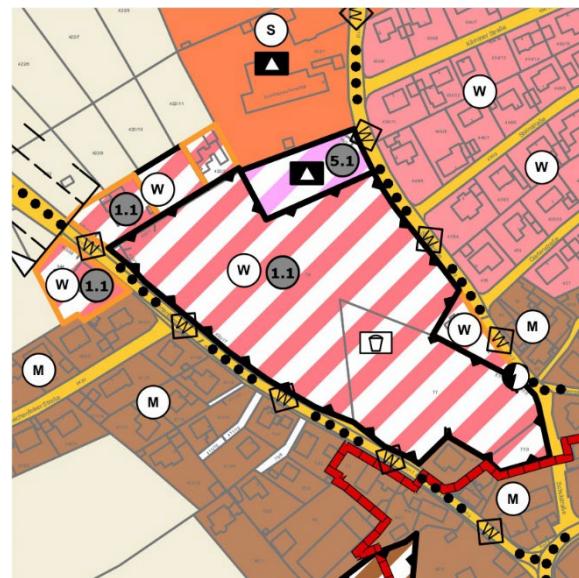


Abbildung 23: Vorgeschlagene Wohnbaufläche Münchaurach, Schulstraße

Gesamtfläche

ca. 2,97 ha

Bisherige Darstellung

Flächen für die Landwirtschaft,
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Neudarstellung

A = angepasst an den Bestand: 0,45 ha W
Z = zusätzlich dargestellt: 2,52 ha W,
Spielplatz

Derzeitige Nutzung

Grünland, teilweise mit Streuobstbeständen,
Wohnbebauung mit Privatgärten

Ziele

Decken des örtlichen Wohnbauflächen- und Wohnungsbedarfs
in zentraler Lage, Nutzen einer für die Gemeinde verfügbaren
und mit vergleichsweise geringem Aufwand erschließbaren
Fläche, Fortschreiben des vom Gemeinderat beschlossenen
Städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kapitel 2.5.3)

Siedlungsstruktur

Siedlungserweiterung innerhalb eines bestehenden
Siedlungszusammenhangs, Ortsabrandung

Mögliche WE und EW

Bei 15 WE/ha bis 20 WE/ha = 38 bis 50 Wohneinheiten,
bei 2 EW/WE = 76 bis 100 Einwohner

Vorgaben und mögliche Einschränkungen	<p>Starkregenrisiko, Ortsdurchfahrtsgrenze ERH 15 auf mittlerer Höhe, Städtebauliches Konzepte für ein Neubaugebiet „Schulstraße“ liegt vor.</p> <p>Aufgrund der Nähe zu der Kreisstraße ERH 15 und der St 2244 können Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der letztendlich abwägungsrelevanten Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht von vornherein ausgeschlossen werden.⁸⁰</p> <p>Vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind deshalb schalltechnische Untersuchungen notwendig.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans, soll auf Anregung der Höheren Naturschutzbehörde über ein Erhaltungsgebot der wertvollem Baum- und Gehölzbestände entschieden werden.⁸¹</p>
Anbindung Straße	Anbindung an die überörtliche Straße Hirtenberg (ERH15) und an die Ortsstraße Schulstraße
Anbindung ÖPNV	Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte in ca. 100 m (Linie 134, 201, 241)
Nahversorgung und soziale Infrastruktur	Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt im Ortsteil vorhanden (in ca. 450 bis 800 m Entfernung), Kindergarten (in ca. 400 m Entfernung) und Schule (nördlich anschließend) im Ortsteil vorhanden
Umweltprüfung / Umweltbericht	Für die angepassten Teilflächen nicht erforderlich. Für die neu dargestellten Flächen siehe Anhang.
Ausgleichsflächenbedarf	Ca. 2,01 ha

⁸⁰ Vgl. Stellungnahme des Landratsamts Erlangen-Höchstadt - Immissionsschutz zum Vorentwurf (23.01.2025)

⁸¹ Vgl. Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, Höhere Naturschutzbehörde zum Vorentwurf (16.01.2025)

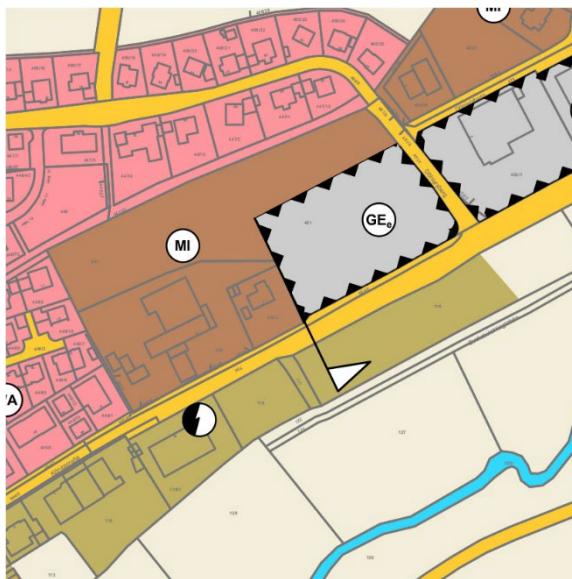
Fläche 1.2*Bisher wirksam***Münchaurach, Döhlersberg West***Neue Darstellung*

Abbildung 24: Vorgeschlagene Wohnbaufläche Münchaurach, Döhlersberg West

Gesamtfläche

ca. 0,98 ha

**Bisherige
Darstellung**

Gemischte Baufläche

Neudarstellung

U = umgewidmet: 0,98 ha W

Derzeitige Nutzung

Ackerflächen (intensiv genutzt)

Ziele

Nutzen einer genehmigten Bauflächenreserve (siehe Kapitel 8 und Anlage 4), Decken des örtlichen Wohnbauflächen- und Wohnungsbedarfs in zentraler Lage, Erweitern der bestehenden Wohngebiete Ackerlänge III, Ackerlänge IV (Zur Leite) bzw. „An der Königstraße“, Erhalt der als Biotop kartierten „Hecken an den Hängen des Aurachtals“, Schutz vor Immissionen bei Bedarf (siehe auch Kapitel 9.13.2)

Siedlungsstruktur

Siedlungserweiterung innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs,
Siedlungserweiterung entlang der Staatsstraße

**Mögliche WE
und EW**

Bei 15 WE/ha bis 20 WE/ha = 15 bis 20 Wohneinheiten,
bei 2 EW/WE = 30 bis 40 Einwohner

Vorgaben und mögliche Einschränkungen	Fläche betroffen von Umgebungslärm (L_{DEN} und L_{Night}); Hecken im nördlichen Bereich als Biotope kartiert Vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind schalltechnische Untersuchungen notwendig.
Anbindung Straße	Anbindung an die Ortsstraße Döhlersberg
Anbindung ÖPNV	Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte (Münchaurach Apotheke) mit den Linien 134, 201, 241
Nahversorgung und soziale Infrastruktur	Supermarkt unmittelbar angrenzend, Kindergarten (in ca. 150 m Entfernung) und Schule (in ca. 600 m Entfernung) im Ortsteil vorhanden
Umweltprüfung / Umweltbericht	im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da Umwidmung einer bereits genehmigten Baufläche
Ausgleichsflächenbedarf	Nicht erforderlich, da es sich um eine bereits genehmigte Baufläche handelt

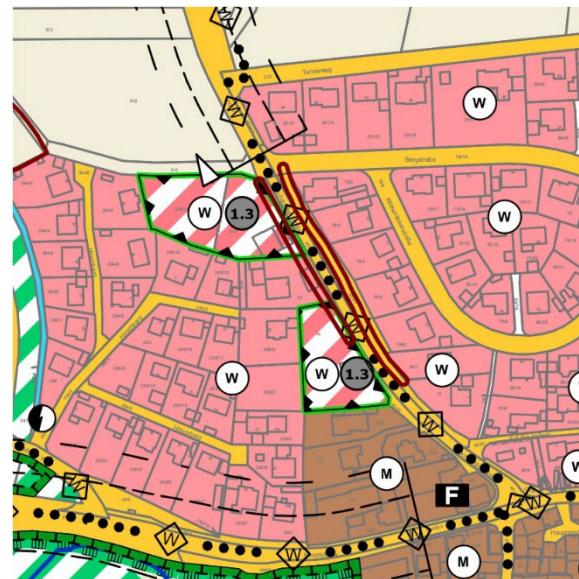
Fläche 1.3*Bisher wirksam***Falkendorf, Höchstadter Straße***Neue Darstellung*

Abbildung 25: Vorgeschlagene Wohnbaufläche Falkendorf, Höchstadter Straße

Gesamtfläche

ca. 0,60 ha

Bisherige Darstellung

Dorfgebietsflächen

Neudarstellung

U = umgewidmet: 0,60 ha W

Derzeitige Nutzung

Teilweise überbaute (leerstehendes sanierungsbedürftiges Gebäude) und mit dichten Gehölzen und Bäumen bestandene Gartenfläche;
 Teilweise überbaute, als Parkplatz genutzte Fläche und Privatgarten, teilweise mit Gehölzaufwuchs

Ziele

Nutzen einer genehmigten Bauflächenreserve und vorhandener Innenentwicklungspotentiale (siehe Kapitel 8 und Anlage 3), Decken des örtlichen Wohnbauflächen- und Wohnungsbedarfs in Nachbarschaft zu bereits vorhandenen Wohnnutzungen

Siedlungsstruktur

Bislang nur gering bebaute Flächen im bestehenden Siedlungszusammenhang

Mögliche WE und EW

Bei 15 WE/ha bis 20 WE/ha = 9 bis 13 Wohneinheiten, bei 2 EW/WE = 18 bis 26 Einwohner

Vorgaben und mögliche Einschränkungen	<p>Bestehende Hecken entlang der Höchstadter Straße als Biotop kartiert;</p> <p>Flächen liegen innerhalb eines Bereichs, der unter Annahme eines schwachen Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweist.</p> <p>Aufgrund der Nähe zu der Kreisstraße ERH 15 und der St 2244 können Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der letztendlich abwägungsrelevanten Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht von vornherein ausgeschlossen werden.⁸²</p> <p>Vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind schalltechnische Untersuchungen notwendig</p>
Anbindung Straße	Direkte Anbindung an die Kreisstraße ERH13
Anbindung ÖPNV	Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte (Falkendorf Abzw. Dörfles) mit den Linien 134, 201, 241 in ca. 200 m
Nahversorgung und soziale Infrastruktur	<p>Supermarkt in ca. 550 m im Ortsteil Münchaurach;</p> <p>Kindergarten (in ca. 550 m Entfernung) im Ortsteil vorhanden und Schule (in ca. 1.500 m Entfernung) im Ortsteil Münchaurach</p>
Umweltpflege / Umweltbericht	im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da es sich um bereits genehmigte Bauflächen handelt
Ausgleichsflächenbedarf	<p>Ermittlung im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da es sich um bereits genehmigte Bauflächen handelt.</p> <p>Bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft werden.</p>

⁸² Vgl. Stellungnahme des Landratsamts Erlangen-Höchstadt - Immissionsschutz zum Vorentwurf (23.01.2025)

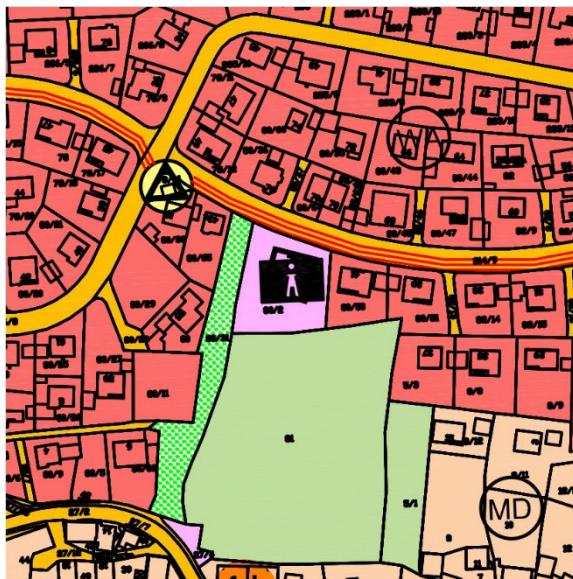
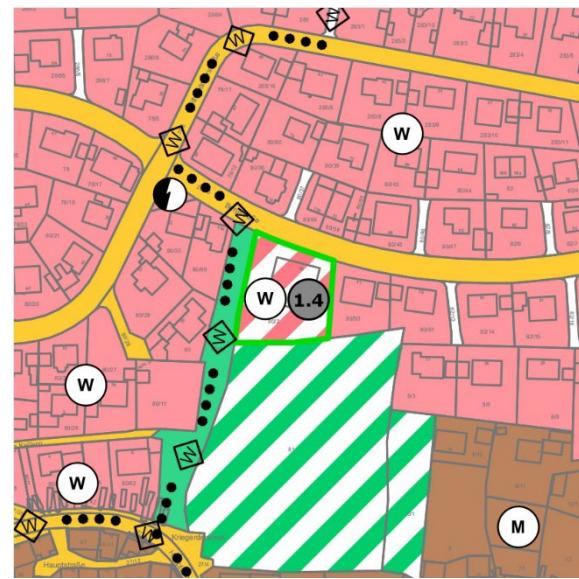
Fläche 1.4*Bisher wirksam***Falkendorf, Bergstraße***Neue Darstellung*

Abbildung 26: Vorgeschlagene Wohnbaufläche Falkendorf, Bergstraße

Gesamtfläche	ca. 0,20 ha
Bisherige Darstellungen	Sonderbaufläche
Neudarstellung	U = umgewidmet: 0,20 ha W
Derzeitige Nutzung	Teilweise überbaute Fläche und mit dichten Gehölzen und Bäumen bestandene Gartenfläche; Leerstehender, ehemaliger Kindergarten
Ziele	Umnutzen einer als Innenentwicklungspotential eingestuften Fläche (siehe Kapitel 8 und Anlage 3), Decken des örtlichen Wohnbauflächen- und Wohnungsbedarfs in Nachbarschaft zu bereits vorhandenen Wohnnutzungen, Ändern des rechtskräftigen BBP „Röthenäcker“ (1973)
Mögliche WE und EW	Bei 71 WE/ha = 14 Wohneinheiten, bei 2 EW/WE = 28 Einwohner
Vorgaben und mögliche Einschränkungen	Die Fläche ist im rechtskräftigen BBP „Röthenäcker“ 1973 als Vorbehaltfläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) festgesetzt und liegt innerhalb eines Bereichs, der unter Annahme eines schwachen Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweist.

Anbindung Straße	Direkte Anbindung an die Bergstraße
Anbindung ÖPNV	Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte (Falkendorf Ort) mit den Linien 134, 201, 241 in ca. 180 m
Nahversorgung und soziale Infrastruktur	Supermarkt in ca. 800 m Entfernung im Ortsteil Münchaurach, Neuer Kindergarten (in ca. 250 m Entfernung) im Ortsteil vorhanden und Schule (in ca. 1.600 m Entfernung) im Ortsteil Münchaurach
Umweltprüfung / Umweltbericht	im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da es sich um eine bereits genehmigte Baufläche handelt
Ausgleichsflächenbedarf	Ermittlung im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da es sich aus um bereits genehmigte Bauflächen handelt. Bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung wird der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft.

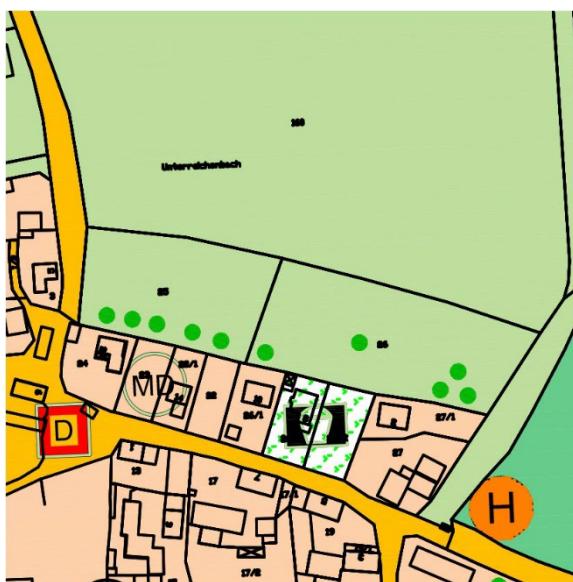
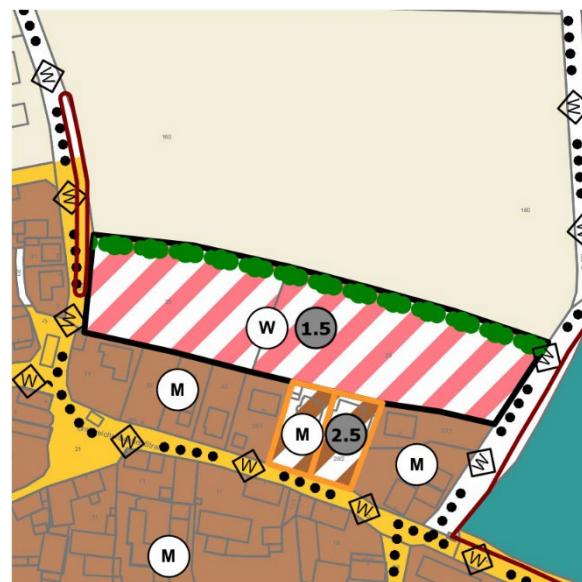
Fläche 1.5*Bisher wirksam***Unterreichenbach, Nord***Neue Darstellung*

Abbildung 27: Vorgeschlagene Wohnbaufläche Unterreichenbach, Nord

Gesamtfläche ca. 1,10 ha**Bisherige Darstellungen** Fläche für die Landwirtschaft**Neudarstellung** Z = zusätzlich dargestellt: 1,10 ha W
Ortsrandeingrünung nach Norden**Derzeitige Nutzung** Grünland, vereinzelt mit Gehölzen bestanden**Ziele** Decken des örtlichen Wohnbauflächen- und Wohnungsbedarfs am nördlichen Ortsrand von Unterreichenbach, Eingrünung der Bauflächen zum Verbessern des Übergangs von Siedlung zur freien Landschaft (vgl. Kapitel 9.10.2), Fortschreiben des vom Gemeinderat beschlossenen Städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kapitel 2.5.4)**Mögliche WE und EW** Bei 15 WE/ha bis 20 WE/ha = 16 bis 22 Wohneinheiten,
bei 2 EW/WE = 32 bis 44 Einwohner**Vorgaben und mögliche Einschränkungen** Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung können nicht ausgeschlossen werden,
Städtebauliches Konzept für ein Neubaugebiet
„Kühtrieb“ liegt für den östlichen Bereich der Flächen vor.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans, soll auf Anregung der Höheren Naturschutzbehörde über ein Erhaltungsgebot der wertvollem Baum- und Gehölzbestände entschieden werden.⁸³

Anbindung Straße

Anbindung an die Ortsstraße zum Haidwald und zum Landwirtschaftlichen Weg Fl. Nr. 183, Gmkg. Unterreichenbach

Anbindung ÖPNV

Anbindung an die Busverbindung mit den Linien 241 in ca. 60 m

Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Supermarkt im Ortsteil Münchaurach in ca. 2.500 m Entfernung,
Kindergarten und Schule im Ortsteil Münchaurach (in ca. 1.800 bis 2.200 m Entfernung)

Umweltprüfung / Umweltbericht

Siehe Anhang

Ausgleichsflächenbedarf

Ca. 0,88 ha

⁸³ Vgl. Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, Höhere Naturschutzbehörde zum Vorentwurf (16.01.2025)

Übersicht Wohnbauflächen

Nummer	Bezeichnung	umgewidmet [ha]	an Bestand angepasst [ha]	neu ausgewiesen [ha]
1.1	Münchaurach Schulstraße	--	0,45	2,52
1.2	Münchaurach Döhlersberg West	0,98	--	--
1.3	Falkendorf Höchstadter Straße	0,60	--	--
1.4	Falkendorf Bergstraße	0,20	--	--
1.5	Unterreichenbach Nord	--	--	1,10
Summe		1,78	0,45	3,62

Tabelle 30: Übersicht über neue Wohnbauflächen

Nummer	Bezeichnung	Größe [ha]	Dichte [WE/ha]	Kapazität [WE]
1.1	Münchaurach Schulstraße	2,97	15-20	38-50
1.2	Münchaurach Döhlersberg West	0,98	15-20	15-20
1.3	Falkendorf Höchstadter Straße	0,60	15-20	9-13
1.4	Falkendorf Bergstraße	0,20	71	14
1.5	Unterreichenbach Nord	1,10	15-20	16-22
Summe		5,85		92-119

Tabelle 31: Übersicht über mögliche WE innerhalb neuer Wohnbauflächen

9.1.2. Fortschreibung Gemischte Bauflächen

Fläche 2.1

Bisher wirksam



Münchaurach, Hirtenberg (Südwest)

Neue Darstellung

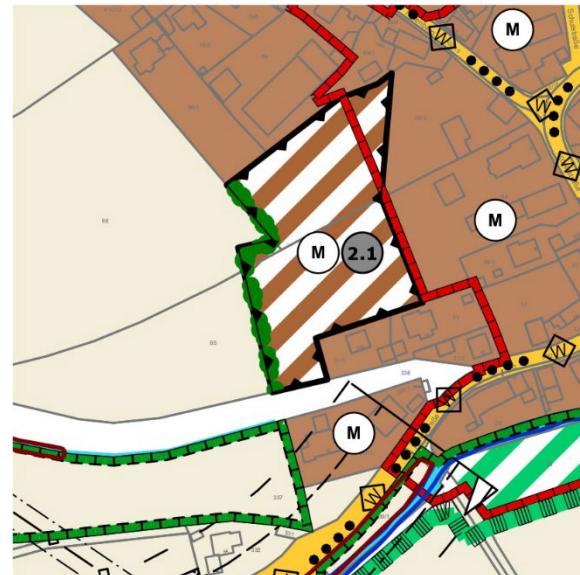


Abbildung 28: Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Münchaurach, Hirtenberg (Südwest)

Gesamtfläche	0,80 ha
Bisherige Darstellungen	Flächen für die Landwirtschaft
Neudarstellung	Z = zusätzlich dargestellt: 0,80 ha M , Ortsrandeingrünung nach Westen
Derzeitige Nutzung	Grünland, teilweise mit Streuobstbeständen, Privatgärten
Ziele	Abrunden der Siedlungsflächen am westlichen Ortsrand, Eingrünen der Bauflächen zum Verbessern des Übergangs von Siedlung zur freien Landschaft (vgl. Kapitel 9.10.2), Sichern und Erweitern der bestehenden Mischnutzung, Schaffen von neuen Wohnangeboten am Rand des Sanierungsgebiets „Ortskern Münchaurach“, Fortschreiben der zur Ortskernsanierung beschlossenen Rahmenplanung (vgl. Kapitel 2.5.1) bei Bedarf
Mögliche WE und EW	Bei 8 WE/ha bis 10 WE/ha = 6 bis 8 Wohneinheiten, bei 2 EW/WE = 12 bis 16 Einwohner

Vorgaben und mögliche Einschränkungen	<p>Immissionen aus angrenzenden Nutzungen können nicht ausgeschlossen werden,</p> <p>Städtebaulicher Rahmenplan zur Ortskernsanierung Münchaurach schlägt Ortserweiterung durch mehrgeschossige Wohnbauten und sozialen Wohnungsbau in diesem Bereich vor</p> <p>Aufgrund der Nähe zu der Kreisstraße ERH 15 und der St 2244 können Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der letztendlich abwägungsrelevanten Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht von vornherein ausgeschlossen werden.⁸⁴</p> <p>Vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind schalltechnische Untersuchungen notwendig.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans, soll auf Anregung der Höheren Naturschutzbehörde über ein Erhaltungsgebot der wertvollem Baum- und Gehölzbestände entschieden werden.⁸⁵</p>
Anbindung Straße	Mögliche Anbindung an die überörtliche Straße Hirtenberg (ERH15) über Privatgrundstück und an nicht ausgebauten Flurweg (Fl. Nr. 338, Gmkg Münchaurach)
Anbindung ÖPNV	Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte in ca. 200 m (Linie 134, 201, 241)
Nahversorgung und soziale Infrastruktur	Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt im Ortsteil vorhanden (in ca. 500 bis 900 m Entfernung), Kindergarten (in ca. 500 m Entfernung) und Schule (in ca. 300 m Entfernung) im Ortsteil vorhanden
Umweltprüfung / Umweltbericht	Siehe Anhang
Ausgleichsflächenbedarf	Ca. 0,64 ha

⁸⁴ Vgl. Stellungnahme des Landratsamts Erlangen-Höchstadt - Immissionsschutz zum Vorentwurf (23.01.2025)

⁸⁵ Vgl. Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, Höhere Naturschutzbehörde zum Vorentwurf (16.01.2025)

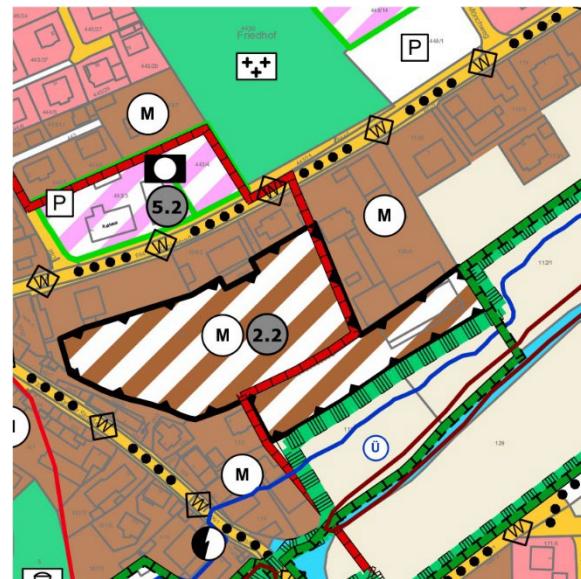
Fläche 2.2*Bisher wirksam***Münchaurach, Südliche Königstraße***Neue Darstellung*

Abbildung 29: Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Münchaurach, Südliche Königstraße

Gesamtfläche 0,98 ha**Bisherige Darstellungen** Fläche für die Landwirtschaft**Neudarstellung** Z = zusätzlich dargestellt: 0,98 ha M**Derzeitige Nutzung** Grünland

Ziele Abrunden/Erweitern der Siedlungsflächen am südlichen Ortsrand, Sichern und Erweitern der bestehenden Mischnutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Vollerwerbsbetrieb), Schaffen von neuen Wohnangeboten am Rand des Sanierungsgebiets „Ortskern Münchaurach“, Fortschreiben der zur Ortskernsanierung beschlossenen Rahmenplanung (vgl. Kapitel 2.5.1) bei Bedarf

Mögliche WE und EW Bei 8 WE/ha bis 10 WE/ha = 8 bis 10 Wohneinheiten, bei 2 EW/WE = 16 bis 20 Einwohner

Vorgaben und mögliche Einschränkungen Fläche betroffen von Umgebungslärm (L_{DEN} und L_{Night}), insbesondere Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2244,

Aufgrund des Verkehrslärms sind vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. im Rahmen einer verbindlichen

Bauleitplanung schalltechnische Untersuchungen notwendig.

Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft können nicht ausgeschlossen werden,

Städtebaulicher Rahmenplan zur Ortskernsanierung

Münchaurach schlägt Ortserweiterung durch mehrgeschossige Wohnbauten und teilweise durch Einfamilienhäuser und sozialen Wohnungsbau in diesem Bereich vor sowie eine Verlegung der Fürther Straße und direkte Anbindung an die Königstraße (Staatsstraße St 2244).

In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass Teileflächen des Grundstücks als Teil der historischen Grün- und Freiraumstruktur zu erhalten und von Bebauung freizuhalten sind, um die Sichtbeziehungen von der Königstraße beim Rathaus auf den historischen Ortsrand an der Fürther Straße zu bewahren.⁸⁶

Anbindung Straße

Mögliche Anbindung an die überörtliche Straße Königstraße (Staatsstraße St 2244)

Vom Staatlichen Bauamt Nürnberg ergeht der Hinweis, dass die Erschließung der Bauflächen den Maßgaben des Art. 32 BayStrWG unterliegt, mit dem Straßenbauamt Nürnberg und dem Landratsamt abgestimmt werden muss und dass der Straßenbaulastträger keinerlei Kosten für die Erschließung übernimmt⁸⁷.

Anbindung ÖPNV

Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte in ca. 50 m (Linie 134, 201, 241)

Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt im Ortsteil vorhanden (in ca. 200 bis 500 m Entfernung);

Kindergarten (in ca. 150 m Entfernung) und Schule (in ca. 400 m Entfernung) im Ortsteil vorhanden

Umweltprüfung / Umweltbericht

siehe Anhang

Ausgleichsflächenbedarf Ca. 0,78 ha

⁸⁶ Vgl. Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zum Vorentwurf (13.12.2024)

⁸⁷ Vgl. Stellungnahme des Staatlichen Bauamt Nürnberg zum Vorentwurf (16.12.2024)

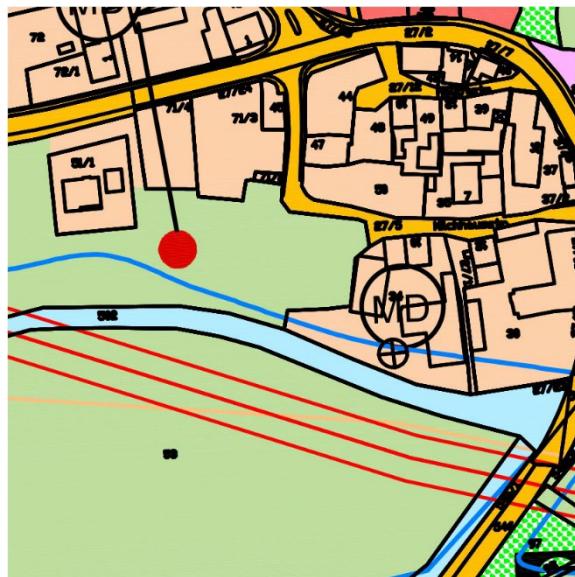
Fläche 2.3*Bisher wirksam***Falkendorf, Milchhausstraße***Neue Darstellung*

Abbildung 30: Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Falkendorf, Milchhausstraße

Gesamtfläche

0,14 ha

Bisherige Darstellungen

Fläche für die Landwirtschaft

Neudarstellung

A = angepasst an den Bestand: 0,14 ha M

Derzeitige Nutzung

Bebaute Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Potential zur Innenentwicklung (bisher nicht als Baufläche dargestellt und nicht als Fläche mit Innenentwicklungspotential erfasst)

Ziele

Schaffen von neuen Wohnangeboten am Rand des bestehenden Dorfgebietes, Nutzen möglicher Innenentwicklungspotentiale, Berücksichtigen von wasser- und naturschutzrechtlichen Vorgaben, Aufstellen einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB bzw. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei Bedarf

Mögliche WE und EW

Bei 8 WE/ha bis 10 WE/ha = 1 bis 2 Wohneinheiten, bei 2 EW/WE = 2 bis 4 Einwohner

Vorgaben und mögliche Einschränkungen

Starkregenrisiko, Flächen grenzen an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet

der Mittleren Aurach,

Anbindung Straße	Direkte Anbindung an die Ortsstraße Milchhausstraße
Anbindung ÖPNV	Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte (Falkendorf Ort) mit den Linien 134, 201, 241 in ca. 160 m Entfernung
Nahversorgung und soziale Infrastruktur	Supermarkt in ca. 600 m Entfernung im Ortsteil Münchaurach, Kindergarten (in ca. 500 m Entfernung) im Ortsteil vorhanden und Schule (in ca. 1.500 m Entfernung) im Ortsteil Münchaurach
Umweltprüfung / Umweltbericht	nicht erforderlich, da es sich um eine Anpassung an den Bestand handelt
Ausgleichsflächenbedarf	nicht erforderlich, da es sich aus um eine Anpassung an den Bestand handelt. Bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft werden.

Fläche 2.4

Bisher wirksam

**Dörflas**

Neue Darstellung

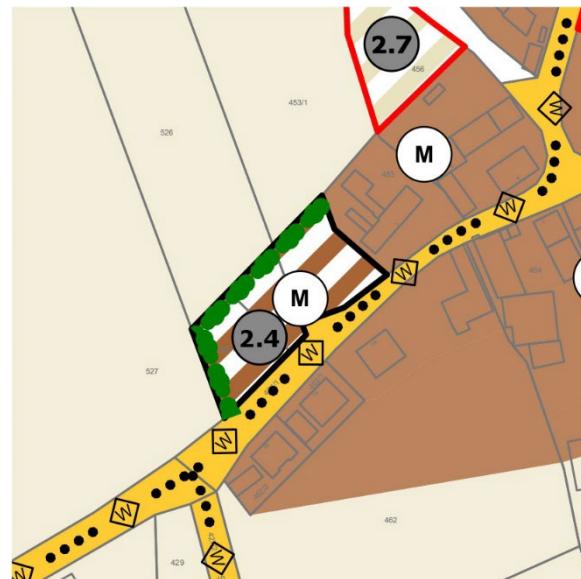


Abbildung 31: Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Dörflas

Gesamtfläche	0,23 ha
Bisherige Darstellungen	Fläche für die Landwirtschaft
Neudarstellung	Z = zusätzlich dargestellt: 0,23 ha M, Ortsrandeingrünung
Derzeitige Nutzung	Ackerflächen (intensiv genutzt)
Ziele	Erweitern des bestehenden Dorfgebiets um die mit vergleichsweise geringem Aufwand erschließbaren Fläche am nordwestlichen Ortseingang gemäß Einbeziehungssatzung „Dörflas“ (rechtskräftig seit 14.11.2024) , Schaffen von neuem Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs, Eingrünen der Bauflächen zum Verbessern des Übergangs von Siedlung zur freien Landschaft (vgl. Kapitel 9.10.2)
Mögliche WE und EW	Bei 8 WE/ha bis 10 WE/ha = 1 bis 2 Wohneinheiten Bei 2 EW/WE = 2 bis 4 Einwohner
Vorgaben und mögliche Einschränkungen	Immissionen aus umliegenden Nutzungen (Gewerbe und Landwirtschaft) können eine Wohnnutzung der Flächen einschränken.

Anbindung Straße Anbindung an die örtliche Hauptstraße Fl. Nr. 427/1, Gmkg. Münchaurach

Anbindung ÖPNV Anbindung an Busverbindungen im Ortsteil Münchaurach (Schule) in ca. 400 m Entfernung mit den Linien 201 und 241 sowie an der Kreuzung Lenkershof in ca. 200 m Entfernung mit der Linie 241

Nahversorgung und soziale Infrastruktur Supermarkt im Ortsteil Münchaurach in ca. 950 m Entfernung, Kindergarten (in ca. 700 m Entfernung) und Schule (in ca. 350 m Entfernung) im Ortsteil Münchaurach

Umweltprüfung / Umweltbericht siehe Einbeziehungssatzung „Dörflas“

Ausgleichsflächenbedarf siehe Einbeziehungssatzung „Dörflas“

Flächen 2.5

Bisher wirksam

**Unterreichenbach,
Unterreichenbacher Straße**

Neue Darstellung



Abbildung 32: Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Unterreichenbach, Unterreichenbacher Straße

Gesamtfläche 0,30 ha

Bisherige Darstellungen Flächen für die Landwirtschaft bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünfläche.

Neudarstellung A = angepasst an den Bestand: 0,30 ha M

Derzeitige Nutzung Bebautes Grundstück mit Privatgarten.

Ziel Sichern des genehmigten Bestands

Anbindung Straße Anbindung an die Unterreichenbacher Straße bzw. die Ortsverbindungsstraße Fl. Nr. 29, Gmkg. Unterreichenbach

Anbindung ÖPNV Anbindung an die Busverbindung mit der Linie 241 in ca. 50 m Entfernung

Nahversorgung und soziale Infrastruktur Supermarkt im Ortsteil Münchaurach in ca. 2.500 m Entfernung,
Kindergarten und Schule im Ortsteil Münchaurach in ca. 1.800 bis 2.200 m Entfernung

Umweltprüfung / Umweltbericht	nicht erforderlich, da es sich um eine Anpassung an den Bestand handelt
Ausgleichsflächenbedarf	nicht erforderlich, da es sich aus um eine Anpassung an den Bestand handelt. Bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft werden.

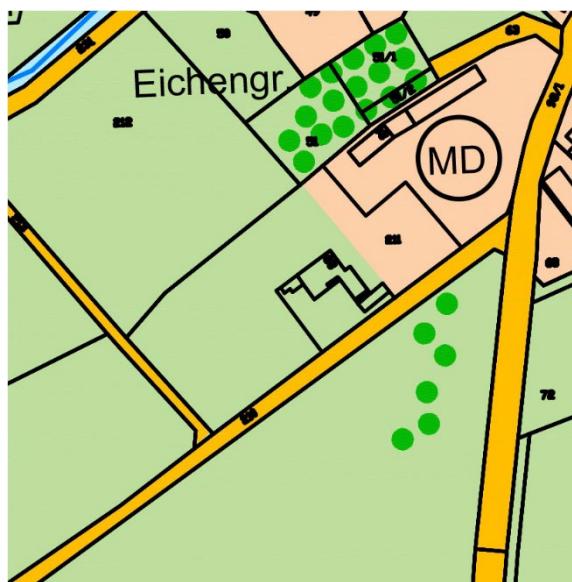
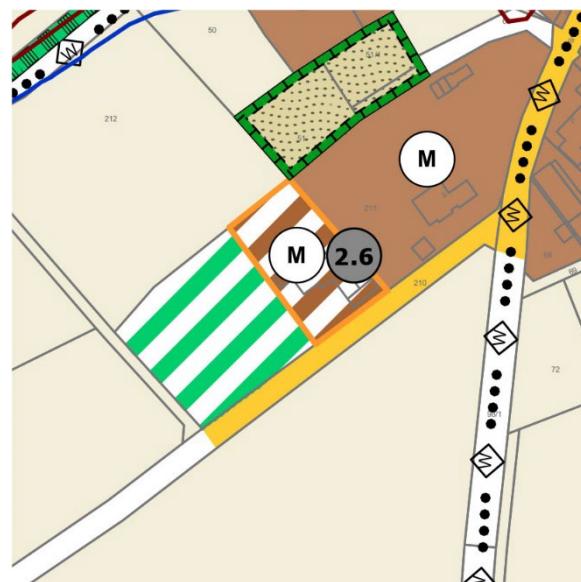
Fläche 2.6*Bisher wirksam***Neundorf, Süd***Neue Darstellung*

Abbildung 33: Vorgeschlagenes Dörfliches Wohngebiet Neundorf, Süd

Gesamtfläche	0,16 ha
Bisherige Darstellungen	Flächen für die Landwirtschaft
Neudarstellung	A = angepasst an den Bestand: 0,16 ha M
Derzeitige Nutzung	Bebautes Grundstück mit Privatgarten.
Ziel	Sichern des genehmigten Bestands
Anbindung Straße	Anbindung an den Zweifelsheimer Weg
Anbindung ÖPNV	Anbindung an die Buslinie 134, 201 und 241 in ca. 300 m Entfernung
Nahversorgung und soziale Infrastruktur	Supermarkt im Ortsteil Münchaurach in ca. 1.700 m Entfernung, Kindergarten und Schule im Ortsteil Münchaurach in ca. 1.400 bis 1.200 m Entfernung
Umweltprüfung / Umweltbericht	nicht erforderlich, da es sich um eine Anpassung an den Bestand handelt

Ausgleichsflächenbedarf nicht erforderlich, da es sich aus um eine Anpassung an den Bestand handelt.

Bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft werden.

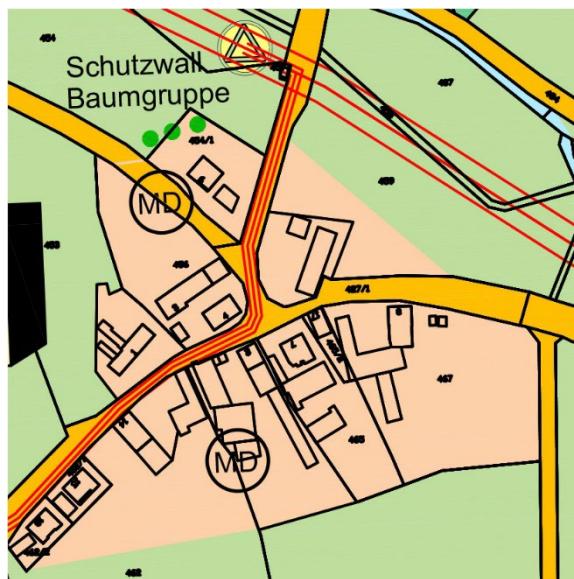
Flächen 2.7*Bisher wirksam***Ortsrand Dörfles***Neue Darstellung*

Abbildung 34: Vorgeschlagene Rücknahme von Dorfgebietsflächen am Ortsrand Dörfles

Gesamtfläche

0,57 ha

Bisherige Darstellungen

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Neudarstellung

Flächen für die Landwirtschaft (vgl. auch Kapitel 9.9.1)

Derzeitige Nutzung

Fläche für die Landwirtschaft, teilweise mit landwirtschaftlichen Anlagen überbaut, Pferdestall am südlichen Ortsrand

Ziele

Reduzieren potentieller Nutzungskonflikte zwischen landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohnnutzungen.

Sichern der Freiflächen zur Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in Dörfles unter Berücksichtigung bestehender und geplanter Wohnnutzungen, Freihalten der Flächen von weiterer Bebauung als wassersensibler Bereich und potentiell von starkem Abfluss betroffener Fließweg bei Starkregen.

Sichern der zum Betrieb des bestehenden Reitstalls (Reithalle, Reitplatz, Longierplatz, Longierzirkel, Ausreitgelände, Fensterboxen, Paddockboxen Fensterboxen, Paddockboxen, Koppel/ Paddockgang, Offenstall) erforderlichen Bau- und Freiflächen, Klären von Erweiterungsabsichten und

Erweiterungsmöglichkeiten im Verlauf des weiteren Flächennutzungsplanverfahrens.

Gründe für die Rücknahme der bisher wirksamen Bauflächen

Mit der Darstellung zusätzlicher **M-Flächen** am nordwestlichen Ortsrand (siehe oben, Fläche 2.4) ist der aktuell erkennbare, konkrete Bedarf an Bauflächen in Dörfles gedeckt.

Unter Berücksichtigung eines insgesamt nur geringen Eigenbedarfs an Bauflächen und eingeschränkter Versorgungsmöglichkeiten in den kleineren Ortsteilen der Gemeinde Aurachtal und weiterer von Leerstand bedrohten Hofstellen in allen Dorfgebieten (durch den anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft), macht die Darstellung zusätzlicher Bauflächen in Dörfles die Rücknahme von genehmigten und noch unbebauten Bauflächen erforderlich, um den Planungsvorgaben „Flächensparen“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen.

Aus der bisherigen Darstellung der Flächen als Dorfgebietsfläche lässt sich kein Baurecht ableiten. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Aus planerischer Sicht sind die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen.

Mit einer baulichen Entwicklung der zurückgenommenen Dorfgebietsflächen würde die bisherige Grenze zwischen Innen- und Außenbereich überschritten.

Möglichkeiten zur Wohnnutzung im Dorfgebiet Dörfles sind aufgrund bestehender Tierhaltungen vor allem am südlichen Ortsrand eingeschränkt.

Eine Erweiterung landwirtschaftlicher Nutzungen und insbesondere bestehender Tierhaltungen innerhalb der noch unbebauten Dorfgebietsfläche lässt eine Verschärfung von möglichen Nutzungskonflikten zwischen Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen erwarten, die nach Möglichkeit vermieden werden soll.

Fläche 2.8*Bisher wirksam***Ortsrand Unterreichenbach***Neue Darstellung*

Abbildung 35: Vorgeschlagene Rücknahme von Dorfgebietsflächen am Ortsrand Unterreichenbach

Gesamtfläche

1,11 ha

Bisherige Darstellungen

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Neudarstellung

Flächen für die Landwirtschaft (vgl. auch Kapitel 9.9.1) und vorgeschlagene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. auch Kapitel 9.10.2)

Derzeitige Nutzung

Wiesen und Wasserflächen südlich des Reichenbachs, landwirtschaftlich genutzt und teilweise überbaut

Ziele

Reduzieren potentieller Nutzungskonflikte zwischen landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Sichern der Flächen als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Umsetzen von Verbesserungsmaßnahmen gemäß Gewässerentwicklungskonzept 2020, Freihalten der Flächen von weiterer Bebauung als wassersensibler Bereich und potentiell von starkem Abfluss betroffener Fließweg bei Starkregen.

Land-, forst- und teichwirtschaftliche Vorhaben sollen – unter Berücksichtigung der naturschutz-, immissionsschutz- und

Begründung zum Entwurf

wasserrechtlichen Vorgaben - innerhalb der dargestellten Grünflächen auch zukünftig zugelassen werden.

Gründe für die Rücknahme der bisher wirksamen Bauflächen

Mit der Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand (siehe Kapitel 9.1.1, Fläche 1.5) ist der aktuell erkennbare, konkrete Bedarf an Bauflächen in Unterreichenbach gedeckt.

Unter Berücksichtigung eines nur geringen Eigenbedarfs an Bauflächen und den eingeschränkten Versorgungsmöglichkeiten in den kleineren Ortsteilen der Gemeinde Aurachtal und weiterer von Leerstand bedrohten Hofstellen in allen Dorfgebieten (durch den anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft) macht die Darstellung zusätzlicher Bauflächen in Unterreichenbach die Rücknahme von genehmigten und noch unbebauten Bauflächen erforderlich, um den Planungsvorgaben „Flächensparen“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen.

Aufgrund der oben beschriebenen Bedeutung und Potentiale der Flächen für Naturhaushalt und Landschaft und bestehender Überschwemmungsgefahren sind die Grundstücke für eine Bebauung wenig geeignet.

Aus Sicht der Planverfasser stellt der Reichenbach die natürliche Grenze der bebauten Dorfgebietsflächen nach Süden dar.

Aus der bisherigen Darstellung der Flächen als Dorfgebietsfläche lässt sich kein Baurecht ableiten. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Aus planerischer Sicht sind die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen.

Übersicht Gemischte Bauflächen

Nummer	Bezeichnung	umgewidmet [ha]	an Bestand angepasst [ha]	neu ausgewiesen [ha]
2.1	Münchaurach Hirtenberg (Südwest)	--	--	0,80
2.2	Münchaurach Südliche Königstraße	--	--	0,98
2.3	Falkendorf Milchhausstraße	--	0,14	--
2.4	Dörflas	--	--	0,23
2.5	Unterreichenbach	--	0,30	--
2.6	Neundorf	--	0,16	--
Summe		--	0,60	2,01

Tabelle 32: Übersicht über neue Mischgebietsflächen

Nummer	Bezeichnung	Größe [ha]	Dichte [WE/ha]	Kapazität [WE]
2.1	Münchaurach Hirtenberg (Südwest)	0,80	8-10	6-8
2.2	Münchaurach Südliche Königstraße	0,98	8-10	8-10
2.3	Falkendorf Milchhausstraße	0,14	--	--
2.4	Dörflas	0,23	8-10	2
2.5	Unterreichenbach	0,30	--	--
2.6	Neundorf	0,16	--	--
Summe		2,61		16-20

Tabelle 33: Übersicht über mögliche WE innerhalb neuer Mischgebietsflächen

9.1.3. Fortschreibung Gewerbliche Bauflächen

Fläche 3.1

Bisher wirksam



Münchaurach, Wirtshöhe

Neue Darstellung



Abbildung 36: Vorgeschlagene Gewerbliche Bauflächen Münchaurach, Wirtshöhe

Gesamtfläche	7,45 ha
Bisherige Darstellungen	Flächen für die Landwirtschaft
Neudarstellung	Z = zusätzlich dargestellt: 7,45 ha G, Ortsrandeingrünung
Derzeitige Nutzung	Ackerflächen (intensiv genutzt) ohne Gehölzbestand
Ziele	Erweitern des bestehenden Gewerbegebiets Wirtshöhe nach Nordwesten, um den in Aurachtal ansässigen Betrieben Möglichkeiten zur Erweiterung bzw. Umsiedlung zu geben und Neuansiedlungen zu ermöglichen. Großzügiges Eingrünen der Flächen nach Norden und Westen, Freihalten der bei Starkregen gefährdeten Flächen.
Immissionssituation	schutzbedürftige Wohnnutzungen in einer Entfernung von mindestens 400 m in Dörlas und in einer Entfernung von mindestens 480 m im Norden von Münchaurach Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll die Immissionssituation untersucht und bei Bedarf

Schutzmaßnahmen (z.B. Emissionskontingente) festgesetzt werden.

Vorgaben und mögliche Einschränkungen	Starkregengefahrenflächen nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „Wirtshöhe“ und vor allem südlich der ERH15, Flächen gehören zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem, Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der Kreisstraße ERH 15 müssen beachtet werden
Anbindung Straße	Anbindung an die überörtliche Straße ERH15
Anbindung ÖPNV	Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte (Münchaurach Schule) mit den Linien 201, 241 in ca. 600 m
Umweltprüfung / Umweltbericht	siehe Anhang
Ausgleichsflächenbedarf	Ca. 5,96 ha

Übersicht Gewerbliche Bauflächen

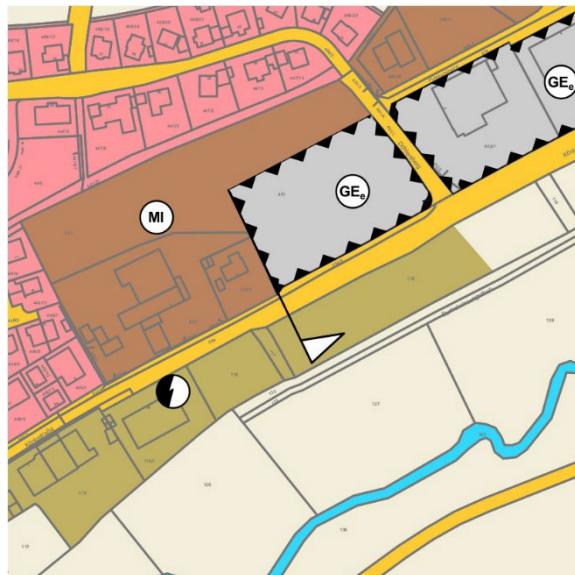
Nummer	Bezeichnung	umgewidmet [ha]	an Bestand angepasst [ha]	neu ausgewiesen [ha]
3.1	Münchaurach Wirtshöhe	--	--	7,45
Summe		--	--	7,45

Tabelle 34: Übersicht über neue Gewerbliche Bauflächen

9.1.4. Fortschreibung Sonderbauflächen

Fläche 4.1

Bisher wirksam



Münchaurach, Königstraße

Neue Darstellung

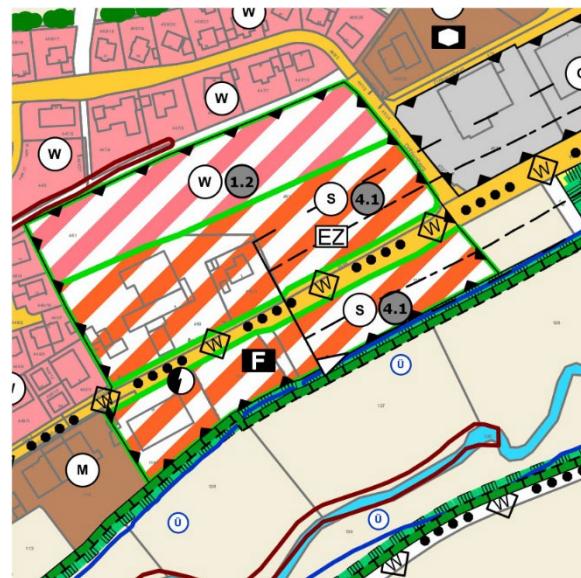


Abbildung 37: Vorgeschlagene Sonderbaufläche Münchaurach, Königstraße

Gesamtfläche

2,26 ha

Bisherige Darstellungen

Gemischte Bauflächen, eingeschränkte Gewerbegebiete, Dorfgebietsflächen

Neudarstellung

U = umgewidmet: 2,26 ha S mit der Zweckbestimmung **Einzelhandel und Feuerwehr**
(bisher 0,97 ha M, 0,71 ha eGE und 0,91 ha MD)

Derzeitige Nutzung

Teilweise bebauten Flächen (Tankstelle, Lager / Garage), Ackerflächen (intensiv genutzt) und Grünlandflächen (mit geringen Gehölzbestand)

Ziele

Nutzen einer bereits genehmigten Bauflächenreserve (siehe auch Kapitel 8 und Anlage 4), Sichern eines Standorts für großflächigen Einzelhandel in städtebaulich integrierter Lage, Umsiedeln/Erweitern und Ergänzen bestehender Einrichtungen mit wichtiger Versorgungsfunktion, z.B. eines Lebensmittelvollversorgers (vgl. auch Kapitel 2.5.5 – Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Aurachtal) sowie **neuer Standort der Feuerwehr**, Mischung aus Handel und Wohnen (siehe auch Kapitel 9.1.1 – Fläche 1.2) ggf. auch vertikale Nutzungsmischung, Begrenzen

von Emissionen und Schutz vor Immissionen bei Bedarf (siehe auch Kapitel 9.13.2)

Vorgaben und mögliche Einschränkungen

Fläche von Umgebungslärm (L_{DEN} und L_{Night}), insbesondere Verkehrslärm, Gewerbelärm betroffen
Ortsdurchfahrtsgrenze liegt auf Höhe der bestehenden Tankstellenzufahrt, östlich davon müssen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der Staatsstraße St 2225 beachtet werden.

Flächen gehören zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem.

Der Standort bietet sich aufgrund seiner in städtebaulich integrierter Lage zur Umsiedlung und Erweiterung bzw. Ansiedlung weiterer Handelseinrichtungen an. **Von der Unteren Immissionsschutzbehörde ergeht der Hinweis, dass innerhalb der geplanten Sonderbauflächen eine Anlieferung von Waren während des Nachtzeitraums (22:00 bis 06:00 Uhr) aufgrund der Nähe zu allgemeinen Wohngebieten nicht bzw. nur schwer umsetzbar sein wird.⁸⁸**

Vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind schalltechnische Untersuchungen notwendig.

Anbindung Straße

Anbindung an die überörtliche Straße Königstraße (St2244) und die Ortsstraße Döhlersberg

Vom Staatlichen Bauamt Nürnberg ergeht der Hinweis, dass die Erschließung der Bauflächen den Maßgaben des Art. 32 BayStrWG unterliegt, mit dem Straßenbauamt Nürnberg, der Verkehrsbehörde und der Polizei abgestimmt werden muss und dass der Straßenbaulastträger keinerlei Kosten für die Erschließung übernimmt⁸⁹.

Anbindung ÖPNV

Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte (Münchaurach Apotheke) mit den Linien 134, 201, 241

Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Supermarkt unmittelbar angrenzend, Kindergarten (in ca. 150 m Entfernung) und Schule (in ca. 650 m Entfernung) im Ortsteil vorhanden

⁸⁸ Vgl. Stellungnahme des Landratsamt Erlangen-Höchstadt Immissionsschutz zum Vorentwurf (23.01.2025)

⁸⁹ Vgl. Stellungnahme des Staatlichen Bauamt Nürnberg zum Vorentwurf (16.12.2024)

Umweltprüfung / Umweltbericht im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da es sich um eine bereits genehmigte Baufläche handelt

Ausgleichsflächenbedarf Ermittlung im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da es sich aus um bereits genehmigte Bauflächen handelt.
Bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung wird der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft.

Fläche 4.2**Solarpark Aurachtal II**

Bisher wirksam



Neue Darstellung

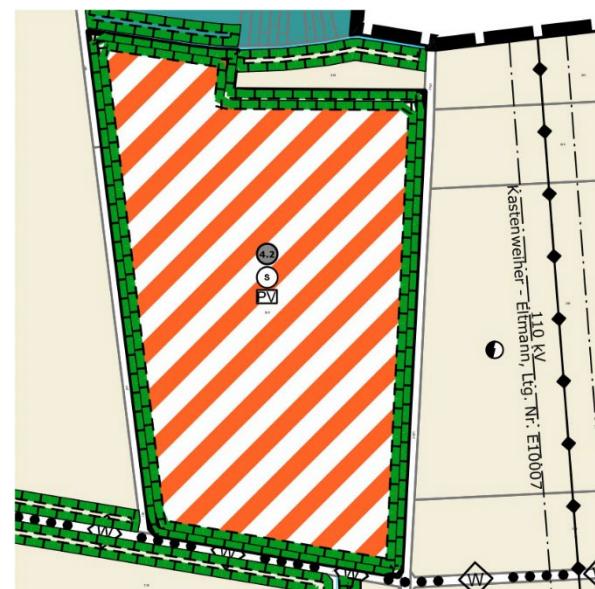


Abbildung 38: Vorgeschlagene Sonderbaufläche Solarpark Aurachtal II

Gesamtfläche	12,97 ha
Bisherige Darstellungen	Flächen für die Landwirtschaft
Neudarstellung	Z = zusätzlich dargestellt: 12,97 ha S mit der Zweckbestimmung Photovoltaik
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche
Ziele	<p>Bereitstellen zusätzlicher Flächen für erneuerbare Energien als Beitrag zur Energiewende (als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier: solare Strahlungsenergie)</p> <p>Berücksichtigen der in der gemeindlichen Strategie zur Festlegung von Freiflächen-PV-Anlagen festgelegten Kriterien (vgl. Kapitel 2.5.5).</p> <p>Großzügiges Eingrünen der Flächen unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.</p> <p>Errichten eines Umspannwerkes auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 239, Gemarkung Falkendorf (siehe auch Kapitel 9.6.3).</p>

Vorgaben und mögliche Einschränkungen	<p>Gemeindliche Strategie zur Festlegung von Freiflächen-PV-Anlagen festgelegten Kriterien (s.o.).</p> <p>Wald und Großmühlgraben mit besonderer Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser und vorgeschlagene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Kapitel 9.10.2) grenzen nördlich an.</p> <p>Die Acker-/Grünlandzahl der Flächen (zwischen 42 und 45) liegt über den für Landkreis ERH angegebenen Durchschnittswerten (Durchschnittliche Ackerzahl: 38, durchschnittliche Grünlandzahl: 44).</p> <p>Die überdurchschnittliche Bodenbonität von Teilstücken des Grundstücks Fl. Nr. 242, Gmkg. Falkendorf, spricht gegen die Darstellung als Standort für eine Freiflächen-PV-Anlage, schließt aber unter Abwägung öffentlicher und privater Belange die Errichtung einer solchen Anlage auf dem Grundstück und dessen Darstellung im FNP/LP als Sonderbaufläche nicht grundsätzlich aus.</p> <p>Die Gemeinde gibt bei der Auswahl von Sonderbauflächen für Freiflächen-PV-Anlagen diesem Standort gegenüber anderen den Vorzug weil, die vom Gemeinderat anvisierte Gesamtfläche von bis zu 30 ha für Freiflächen-PV-Anlagen noch nicht erreicht ist (vgl. Kapitel 2.5.5), die Flächen verfügbar sind, sich der Vorhabenträger bereit erklärt hat, Planungs- und Erschließungskosten für eine derartige Anlage zu übernehmen, die Möglichkeit zur Anbindung an die östlich angrenzend verlaufende 110-kV-Freileitung besteht, keine Schutzgebiete oder-objekte nach dem Naturschutzrecht betroffen sind und die Flächen südlich des Waldes und Großmühlgrabens als Gebiet mit überwiegend geringer Lebensraumfunktion, geringer Erholungswirksamkeit, und überwiegend geringer charakteristischer landschaftlicher Eigenart als grundsätzlich geeignet eingestuft werden (siehe auch Anlage 8), größere Flächen mit unterdurchschnittlicher Bonität vor allem im südlichen Gemeindegebiet liegen und dort aufgrund der Topographie ungünstigere Bedingungen im Hinblick auf Sonneneinstrahlung und Hangneigung aufweisen.</p>
Anbindung Straße	Anbindung über bestehende Flurwege an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz, Kreisstraße ERH 15 verläuft in rund 620 m Entfernung westlich
Anbindung ÖPNV	ist für die geplante Art der baulichen Nutzung nicht relevant

Nahversorgung und soziale Infrastruktur ist für die geplante Art der baulichen Nutzung nicht relevant

Umweltprüfung / Umweltbericht siehe Anhang

Ausgleichsflächenbedarf Ca. 10,4 ha

Übersicht Sonderbauflächen

Nummer	Bezeichnung	Umgewidmet [ha]	An Bestand angepasst [ha]	Neu ausgewiesen [ha]
4.1	Münchaurach Königstraße	2,26	--	--
4.2	Solarpark Aurachtal II	--	--	12,97
Summe		2,26	--	12,97

Tabelle 35: Übersicht über neue Sonderbauflächen

9.1.5. Fortschreibung Gemeinbedarfsflächen

Fläche 5.1

Bisher wirksam



Münchaurach, Schulstraße

Neue Darstellung

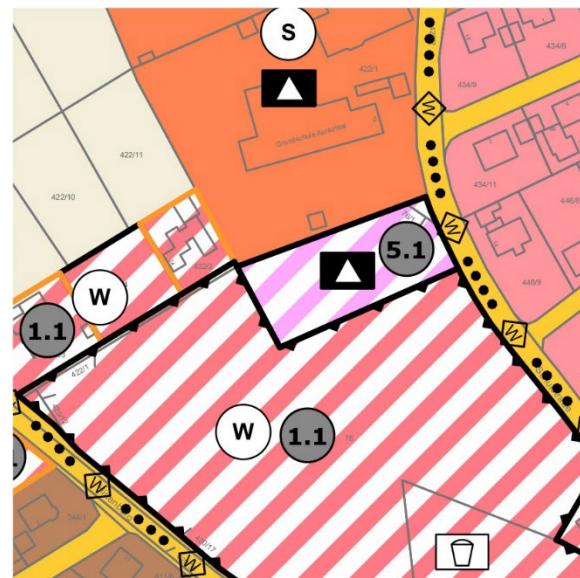


Abbildung 39: Vorgeschlagene Gemeinbedarfsfläche Münchaurach, Schulstraße

Flächengröße	0,22 ha
Bisherige Darstellungen	Flächen für die Landwirtschaft
Neudarstellung	Z = zusätzlich dargestellt: 0,22 ha Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule
Derzeitige Nutzung	Grünland, teilweise Lagerplatz
Ziel	Sichern einer Fläche zur Erweiterung des angrenzenden, bestehenden Schulgeländes
Vorgaben und mögliche Einschränkungen	Städtebauliche Konzepte für ein Neubaugebiet „Schulstraße“ mit Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche im Anschluss an das bestehende Schulgelände im Norden liegen vor
Anbindung Straße	Anbindung an die die Ortsstraße Schulstraße
Anbindung ÖPNV	Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte in ca. 100 m Entfernung (Linie 134, 201, 241)

Nahversorgung und soziale Infrastruktur Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt im Ortsteil vorhanden (in ca. 450 bis 800 m Entfernung),

Kindergarten (in ca. 400 m Entfernung) und Schule (nördlich angrenzend) im Ortsteil vorhanden

Umweltprüfung / Umweltbericht siehe Anhang, zusammen mit Wohnbaufläche 1.1
Münchaurach Schulstraße

Ausgleichsflächenbedarf Ca. 0,17 ha

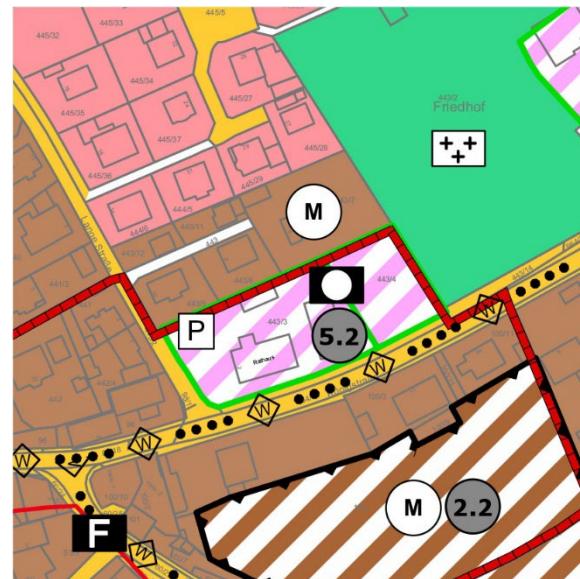
Fläche 5.2*Bisher wirksam***Münchaurach, Rathaus***Neue Darstellung*

Abbildung 40: Vorgeschlagene Gemeinbedarfsfläche Münchaurach, Rathaus Ost

Gesamtfläche	0,35 ha
Bisherige Darstellungen	Sondergebiet Verwaltung, Dorfgebietsflächen
Neudarstellung	U = umgewidmet: 0,24 ha Gemeinbedarf (von SO), U = umgewidmet: 0,11 ha Gemeinbedarf (von MD)
Derzeitige Nutzung	Überbaute Fläche (Rathaus mit Parkplatz); Grünfläche mit verschiedenen Gehölzen
Ziele	Sichern einer Erweiterungsfläche für Rathaus und Verwaltungsgemeinschaft, Nutzen einer bereits genehmigten Bauflächenreserve (siehe auch Kapitel 8 und Anlage 4),
Vorgaben und mögliche Einschränkungen	Fläche betroffen von Umgebungslärm (L_{DEN} und L_{Night}), Fläche liegt innerhalb eines Bereichs, der unter Annahme eines schwachen Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweist, Städtebaulicher Rahmenplan zur Ortskernsanierung Münchaurach schlägt für diesen Bereich Rathauserweiterung und öffentliche Stellplätze (Parkplatz mit E-Ladestationen) mit

	direkter Anbindung an Königstraße an die Königstraße (Staatsstraße St 2244) vor
Anbindung Straße	Mögliche Anbindung an die überörtliche Straße Königstraße (St 2244)
Anbindung ÖPNV	Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte in ca. 50 m Entfernung (Linie 134, 201, 241)
Nahversorgung und soziale Infrastruktur	Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt im Ortsteil vorhanden (ca. 200 bis 500 m Entfernung), Kindergarten (ca. 150 m) und Schule (ca. 400 m) im Ortsteil vorhanden
Umweltprüfung / Umweltbericht	nicht erforderlich, da es sich um eine bereits genehmigte Baufläche handelt
Ausgleichsflächenbedarf	nicht erforderlich, da es sich um eine bereits genehmigte Baufläche handelt. Bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung wird der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft.

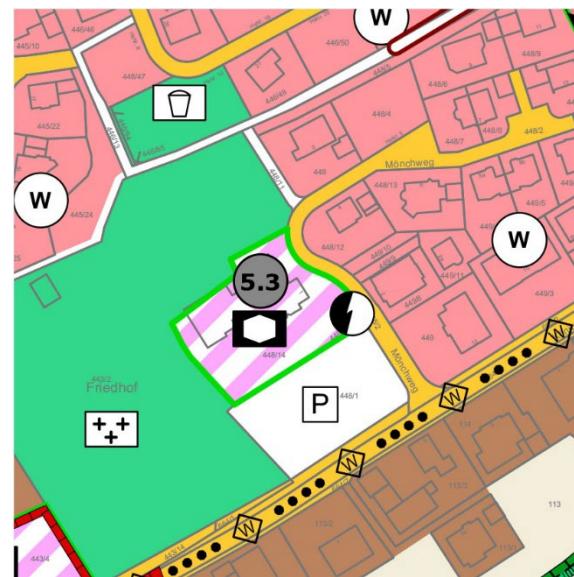
Fläche 5.3*Bisher wirksam***Münchaurach, Kita Mönchweg***Neue Darstellung*

Abbildung 41: Vorgeschlagene Gemeinbedarfsfläche Münchaurach, Kita Mönchweg

Gesamtfläche	0,23 ha
Bisherige Darstellungen	Sondergebiet Kindergarten
Neudarstellung	U = umgewidmet: 0,23 ha (von Sondergebiet)
Derzeitige Nutzung	Überbaute Fläche mit Kindergarten
Ziel	Sichern des genehmigten Bestands
Vorgaben und mögliche Einschränkungen	Fläche betroffen von Umgebungslärm (L_{DEN} und L_{Night})
Anbindung Straße	Direkte Anbindung an die Ortsstraße Mönchweg
Anbindung ÖPNV	Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte (Falkendorf Ort) mit den Linien 134, 201, 241 in ca. 350 m Entfernung
Nahversorgung und soziale Infrastruktur	Supermarkt in ca. 1.000 m Entfernung im Ortsteil Münchaurach; Rathaus mit Erweiterungsfläche direkt angrenzend im Ortsteil vorhanden und Schule (in ca. 1.800 m Entfernung) im Ortsteil Münchaurach

Umweltprüfung / Umweltbericht nicht erforderlich, da es sich um eine Anpassung an den Bestand handelt

Ausgleichsflächenbedarf nicht erforderlich, da es sich aus um eine Anpassung an den Bestand handelt.
Bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft werden.

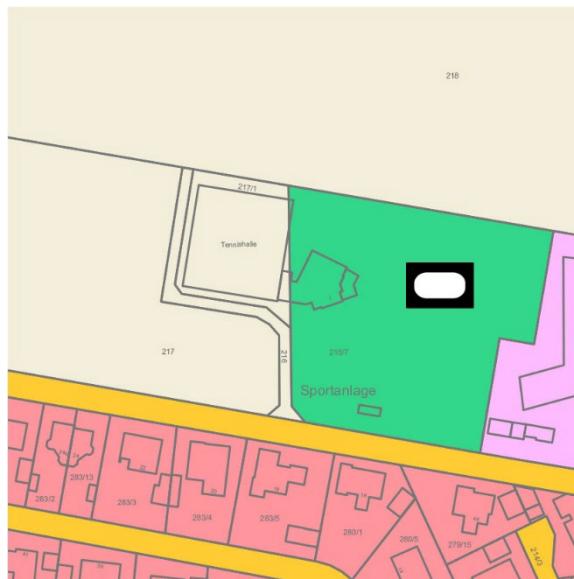
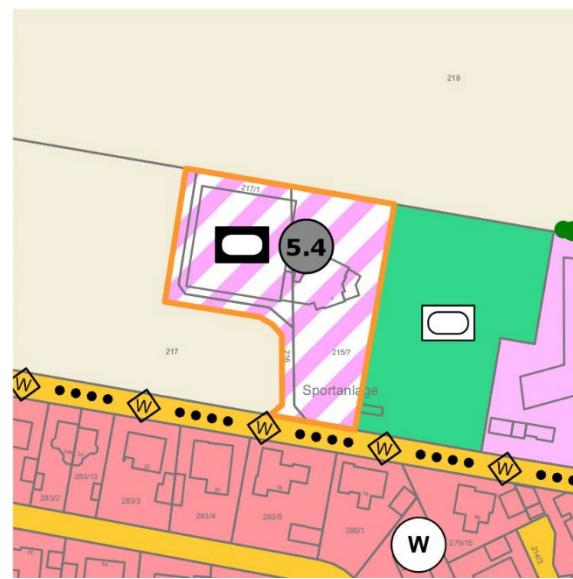
Fläche 5.4*Bisher wirksam***Falkendorf, Tennisweg***Neue Darstellung*

Abbildung 42: Vorgeschlagene Gemeinbedarfsfläche Falkendorf, Tennisweg

Gesamtfläche 0,49 ha**Bisherige Darstellungen** Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz**Neudarstellung** A = angepasst an den Bestand: 0,49 ha Gemeinbedarf**Derzeitige Nutzung** Überbaute Fläche mit Tennishalle und Tennisplätzen, teilweise Gehölze als Ortsrandeingrünung**Ziel** Sichern des genehmigten Bestands**Vorgaben und mögliche Einschränkungen** Bestehende Tennishalle grenzt westlich an rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Tennisplatz“ von 1982 an**Anbindung Straße** Direkte Anbindung an die Ortsstraße Tennisweg**Anbindung ÖPNV** Anbindung an Busverbindungen in der Ortsmitte (Falkendorf Ort) mit den Linien 134, 201, 241 in ca. 350 m Entfernung**Nahversorgung und soziale Infrastruktur** Supermarkt in ca. 1.000 m Entfernung im Ortsteil Münchaurach;

Kindergarten direkt angrenzend im Ortsteil vorhanden und Schule (in ca. 1.800 m Entfernung) im Ortsteil Münchaurach

Umweltprüfung / Umweltbericht	nicht erforderlich, da es sich um eine Anpassung an den Bestand handelt
Ausgleichsflächenbedarf	nicht erforderlich, da es sich aus um eine Anpassung an den Bestand handelt. Bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft werden.

Übersicht Gemeinbedarfsflächen

Nummer	Bezeichnung	Umgewidmet [ha]	An Bestand angepasst [ha]	Neu ausgewiesen [ha]
5.1	Münchaurach Schulstraße	--	--	0,22
5.2	Münchaurach, Rathaus	0,35	--	--
5.3	Münchaurach, Kita Mönchweg	0,23		
5.4	Falkendorf, Tennisweg	--	0,49 ha	--
Summe		0,58	0,49	0,22

Tabelle 36: Übersicht über neue Flächen für den Gemeinbedarf

9.1.6. Bauflächenbilanz

Zusätzlich dargestellte Bauflächen

Im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden insgesamt **26,27 ha** Bauflächen zusätzlich dargestellt.

Den größten Anteil dieser zusätzlich dargestellten Flächen nehmen mit fast **13 ha** die geplanten **Sonderbauflächen** (mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik) nördlich von Falkendorf ein. Dies entspricht dem Bedarf (vgl. Kapitel 7.8) und dem Beschluss des Gemeinderates (vgl. Kapitel 2.5.5, Strategie zur Festlegung von Freiflächen-PV-Anlagen) weitere (fast 12 ha) Sondergebietsflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO darzustellen.

Zusätzliche **Gewerbliche Bauflächen** werden in einem Umfang von **7,45 ha** dargestellt. Ziel der Gemeinde Aurachtal ist es, ortsansässige Gewerbebetriebe, die innerhalb bereits genehmigter Gemischter oder Gewerblicher Bauflächen keine Möglichkeiten zur Erweiterung

oder Betriebsverlagerung finden, am Ort zu halten und darüber hinaus neue Firmen anzusiedeln, damit die Zahl von Arbeitsplätzen am Ort konstant gehalten bzw. moderat gesteigert werden kann und entsprechende Steuereinnahmen erzielt werden können.

Die geplanten und an das bestehende Gewerbegebiet „Wirtshöhe“ anschließenden Bauflächen bieten sich aufgrund ihrer Lage an der überörtlich bedeutsamen Kreisstraße ERH 15 und möglicher Synergien als Gewerbestandort an.

Alternativstandorte oder die Möglichkeiten zur Umwidmung bereits genehmigter Gemischter Bauflächen in Gewerbliche Bauflächen sind begrenzt.

Mit der Darstellung von zusätzlichen Gewerblichen Bauflächen, deren Gesamtfläche über dem bisher angenommenen Bedarf von 2,4 bis 4,5 ha liegt (vgl. Kapitel 7.7), möchte die Gemeinde flexibel auf möglicherweise unterschiedliche Kaufpreisvorstellungen der bisher privaten Flächen reagieren können.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass z. B. der zusätzliche Bedarf eines großen, bereits im Gewerbegebiet ansässigen und auf die Ausführung von Rohr- und Kabelpflugarbeiten spezialisierten Betriebes in der bisherigen Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs noch nicht enthalten ist.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Gewerblichen Bauflächen dem tatsächlichen Bedarf entsprechend in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

Die Darstellung von zusätzlich 7,45 ha Brutto-Baufläche nördlich des Gewerbegebiets Wirtshöhe ist aus Sicht der Gemeinde vertretbar, weil angenommen werden muss, dass die Netto-Baufläche deutlich unter der dargestellten Brutto-Baufläche liegen wird, zumal

- die exponierte Lage des Gebietes eine großzügige Eingrünung der Fläche nach Norden und Nordwesten erforderlich macht,
- die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der ERH 15 beachtet werden müssen,
- die von wild abfließendem Wasser bedrohten Bereiche entlang der ERH 15, und der südlichen Grenze der Gewerbeflächen nach Möglichkeit von Bebauung freigehalten bzw. durch bauliche Vorkehrungen geschützt werden müssen,
- Kaltluftbahnen parallel zum Wirtsgründel von Bebauung freigehalten werden sollen und
- breite innere Erschließungsstraßen und ausreichend bemessene Wendeanlagen, die das Befahren mit Lastzügen ermöglichen, hergestellt werden müssen.

Die Darstellung zusätzlicher **Wohnbauflächen, Gemischter Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen** im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aurachtal beschränkt sich auf insgesamt **5,85 ha**.

Für die rund **3,62 ha** zusätzliche **Wohnbauflächen** bestehen derzeit konkrete Planungsabsichten im Rahmen verbindlicher Bauleitplanverfahren für neue Wohngebiete in den Ortsteilen Münchaurach und Unterreichenbach. Die Flächen in Münchaurach bieten sich insbesondere aufgrund ihrer Lage und der am Ort vorhanden Versorgungseinrichtungen für eine Weiterentwicklung von Wohnbauflächen an.

Die Darstellung zusätzlicher **Gemischter Bauflächen** im Altortbereich von Münchaurach (insgesamt **2,01 ha**) soll, in den von der Landwirtschaft geprägten Bereichen dazu dienen, Dörfliche Wohngebiete zu entwickeln.

Anangepasste Bauflächen

Bei den angepassten Bauflächen (insgesamt knapp **1,54 ha**) handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Flächen (insbesondere Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen), die bereits bebaut sind und die im wirksamen FNP noch nicht dargestellt waren.

Umgewidmete Bauflächen

Für insgesamt **4,62 ha** Baufläche wird gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan eine Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung (= Umgewidmung) vorgenommen. Die Flächen sind bereits als Baufläche genehmigt und stellenweise bebaut.

Begründet wird die Umgewidmung mit

- der planungsrechtlichen Vorgabe, Scheinausweisungen zu vermeiden,
- der Nachfrage nach Wohnbauflächen,
- den Plänen der Gemeinde, Sonderbauflächen für den neuen Standort der Feuerwehr und Erweiterungsflächen für großflächigen Einzelhandel in integrierter Lage in Münchaurach zu entwickeln

Zurückgenommene Bauflächen

Die zurückgenommenen Bauflächen machen einen Anteil von **1,68 ha** aus und betreffen ursprünglich dargestellte Bauflächen in den Ortsteilen Dörfles und Unterreichenbach.

Die Rücknahme erfolgt, um

- das bestehende Überangebot an noch nicht realisierten Bauflächen zu reduzieren,
- Immissionsschutzrechtliche Konflikte und Scheinausausweisungen zu vermeiden,
- Belangen des Natur- und Artenschutzes, des Hochwasserschutzes und der Gewässerentwicklung gerecht zu werden.

Zusammenfassung

Bauflächen	Umge- widmet [ha]	an Bestand angepasst [ha]	neu ausge- wiesen [ha]	Zurück genommen [ha]	Kapazität [WE]	Ausgleichs- flächen- bedarf [ha]
Wohnbauflächen	1,78	0,45	3,62	--	92 - 119	2,89
Gemischte Bauflächen	--	0,60	2,01	1,68	16 - 20	1,61
Gewerbeflächen	--	--	7,45	--	--	5,96
Sonderbauflächen	2,26	--	12,97	--	--	10,4
Gemeinbedarfs- flächen	0,58	0,49	0,22	--	--	0,17
Summe	4,62	1,54	26,27	1,68	108 - 139	21,03

Tabelle 37: Übersicht über Bauflächen

9.2. Ausstattung des Gemeindegebiets mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs

9.2.1. Öffentliche Verwaltung

Die Gemeinden **Aurachtal** und **Oberreichenbach** waren seit Mai 1978 Mitgliedsgemeinden der damals im Zuge der Gebietsreform gegründeten Verwaltungsgemeinschaft Weisendorf. Mit dem Gesetz über die Änderung der Zugehörigkeit von Gemeinden zu Verwaltungsgemeinschaften vom 10. August 1979 wurde diese Verwaltungsgemeinschaft zum 01. Januar 1980 wieder aufgelöst und die **Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal** mit den beiden **Mitgliedsgemeinden Aurachtal** und **Oberreichenbach** mit **Sitz in Aurachtal** neu gegründet.

Die Verwaltung ist im denkmalgeschützten ehemaligen Schul- und heutigen **Rathaus** (Lange Straße 2 in Münchaurach) untergebracht, das in der Planzeichnung mit dem Symbol „Öffentliche Verwaltungen“ gekennzeichnet ist. Auf demselben Grundstück (Fl. Nr. 443/3, Gemarkung Münchaurach) befindet sich auch der **Bauhof** der Gemeinde Aurachtal.

Der Städtebauliche Rahmenplan zur Ortskernsanierung Münchaurach sieht eine Erweiterung des bestehenden Rathauses in Richtung des östlich angrenzenden Grundstücks Fl. Nr. 443/4, Gemarkung Münchaurach vor. Hierzu vorliegende Hochbauplanungen wurden bislang nicht weiterverfolgt. Im Zuge der Gesamtfortschreibung werden beide Grundstückflächen (Fl. Nr. 443/3 und Fl. Nr. 443/4, beide Gemarkung Münchaurach, insgesamt 0,35 ha) ihrer derzeitigen und geplanten Nutzung entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung dargestellt. Im bisherigen Flächennutzungsplan waren sie als Sonderbaufläche dargestellt.

9.2.2. Schule

Die schulische Grundversorgung im Gemeindegebiet Aurachtal deckt die **Grundschule Aurachtal** (Schulstraße 13 in Münchaurach) ab. Ein zweites Schulgebäude befindet sich in der Nachbargemeinde Oberreichenbach.

Im Schuljahr 2022/23 wurden dort nach Angaben des Bayerischen Staatsministeriums für Unterricht und Kultus von 10 hauptamtlichen Lehrkräften 180 Schüler der Jahrgangsstufen 1-4 betreut. Ab der 5. Jahrgangsstufe besuchen die Kinder, soweit sie nicht in eine weiterführende Schule gehen, die Hauptschule in Herzogenaurach.

Neben der Betreuung im **Kinderhort „Arche Noah“** (Träger ist die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde) besteht im Schulgebäude Aurachtal während der Schulzeit täglich ab Unterrichtsende bis 14:00 Uhr die Möglichkeit zur **Mittagsbetreuung in der „Villa Kunterbunt“**. Für die Ferien können zusätzliche Betreuungstage gebucht werden. Träger der Einrichtung ist der Förderverein für die Mittagsbetreuung e.V.

Das bestehende Schulgelände in Münchaurach (Fl. Nr. 422/1, Gemarkung Münchaurach) umfasst eine Gesamtfläche ca. 0,78 ha mit Schulgebäude, Schulsporthalle, Schulhof und Freiflächen inkl. der Stellplätze und ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt, die südlich angrenzende Erweiterungsfläche – wie oben beschrieben – als Fläche für den Gemeinbedarf.

9.2.3. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Rahmen des Mikrozensus 2011 gaben 1.361 (rund 45,2%) der 3.011 in der Gemeinde Aurachtal lebenden Personen an, der Evangelischen Kirche anzugehören. 968 Personen (rund 32,1%) waren Mitglied der Römisch-katholischen Kirche. 682 Personen (rund 22,7%) fühlten sich sonstigen oder keinen Religionen zugehörig oder haben keine Angaben gemacht⁹⁰. Aktuellere amtliche Zahlen zur Religionszugehörigkeit in Aurachtal nicht vor.

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit eine Kirche:

- die zwischen 1123 und 1139 fertiggestellte und heute unter Denkmalschutz stehende **Klosterkirche (St. Peter und Paul)** in Münchaurach.

In der Planzeichnung sind die Kirche (Im Kloster 7 in Münchaurach) und der angrenzende Pfarrhof mit Gemeindehaus, Pfarramt, Gemeindebücherei und Parkplatz der Evangelischen Kirchengemeinde (Mühlberg 1 in Münchaurach) innerhalb Gemischter Bauflächen symbolisch gekennzeichnet.

⁹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Statistische Berichte. Zensus 2011: Gemeindedaten Bevölkerung. Ergebnisse für Bayern, München, Mai 2014

9.2.4. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindertageseinrichtungen

Derzeit bestehen im Gemeindegebiet Aurachtal folgende drei Einrichtungen zur Kinderbetreuung, die mit dem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet sind:

- **Kindertagesstätte „Sonnenschein“** (Mönchweg 1 in Münchaurach) der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Aurachtal und Oberreichenbach mit Kindergarten und Kinderkrippe, bestehend jeweils aus zwei Gruppen für Kinder im Alter von 9 Monaten bis zum Kindergartenalter (Krippe) bzw. von 3 Jahren bis zur Einschulung (Kindergarten).
- **Kinderhort „Arche Noah“** der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Aurachtal und Oberreichenbach in den Räumen der Grundschule (Schulstraße 13 in Münchaurach), mit 65 Plätzen für Grundschüler der 1.- 4. Jahrgangsstufen. 2013 wurde ein integrativer Platz geschaffen.
- **Kindertagesstätte „Arche Noah“** (Tennisweg 3 in Falkendorf) der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Aurachtal und Oberreichenbach mit Kindergarten und Platz für 54 Kinder im Alter von mindestens zweieinhalb Jahren bis zur Einschulung sowie Kinderkrippe mit Platz für 28 Kinder im Alter von 11 Monaten bis zum Übertritt in den Kindergarten.

Als Kenngröße sollten Kindertageseinrichtungen innerhalb von ca. 5-10 Minuten fußläufig erreichbar sein, was einem theoretischen Einzugsradius von 500 m entspricht. Die Ortsteile Münchaurach und Falkendorf sind danach räumlich mit den bestehenden Einrichtungen gut versorgt. Etwas anders stellt sich die Situation naturgemäß in den kleineren Ortsteilen und Weilern dar, dennoch besteht auch hier eine vertretbare räumliche Abdeckung.

Jugendeinrichtungen

Gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Aurachtal (SEK) gibt es in Aurachtal bisher keine ausschließlich von Jugendlichen genutzten Einrichtungen.

Angebote für Jugendliche, z.B. der örtlichen Vereine, der evangelischen Kirche, der Feuerwehren oder auch der Gemeinde können an verschiedenen Orten im Gemeindegebiet wahrgenommen werden.

Einrichtungen für Senioren

Ende 2021 waren 570 (18,0%) der in der Gesamtgemeinde Aurachtal lebenden Personen mindestens 65 Jahre alt. Bis Ende 2033 wird diese Zahl nach Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik auf mindestens 760 Personen oder rund 26,3% der Gesamtbevölkerung steigen.

Dies stellt die Gesellschaft vor die Herausforderung, für altersgerechte Wohn- und Betreuungsangebote zu sorgen.

Begründung zum Entwurf

Während die amtliche Statistik bis zum Stichtag 15. Dezember 2020 noch keine Einrichtungen für ältere Menschen in der Gemeinde Aurachtal verzeichnet, ist Ende 2021 der Spatenstich zum Projekt „Wohnen am Reichenbach“ (Döhlersberg 7 in Münchaurach) erfolgt. **Die dort zwischenzeitlich entstandenen, seniorengerechten Wohnangebote wurden um Tagespflegeangebote der „Betreuungsstuben“ der Gesellschaft für ambulante Demenzversorgung mbH ergänzt.**

Daneben können Seniorinnen und Senioren in Aurachtal die Angebote z.B. der evangelischen Kirche, der örtlichen Vereine oder auch der Gemeinde in Anspruch nehmen.

Die „Betreuungsstuben“ in Münchaurach sind in der Planzeichnung mit dem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet. Auf eine symbolische Darstellung weiterer Einrichtungen für Senioren wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Planes verzichtet.

Einrichtungen für Vereine

Die Homepage der Gemeinde listet neben den unten aufgeführten Feuerwehren derzeit folgende in Aurachtal aktive Vereine auf:

- DPSG Pfadfinder Stamm Aurachtal
- Evangelische Landjugend
- Fischereiverein Aurachtal e.V.
- Heimat- und Gartenbauverein Aurachtal e.V. (Fürther Straße 4 in , 91086 Aurachtal
- Jugendkapelle Aurachtal e.V.
- Kirchenmuseum
- Krieger- und Soldatenverein Falkendorf
- Männergesangverein Falkendorf
- Männergesangverein Fidelia Münchaurach
- Ski- und Wanderclub Falkendorf e.V.
- Soldaten- und Kriegerverein Münchaurach
- Sportclub 1948 Aurachtal-Münchaurach e.V.
- Tennisclub Aurachtal-Falkendorf e.V.
- VdK - Ortsverband Aurachtal und Oberreichenbach
- Vokalensemble Voicegarden

Weil Vereinsräume fehlen, hat sich die Gemeinde Aurachtal entschieden, das denkmalgeschützte Anwesen Königstraße 28 („Gugelhaus“) im Sanierungsgebiet „Ortskern Münchaurach“ mit Unterstützung der Städtebauförderung zu sanieren und zukünftig als Bürgerhaus zu nutzen. Das „Gugelhaus“ ist in der Planzeichnung symbolisch als „Sozialen Zwecken dienendes Gebäude“ und als „Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude“ gekennzeichnet.

Schon heute nutzen die Vereine verschiedene Immobilien, die sich über das gesamte Gemeindegebiet Aurachtal verteilen. Zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Planes und weil nicht jede Einrichtung ausschließlich Gemeinbedarfszwecken dient, wurde auf eine symbolische Darstellung jeder einzelnen, von Vereinen genutzten Einrichtung im Plan verzichtet.

9.2.5. Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die medizinische Grundversorgung im Gemeindegebiet ist derzeit durch folgende medizinische Praxen in Aurachtal gewährleistet:

- Allgemein Medizin, Königstraße 10 in Münchaurach
- Psychologie und Psychotherapie, Dörfenser Weg 44 in Falkendorf
- Zahnmedizin, Königstraße 7 in Münchaurach

Darüber sind für Aurachtal die Klosterapotheke (Königstraße 10 in Münchaurach) als Einrichtung zu gesundheitlichen Zwecken zu nennen und über die rein medizinische Versorgung hinaus gehende Angebote, z.B. einer im Gemeindegebiet ansässigen Naturheilpraxis, einer logopädischen Praxis, einer Praxis für Systemische Therapie oder eines Zentrums für ganzheitliche Gesundheit.

Auf die symbolische Darstellung gesundheitlichen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen wird verzichtet, da diese in der Regel innerhalb jeder dargestellten Baufläche zugelassen werden können.

Gemeinbedarfsflächen mit explizit dieser Zweckbestimmung sind im Gemeindegebiet weder vorhanden noch geplant.

9.2.6. Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Als kulturelle Einrichtungen bzw. kulturelle Angebote nennt die Gemeinde Aurachtal auf ihrer Homepage:

- die öffentliche Evangelische Bücherei
- diverse Konzertangebote in der Klosterkirche
- Heimat- und Gartenbauverein einschl. Theater- und Volkstanzgruppe,
- Gesangvereine
- Jugendkapelle

Im geplanten Bürgerhaus (Königstraße 28 in Münchaurach) sollen zukünftig Kulturangebote gebündelt und erweitert werden. Dementsprechend wird das „Gugelhaus“ als „Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude“ gekennzeichnet.

Weitere Gebäude, die ausschließlich kulturellen Zwecken dienen und als solche im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen wären, sind im Gemeindegebiet Aurachtal zum derzeitigen Planungsstand weder vorhanden noch konkret geplant.

Bei Bedarf können diese auch ohne entsprechende Kennzeichnung innerhalb jeder dargestellten Baufläche zugelassen werden.

9.2.7. Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die wichtigsten, sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen liegen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen. Zu nennen sind:

- die **Fußballplätze des SC 1948 Aurachtal-Münchaurach e.V.** und der **Skatepark Aurachtal**, ca. 2,18 ha baulich genutzte Sonderbaufläche, westlich der Schulstraße in Münchaurach,
- die **Sporthalle der Grundschule Aurachtal**, innerhalb der ca. 0,78 ha umfassenden, baulich genutzten Sonderbaufläche westlich der Schulstraße in Münchaurach,
- die **Tennishalle des TC Aurachtal-Falkendorf e.V.**, ca. 0,49 ha genehmigte Grünfläche, baulich genutzt, genehmigt und als **Gemeinbedarfsfläche 5.4 dargestellt**, am Tennisweg in Falkendorf,
- die **Tennisplätze des TC Aurachtal-Falkendorf e.V.**, ca. 0,45 ha genehmigte Grünfläche, östlich angrenzend an die Tennishalle am Tennisweg in Falkendorf,
- der **Dirtpark Falkendorf**, ca. 0,49 ha genehmigte Grünfläche östlich der Kindertagesstätte „Arche Noah“.

Zur Erweiterung der Sportanlagen nördlich von Münchaurach sind weitere ca. 2,58 ha Sonderbaufläche dargestellt. Wie die bestehenden Fußballplätze sind auch die bereits genehmigten, aber noch nicht baulich genutzte Sonderbauflächen symbolisch als Sportplatz gekennzeichnet.

9.2.8. Feuerwehr

Insgesamt drei Feuerwehren stellen den Brandschutz im Gemeindegebiet Aurachtal sicher:

- die Freiwillige Feuerwehr Falkendorf (Hauptstraße 1, Falkendorf),
- die Freiwillige Feuerwehr Münchaurach (Fürther Straße 3a, Münchaurach) und
- die Freiwillige Feuerwehr Neundorf (Zweifelsheimer Weg 2, Neundorf).

Deren Standorte sind in der Planzeichnung symbolisch gekennzeichnet.

Für die Feuerwehr Münchaurach ist ein neuer Standort am östlichen Ortsausgang geplant. Das hierzu vorgesehene Grundstück südlich der Königstraße (Staatsstraße St 2244) war bisher als Dorfgebietsfläche dargestellt und wird in eine **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr** umgewidmet.

9.3. Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und zur Anpassung an den Klimawandel

Eine zunehmende durchschnittliche Erwärmung in Verbindung mit dem Auftreten extremer Wetterlagen (Hitzewellen, Starkregen, Trockenzeiten) wird durch den Ausstoß klimaschädlicher Gase verstärkt.

Folgen können Gesundheitsprobleme bei besonders empfindlichen Bevölkerungsgruppen (Alte, Kranke, Kinder) und Naturkatastrophen sein (Stürme, Überschwemmungen, Erdrutsche) mit erheblichen Schäden an Sachgütern einschließlich der Vernichtung von Ernten bis zu Schäden für Leib und Leben von Menschen und Tieren. Dies betrifft alle Lebensbereiche (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Freizeit, Landwirtschaft).

Nicht nur aus planerischer Sicht ist es deshalb erforderlich, Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel zu ergreifen.

Ortsplanung und Ortsentwicklung müssen dazu ihren Beitrag leisten. Durch Verankerung der sogenannten „Klimaschutzklausel“ im Baugesetzbuch (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) im Jahr 2011 hat das Thema auch für die Bauleitplanung eine hohe Priorität erhalten. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Im Flächennutzungsplan können hierzu gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) BauGB insbesondere dargestellt werden

- die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 c) BauGB

- die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Entsprechend aktueller Kommentare zum BauGB sollten der Darstellung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) und c) BauGB Klimaschutz- und/oder Energiekonzepte zugrunde liegen (vgl. zum Beispiel Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 5 Rn. 15-17I, BeckOK BauGB/Jaeger BauGB § 5 Rn. 44-46d oder Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 5 Rn. 29-29c).

Mit z.B. dem Konzept zum Integralen kommunalen Sturzflut-Risikomanagement (2021), dem Energienutzungsplan (2021), der Strategie zur Festlegung von Freiflächen-PV-Anlagen (2021) und der Potentialstudie Klimaneutrale Energieversorgung des Neubaugebietes „Schulstraße“ (2022) hat sich die Gemeinde Aurachtal in den vergangenen Jahren intensiv mit den Themen Klima und Energie beschäftigt.

Mit der Darstellung von Flächen bzw. Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und zur Anpassung an den Klimawandel dienen, kann die Gemeinde Aurachtal die Bedeutung der vorliegenden Konzepte stärken und den Flächennutzungsplan als gesamtgemeindliches Planungsinstrument für die Berücksichtigung

Begründung zum Entwurf

der Belange des Klimaschutzes nutzen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 5 Rn. 17a).

Die Entscheidung darüber, ob und inwieweit von den oben beschriebenen Darstellungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht wird, obliegt der Gemeinde.

Planerische Regelungen sind besonders dort sinnvoll, wo die Einflussmöglichkeiten des einzelnen Gebäudeeigentümers aufhören oder wo wirksame Maßnahmen nur von mehreren Eigentümern oder Nutzern gemeinsam geleistet werden können.

Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zentraler Ansatz, dem Klimawandel entgegen zu wirken, ist die **Reduzierung der Emission klimaschädlicher Gase** (insbesondere Kohlendioxid und Methan) zum Beispiel durch **kompaktes Bauen, die Vermeidung von Kühlenergiebedarf, den Einsatz effizienter Energiesysteme, die Verdichtung im Einzugsbereich von Haltestellen des ÖPNV und/oder die Stärkung des schienengebundenen ÖPNV**⁹¹.

Darüber kann der **Ausbau erneuerbarer Energien** zum Beispiel der Windkraft, Solarenergie, Geothermie, nachwachsender Rohstoffe, und/oder Wasserkraft zur Reduzierung der Emission klimaschädlicher Gase beitragen.

Schon im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können hierfür geeignete Standorte und Flächen festgelegt werden. Eine Übersicht über allgemeine Ziele und geeignete Maßnahmen, mit denen dem Klimawandel entgegengewirkt werden kann, gibt Tabelle 38:

Allgemeine Ziele und geeignete Maßnahmen, um dem Klimawandel entgegen zu wirken	
Bauen und Sanieren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe energetische Standards fordern, z.B. bei der Ausweisung von Neubaugebieten, und fördern, z.B. mit Hilfe von kommunalen Förderprogrammen, ▪ Förderung der Nachverdichtung und der Schließung von Baulücken, ▪ Ausrichtung der Baukörper zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung
Energieversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbau bzw. Ausbau von Wärmenetzen, ▪ Ausweisung von Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien im Flächennutzungsplan, ▪ Festlegung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Ausschreibung der Energieversorgung

⁹¹ Vgl. Michael Koch und Gunter Wetzel: Planungsinstrumente der Stadtentwicklung zum Klimawandel. In: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.: FWS – Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 5/2019
<https://www.vhw.de/publikationen/forum-wohnen-und-stadtentwicklung/archiv/archiv-detail/magazin/heft-52019-stadtentwicklung-und-klimawandel/>

Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsvermeidung und –beruhigung, "Aurachtal – Ort der kurzen Wege", ▪ Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Angebot aufeinander abstimmen, ▪ Fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raums, ▪ aktive Förderung des Radverkehrs, ▪ Parkraummanagement
----------------	---

Tabelle 38: *Allgemeine Ziele und geeignete Maßnahmen, um dem Klimawandel entgegen zu wirken*

Wenn davon ausgegangen wird, dass § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) BauGB alle in Betracht kommenden erneuerbaren Energien erfasst (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 5 Rn. 29-29c), können im Gemeindegebiet Aurachtal als bestehende **Anlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken**, genannt werden:

- die südwestlich des Gewerbegebiets Wirtshöhe bestehende und verbindlich festgesetzte **Freiflächen-PV-Anlage Aurachtal/Münchaurach** (BBP „Photovoltaikanlage Aurachtal/Münchaurach) und
- die geplante **Freiflächen-PV-Anlage Aurachtal-Reitäcker** (Vorhabenbezogener BBP „Freiflächen-PV-Anlage Aurachtal-Reitäcker“, ergänzter Entwurf vom 20.03.2024)

Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen

Maßnahmen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 c) BauGB, d.h. Maßnahmen, die die Folgen des Klimawandels in den Blick nehmen und Lösungen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung beinhalten, können vielfältiger Art sein (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 5 Rn. 29d).

Sie reichen von der Sicherung und Verbesserung von **Bereichen zur Belüftung** von Siedlungsflächen, über die Darstellung von **Bereichen zur „Entdichtung“ bzw. dem Rückbau von Siedlungsflächen** sowie von **Flächen, Standorten und Maßnahmen zur Vermeidung von Aufheizungen** (zum Beispiel durch Verschattung und/oder die Verwendung von nicht speichernden, abstrahlungsfördernden Materialien, bis zur Darstellung von **Flächen, Standorten und Maßnahmen zur Erhöhung des Vegetationsanteils** und damit zur Verbesserung des Mikroklimas.

Mögliche allgemeine Ziele und geeignete Maßnahmen zur Klimaanpassung sind in Tabelle 39 aufgeführt⁹².

So vielfältig wie die Maßnahmen zur Klimaanpassung sind die Möglichkeiten zur Darstellung der hierzu beanspruchten Flächen im Flächennutzungsplan.

⁹² Vgl. Stadt Freising, Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz (Hrsg.): Klimaanpassungskonzept Freising 2050. Freising, Dezember 2022
www.freising.de/rathaus/stadtentwicklung/klimagerechter-staedtebau

Begründung zum Entwurf

Neben der Möglichkeit, die Ausstattung des Gemeindegebiets gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 c) BauGB symbolisch darzustellen, kommt im Flächennutzungsplan die Darstellung von Flächen in Betracht, die sich für die Umsetzung von Maßnahmen eignen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Hierzu gehören die Darstellungen von

- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingarten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätzen und Friedhöfen,
- Wasserflächen und für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind,
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Allgemeine Ziele und geeignete Maßnahmen, zur Anpassung an den Klimawandel

1. Grün- und Freiräume

Z.1.1	Kaltluftsystem sichern und stärken	M.1.1	Frisch- und Kaltluftleitbahnen freihalten, entwickeln und sichern
Z.1.2	Grün- und Freiräume klimagerecht für Tag und Nacht qualifizieren	M.1.2	Entlastungsflächen erhalten, schaffen, optimieren und vernetzen
Z.1.3	Klimawirksames Freiraumsystem schaffen	M.1.3	Grüne Hänge als Entlastungsflächen im privaten Wohnumfeld sichern
Z.1.4	Siedlungsnahe Kaltluftentstehungsgebiete sichern und entwickeln	M.1.4	Grünräume mehrfachnutzen und -codieren
		M.1.5	Institutionelle Freiräume qualifizieren und zugänglich halten
		M.1.6	Klimaangepasste Pflanzenverwendung
		M.1.7	Wälder klimagerecht umbauen und langfristig erhalten

2. Orts- und Gebäudestruktur

Z.2.1	Den Bestand blau-grün umbauen	M.2.1	Begrünen und entsiegeln
Z.2.2	Neubau und Innenentwicklung gezielt zur Klimaanpassung nutzen	M.2.2	Bei Neubau Versiegelung gering halten
Z.2.3	Negative Klimawirkungen bei Außenentwicklungen kompensieren	M.2.3	Grünanteil auf privaten Grundstücken definieren
		M.2.4	Gebäudeausrichtung bei Neuplanungen optimieren
		M.2.5	Baumbestand sichern und erhalten
		M.2.6	Dach- und Fassadenbegrünung
		M.2.7	Sommerlicher Wärmeschutz
		M.2.8	Gebäudeverschattung
		M.2.9	Energetische Gebäudesanierung
		M.2.10	Objektschutz bei Starkregen

3. Wasser			
Z.3.1	Wasser als Ressource vor Ort halten und nutzen (Schwammstadt)	M.3.1	Retentionsräume sichern und schaffen
Z.3.2	Gefahren durch Starkregenüberflutungen reduzieren	M.3.2	Regenwasser speichern und nutzen
Z.3.3	Wasser im Siedlungsraum lesbar machen	M.3.3	Versickerung ermöglichen
		M.3.4	Verdunstung fördern
		M.3.5	Abflüsse drosseln und schadfrei (ab-)leiten
		M.3.6	Erleb- und nutzbare Wasserelemente anlegen
		M.3.7	Gewässer und Ufer qualifizieren
4. Mobilität			
Z.4.1	Bewegungsräume für die Mobilitätswende blau-grün aktivieren	M.4.1	Verschattung im Straßenraum und auf Plätzen erhöhen
Z.4.2	Plätze und Begegnungsräume klimagerecht gestalten	M.4.2	Grünanteil im Straßenraum und auf Plätzen erhöhen
Z.4.3	Den ruhenden Verkehr klimaoptimiert gestalten	M.4.3	Flächenmaterialien mit hoher Rückstrahlung verwenden

Tabelle 39: Allgemeine Ziele und geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Bestand und bisherige Planungen zur Weiterentwicklung der bisher dargestellten Siedlungsflächen, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nachfolgend - auch vor dem Hintergrund erforderlicher Maßnahmen zur Klimaanpassung - in den vorliegenden Unterlagen beschrieben.

Über die Festsetzung von Flächen für Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen, entscheidet der Gemeinderat im Rahmen zukünftiger verbindlicher Bauleitplanverfahren.

9.4. Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen

Der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Aurachtal stellt **keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB** dar.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.10.2007, BVerwG 4 C 7.07) ist ein zentraler Versorgungsbereich dadurch gekennzeichnet, dass es sich um einen räumlich abgrenzbaren Bereich handelt, der aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den mittelbaren Nahbereich hinaus übernimmt.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion haben.

Ferner muss er über eine integrierte Lage verfügen, d.h. dass der Standort nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss (vgl. BeckOK BauGB/Jaeger BauGB § 5 Rn. 46d).

Eine Festlegung als zentraler Versorgungsbereich, dessen Erhaltung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen wäre, käme nach Einschätzung von Topos team **ggf.** für **Teilflächen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern Münchaurach“ und** die östlich daran anschließenden **Flächen entlang der Königstraße (Staatsstraße St 2244)** in Betracht.

9.5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

9.5.1. Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Die nächstgelegenen Anschlussstellen an eine Bundesautobahn liegen weniger als 20 km westlich bzw. nordwestlich des Gemeindegebiets und sind in einer Fahrtzeit von weniger als 20 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Es handelt sich um die Anschlussstellen **AS Erlangen-Frauenaaurach** bzw. **AS Erlangen-West** an die **Bundesautobahn A 3 (Nürnberg – Würzburg)**.

Als überörtliche Hauptverkehrsstraßen im Gemeindegebiet Aurachtal sind gemäß BAYSIS⁹³ in der Planzeichnung dargestellt:

- die **Staatsstraße St 2244** (Markt Erlbach – Aurachtal – Erlangen-Bruck/St 2242)
- die **Kreisstraße ERH 15** (Gemeindegebiet Herzogenaurach/ERH 13 – Münchaurach – Nankenhofer – Oberreichenbach)
- die **Kreisstraße ERH 13** (Gemeindegebiet Herzogenaurach – Falkendorf-Weisendorf-Buch – Weisendorf-Nankendorf/St 2263)

⁹³ Landesbaudirektion Bayern: Bayerisches Straßeninformationssystem (BaySIS). Datenquellen: Bayerische Vermessungsverwaltung. GeoBasis DE BKG 2022 <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis> (Abgerufen am 17.06.2024)

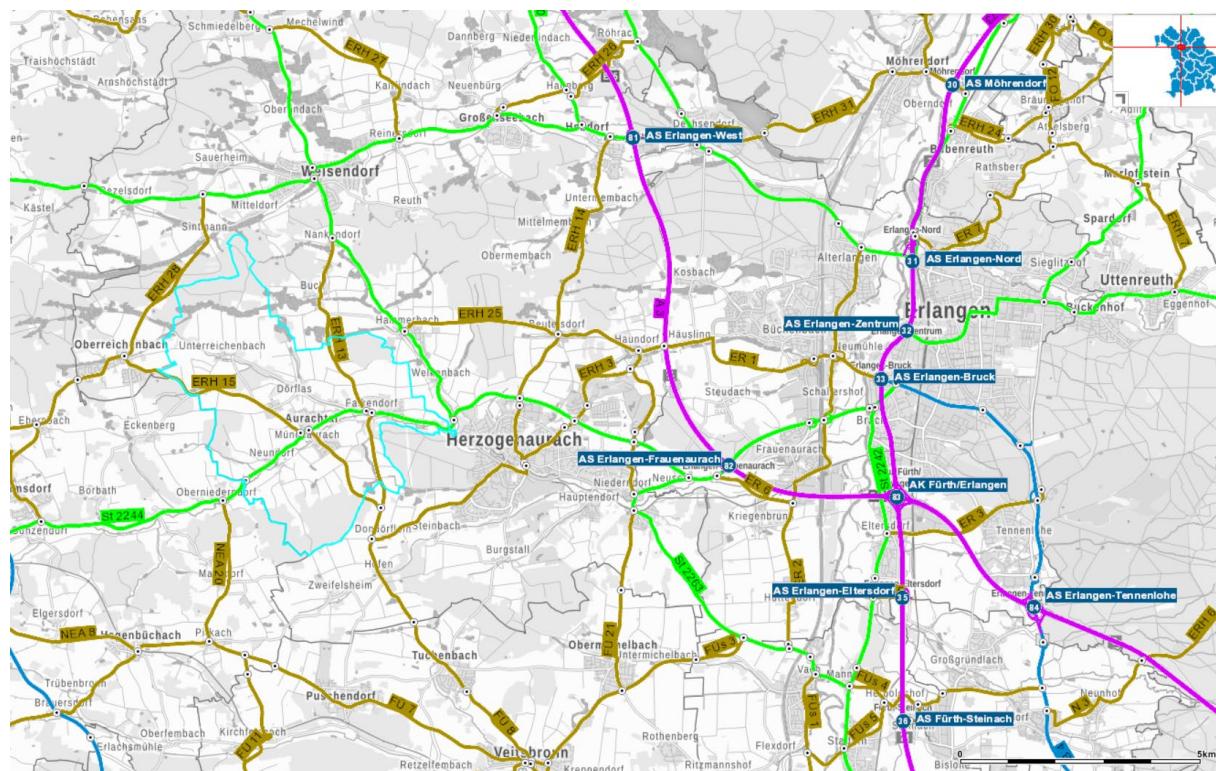


Abbildung 43: Straßennetz gemäß BAYSIS

Träger der Straßenbaulast für die Staatsstraße St 2244 einschließlich der Ortsdurchfahrten Falkendorf, Münchaurach und Neundorf ist gemäß Art.41 BayStrWG der Freistaat Bayern.

Träger der Straßenbaulast für die Kreisstraßen ERH 13 und ERH 15 einschließlich der Ortsdurchfahrten Falkendorf und Münchaurach der Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Gemäß Art. 9 BayStrWG umfasst die Straßenbaulast in der Regel alle mit dem bau- und der Unterhaltung der Straßen zusammenhängenden Aufgaben.

Folgende Hinweise des Staatlichen Bauamts Nürnberg⁹⁴ auf die Bestimmungen des BayStrWG sind zu beachten:

1. Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind unter www.baysis.bayern.de ersichtlich und wurden im Bauleitplan dargestellt.
2. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist grundsätzlich von jeglichen (neuen) baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätzen, befestigten Flächen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind frei zu halten.
3. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so

⁹⁴ Vgl. Stellungnahme des Staatlichen Bauamt Nürnberg zum Vorentwurf (16.12.2024)

anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

4. Die Erschließung der Grundstücke ist vorrangig über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Staatstraßenverkehrs soll auf eine mittelbare Erschließung über Ortsstraßen geachtet werden.
5. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von Grundstücken zur Staatstraße außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten (OD-E) sind grundsätzlich nicht zulässig.
6. Im Einwirkungsbereich der Staatsstraße ist ein ausreichender Schallschutz zu neuen Wohngebieten zu gewährleisten. Die zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sind in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten oder zu unterschreiten.
7. Der Baulastträger Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Gemeinde.
8. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
9. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Bauverbots- und Baubeschränkungsbereiche

Staats- und Kreisstraßen werden gemäß dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz - BayStrWG in die freie Strecke und in die Ortsdurchfahrten (Verknüpfungs- und Erschließungsbereiche OD-V/OD-E) unterteilt.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß Art. 23 BayStrWG bauliche Anlagen

- an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und
- an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m

nicht errichtet werden.

Gemäß Art. 24 BayStrWG dürfen - unbeschadet der Vorschrift des Art. 23 - baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen

- längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m und
- längs von Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 m

errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind.

Begründung zum Entwurf

Die jeweils vom äußeren, befestigten Fahrbahnrand der Straße zu messenden **Bauverbots- und Baubeschränkungszonen**⁹⁵ sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Verkehrsdaten

Einen Überblick über die Stärke des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) auf der Staatsstraße St 2244 westlich von Neundorf (Zählstelle 64309495) und auf Höhe der Lenzenmühle (Zählstelle 64319496, L 2244), auf der Kreisstraßen ERH 15 bei Nankenhofer (Zählstelle 64309704, K 15) und südlich von Münchaurach (Zählstelle 64309702, K 15) und auf der Kreisstraße ERH 13 nördlich von Falkendorf (Zählstelle 64309703) gibt Abbildung 44.

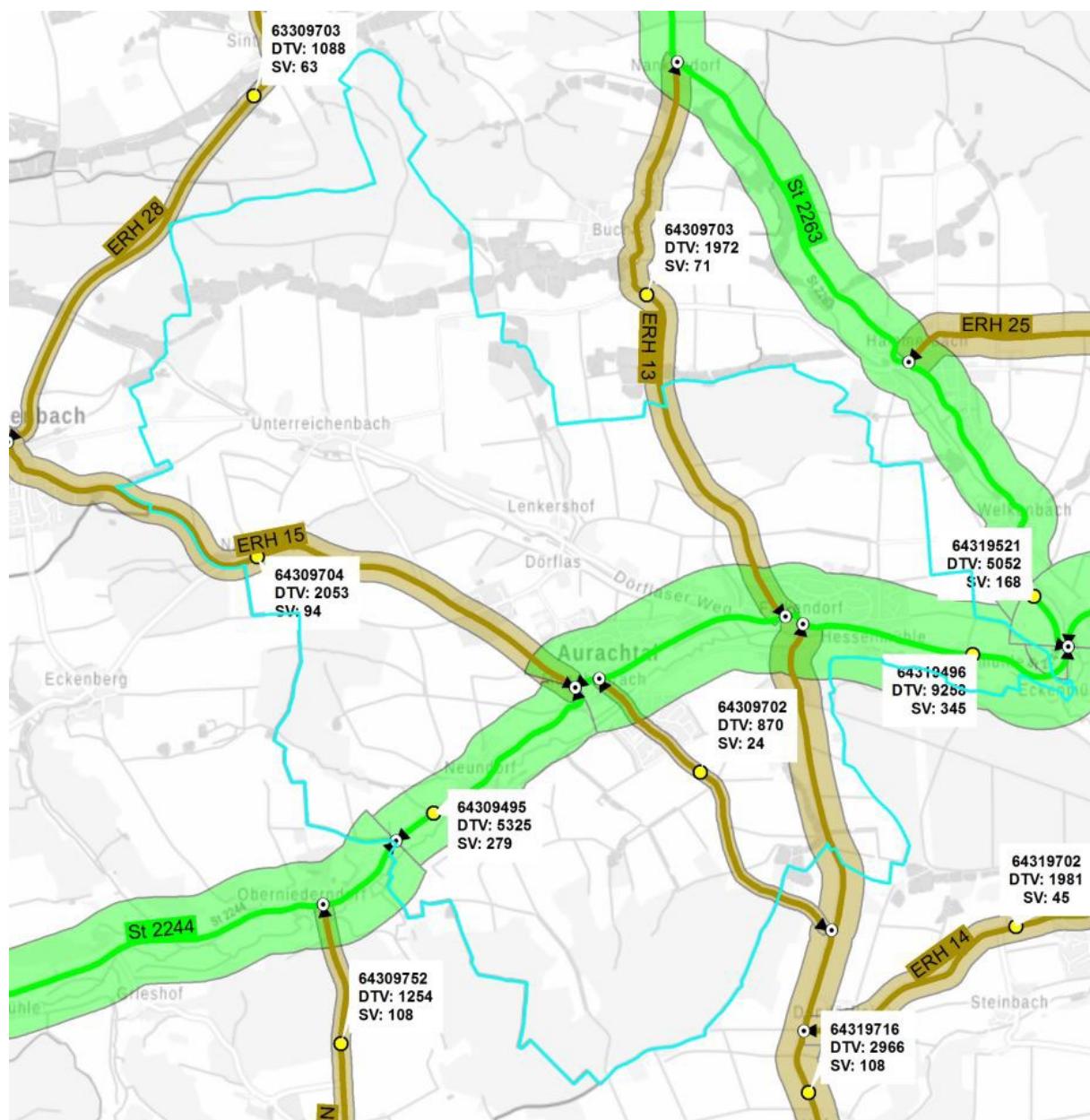


Abbildung 44: Verkehrsdaten 2021 gemäß BAYSIS

⁹⁵ Vgl. Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), Internetzugriff August 2025

Weitere Verkehrsdaten, z.B. zur Entwicklung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs **DTV** (= durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kraftfahrzeugen pro 24 Std), des durchschnittlichen täglichen Schwerverkehrs **DTV-SV** (= durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Form von Lkw > 3,5 t, Lastzügen, Sattelschleppern oder Bussen) und des durchschnittlichen täglichen Leichtverkehrs **DTV-L** (= durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Form von Rad, Krad, Pkw und Lkw ≤ 3,5 t) können Tabelle 40 oder direkt dem Internet entnommen werden⁹⁶.

Jahr	DTV	2010 = 100%	DTV-LV	DTV-SV	2010 = 100%	Anteil an DTV
Staatsstraße St 2244						
Zählstelle 64309495 , westlich von Neundorf						
2010	4.718	100,0%		287	100,0%	6,1%
2015	5.542	117,5%		264	92,0%	4,8%
2020	5.113	108,4%	4.848	265	92,3%	5,2%
2021	5.325	112,9%	5.046	279	97,2%	5,2%
2022	4.929	104,5%	4.640	289	100,7%	5,9%
2023	5.067	107,4%	4.783	284	99,0%	5,6%
Zählstelle 64309496 , nahe Lenzenmühle						
2010	10.794	100,0%		414	100,0%	3,8%
2015	11.277	104,5%		375	90,6%	3,3%
2020	8.912	82,6%	8.582	330	79,7%	3,7%
2021	9.258	85,8%	8.913	345	83,3%	3,7%
2022	9.546	88,4%	9.093	453	109,4%	4,7%
2023	9.826	91,0%	9.374	452	109,2%	4,6%
Kreisstraße ERH 15						
Zählstelle 64309702 , südlich Münchaurach						
2010	902	100,0%		16	100,0%	1,8%
2015	1.115	123,6%		24	150,0%	2,2%
2020	946	104,9%	924	22	137,5%	2,3%
2021	870	96,5%	846	24	150,0%	2,8%
2022	905	100,3%	881	24	150,0%	2,7%
2023	931	103,2%	907	24	150,0%	2,6%
Zählstelle 64309704 , bei Nankenhof						

⁹⁶ Landesbaudirektion Bayern, Zentralstelle Straßeninformationssysteme. Verkehrsdaten <https://www.baysis.bayern.de/internet/verdat/svz/index.html> (Abgerufen am 19.06.2024)

Jahr	DTV	2010 = 100%	DTV-LV	DTV-SV	2010 = 100%	Anteil an DTV
2010	1.569	100,0%		64	100,0%	4,1%
2015	1.510	96,2%		69	107,8%	4,6%
2020	1.644	104,8%	1.566	78	121,9%	4,7%
2021	2.053	130,8%	1.959	94	146,9%	4,6%
2022	2.122	135,2%	2.029	93	145,3%	4,4%
2023	2.183	139,1%	2.088	95	148,4%	4,4%
Jahr	DTV	2010 = 100%	DTV-LV	DTV-SV	2010 = 100%	Anteil an DTV

Kreisstraße ERH 13

Zählstelle 64309703, nördlich Falkendorf

2010	2.479	100,0%		111	100,0%	4,5%
2015	2.414	97,4%		112	100,9%	4,6%
2020	1.916	77,3%	1.848	68	61,3%	3,5%
2021	1.972	79,5%	1.901	71	64,0%	3,6%
2022	2.049	82,7%	1.977	72	64,9%	3,5%
2023	2.111	85,2%	2.038	73	65,8%	3,5%

Tabelle 40: Verkehrsdaten Aurachtal im Vergleich zu 2010

Pläne der Gemeinde zum Bau einer Nord-Süd-Umgehung

Die Verkehrsdaten zeigen, dass insbesondere die Ortsdurchfahrten von Neundorf, Münchaurach und Falkendorf stark vom motorisierten Individualverkehr (MIV) auf der Staatsstraße St 2244 belastet sind.

Erklärtes Ziel der Gemeinde Aurachtal ist es, seine Bürgerinnen und Bürger von Verkehrsimmisionen durch den MIV und insbesondere vom Schwerlastverkehr zu entlasten und entlang der im FNP/LP dargestellten überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Das SEK Aurachtal⁹⁷ stellt hierzu Trassen für eine Nord- und eine Südumgehung der Gemeinde Aurachtal dar.

Um -wie bereits oben beschrieben - „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ bei Fortschreibung des FNP/LP gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB besonders zu berücksichtigen, hat bereits vor der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1

⁹⁷ Vgl. Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land, Matthias Rühl, Constantin Rühl (Bearb.): Gemeinde Aurachtal - Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK). Plan 2: Bauliches Konzept, Verkehrskonzept, landschaftliches Konzept. Neustadt a.d. Aisch, April 2020

Begründung zum Entwurf

(BauGB) im Oktober 2022 ein Abstimmungsgespräch im Staatlichen Bauamt Nürnberg (StBa-N) stattgefunden.

Bei diesem Termin hat das Staatliche Bauamt darauf hingewiesen, dass im Oktober 2022 gültigen 7. Ausbauplan für Staatsstraßen, der die Ausbauziele der Bayerischen Staatsregierung für den Staatsstraßenbau dargestellt, für die Gemeinde Aurachtal weder Ausbau- noch Neubauprojekte (z.B. eine Ortsumgehung Aurachtal) enthalten sind.

Zur Weiterführung des Ausbauplans ist vorgesehen, dass zukünftig die Auswirkungen eines Straßenbauprojektes auf Anwohner, Umwelt, Raum und Verkehr als Maßstab genommen werden⁹⁸.

Pläne für eine Ortsumgehungsstraße müssten vor diesem Hintergrund präzisiert und die Realisierungschancen in einer Machbarkeitsstudie aufgezeigt werden.

Die Kosten einer derartigen Studie dürften sich nach ersten Schätzungen auf deutlich mehr als 100 Tsd. € belaufen (bei einer Länge von ca. 6,3 km der im SEK dargestellten Nordumgehung und einer Länge von mehr als 5,4 km der im SEK vorgeschlagenen Südumgehung). Im Haushalt des Staatlichen Bauamtes Nürnberg sind hierfür bislang keinerlei Mittel eingestellt.

Ohne finanzielle Beteiligung des Freistaats Bayern erscheint die Umsetzung einer Ortsumgehungsstraße für die Gemeinde Aurachtal derzeit nicht finanzierbar. Gegen die im SEK vorgeschlagene Ortsumgehung spricht außerdem, dass Grundstücksfragen und eine Fortführung der vorgeschlagenen Südumgehung ungeklärt sind. Außerdem müssten abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegene Wohnnutzungen vor Verkehrsimmisionen von der Umgehungsstraße geschützt werden, was deren Bau zusätzlich verteuern würde.

Die bisher vorliegenden Ergebnisse zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zeigen außerdem, dass die im SEK vorgeschlagenen Straßentrassen

- das **Regionales Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschäften** am Galgenberg,
- den **Regionaler Grüngüg RG 5 Aurachtal** (zur Regnitz),
- das **FFH-Gebiet „Aurach zwischen Emskirchen und Herzogenaurach“**
- kartierte **Biotopflächen**,
- **Flächen mit mittlerer und hoher landschaftsplanerischer Eigenart und Erholungswirksamkeit**,
- **wassersensible Bereiche** und das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet „Mittlere Aurach“** und
- die **vorgeschlagene Gewerbliche Bauflächen 3.1** Münchaurach, Wirtshöhe.

⁹⁸ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.): Informationsflyer - Ausbauplan für die Staatsstraßen. München, Juli 2022, https://www.bayika.de/bayika-wAssets/docs/aktuelles/2022/2022-07-27_Flyer-Ausbauplan-fuer-die-Staatsstraessen.pdf (Abgerufen am 20.06.2024)

Begründung zum Entwurf

berühren oder sogar zerschneiden würden, mit nicht nur geringen Auswirkungen auf die im Umweltbericht beschriebenen Schutzwerte Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Mensch, Landschaft, Kultur und Sachgüter.

Vor oben beschriebenem Hintergrund wurde entschieden, auf die Darstellung der im SEK vorgeschlagenen Trassen für eine Nordumgehung und eine Südumgehung Aurachtal im Flächennutzungsplan zu verzichten.

Alternative Möglichkeiten zur Reduzierung der Verkehrsimmisionen und Verkehrsgefahren im Bereich der Ortsdurchfahrten Neundorf, Münchaurach und Falkendorf

Wenn sich der Bau einer Ortsumgehungsstraße für Aurachtal als nicht realisierbar erweist, bestehen aus planerischer Sicht alternative Möglichkeiten zur Reduzierung der Verkehrsimmisionen und der Verkehrsgefahren im Bereich der Ortsdurchfahrten.

Hierzu könnten beispielsweise eine Beschränkung des Schwerlastverkehrs und/oder eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten innerhalb der geschlossenen Ortschaften gehören.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen müssen mit bestehenden Verkehrsgefahren und/oder unzulässigen Immissionen begründet werden, sind jedoch nicht Inhalt des Flächennutzungsplans.

Entscheidungen hierzu trifft die zuständige Verkehrsbehörde. Als Ansprechpartner nennt das StBA-N das Fachgebiet Verkehrswesen im Landratsamt Erlangen Höchstadt⁹⁹.

Um- und Ausbauprojekte zum Erhalt des Staatsstraßennetzes

Die Erhaltung des bestehenden Straßennetzes sowie einfache Um- und Ausbauprojekte sind nicht Gegenstand des Ausbauplans für Staatsstraßen.

Über die bereits durchgeführten Maßnahmen bzw. die in Umsetzung befindliche Maßnahme zur Erneuerung des Straßendurchlasses des Reichenbachs zwischen Münchaurach und Falkendorf, waren von Seiten des StBA-N im Oktober 2022 keine weiteren Maßnahmen an der Staatsstraße St 2244 im Gemeindegebiet Aurachtal geplant.

Örtliche Hauptverkehrsstraßen

Gegenüber der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans, in der auch sämtliche für die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen dienenden Wege als Verkehrsflächen dargestellt und damit nicht von örtlichen Hauptverkehrsstraßen zu unterscheiden waren (siehe Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2004), sind in der vorliegenden Planfassung lediglich

⁹⁹ Vgl. Topos team: Ergebnisvermerk zur Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Aurachtal. Nürnberg, 15.11.2022

Begründung zum Entwurf

noch die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Als örtliche Hauptverkehrsstraßen gelten Gemeindeverbindungs- und Ortsstraßen im Sinne des Art. 46 BayStrWG, die die verkehrliche Anbindung der Gemeinde an das überörtliche Verkehrsnetz verdeutlichen und wichtige Bedeutung für die Erschließung der bestehenden und geplanten Siedlungsflächen haben (vgl. zum Beispiel Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 5 Rn. 18 und Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 5 Rn. 30).

Hierzu gehören:

- **Hauptsammelstraßen** = gemeindliche Straßen mit hoher Verkehrsbedeutung,
- **Sammelstraßen** = gemeindliche Straßen, die die Verkehre aus den Erschließungsbereichen zusammenführen, und
- **Verkehrsbedeutende Erschließungsstraßen** = Straßen mit direktem Anschluss an bestehende oder geplante Bauflächen/Baugebiete.

Träger der Straßenbaulast für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen ist die Gemeinde Aurachtal.

9.5.2. Ruhender Verkehr

Als einzige Fläche für den ruhenden Verkehr ist in der Planzeichnung der Großparkplatz am Friedhof Münchaurach dargestellt.

Darüber hinaus bestehen weitere öffentliche Parkplätze innerhalb der dargestellten Bauflächen. Symbolisch dargestellt sind die öffentlichen Stellplätze am Rathaus in Münchaurach und an den Sportanlagen an der Schulstraße in Münchaurach.

9.5.3. Öffentlicher Verkehr und Bahnanlagen

Die Gemeinde Aurachtal ist in das Tarifsystem des **Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN)** integriert.

Bushaltestellen gibt es in Falkendorf (Abzweigung Dörflas, Bergstraße, Ort), Münchaurach (Apotheke, Königstraße, Schule), Nankendorf, Neundorf und Unterreichenbach.

2024 wird das Gemeindegebiet von folgenden Buslinien bedient¹⁰⁰:

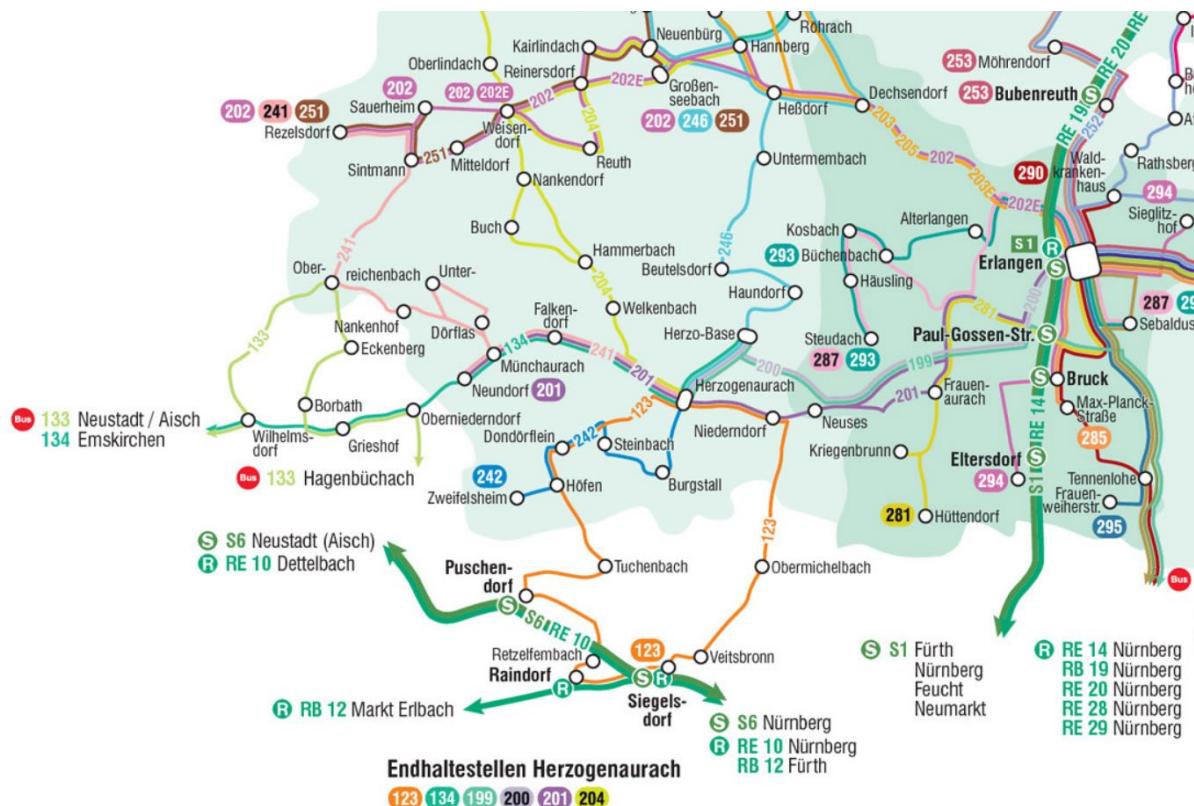
- **Buslinie 134** - Herzogenaurach – Falkendorf - Münchaurach – Neundorf - Emskirchen
- **Buslinie 201** - Erlangen - Herzogenaurach – Falkendorf – Münchaurach - Neundorf
- **Buslinie 241** - Herzogenaurach – Falkendorf – Münchaurach – Neundorf – Münchaurach – Dörflas – Unterreichenbach – Nankenhof - Oberreichenbach – Rezelsdorf

¹⁰⁰ Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH: Netz & Fahrpläne <https://www.vgn.de/netz-fahrplaene/> (Abgerufen am 09.08.2024)

Begründung zum Entwurf

Bahnanlagen gibt es im Gemeindegebiet Aurachtal nicht. Nächste Bahnanschlüsse bestehen in

- **Emskirchen** (Fahrtzeit ca. 15 min, mit z.B. Buslinie 134 von Haltestelle Münchaurach, Königstraße zum Bahnhof Emskirchen, mit Anschluss an RE 10 und S 6 in Richtung Nürnberg Hbf und Neustadt (Aisch) bzw. Würzburg Hbf) und
- **Erlangen** (Fahrtzeit ca. 45 – 60 min, mit z.B. Buslinie 201 von Haltestelle Münchaurach, Königstraße zum Bahnhof Erlangen mit Anschluss an S-Bahn, Regional- und Fernverkehr).



Fernwanderwege

Nr.	Wege-ID	Name
1	7306	Fernwanderweg „Aurach-Weg (Fürth-Bad Windsheim)“
2	7638	Fernwanderweg „Rangau-Ostweg (Schwabach West Alte Linde-Höchstadt a.d.Aisch)“
3	2555	Fernwanderweg 'Fränkischer Marienweg'

Tabelle 41: Fernwanderwege in der Gemeinde Aurachtal gemäß BayernAtlas

Örtliche Wanderwege

Nr.	Wege-ID	Name
1	23830	Örtlicher Wanderweg „Gemeinde Aurachtal/Gemeinde Oberreichenbach, Aurachtaler Nordweg, grün auf weiß Balken senkrecht“
2	23837	Örtlicher Wanderweg „Gemeinde Oberreichenbach, schwarz auf gelb 4 (Bastei-Nankenhof Runde)“
3	24304	Örtlicher Wanderweg „Gemeinde Aurachtal, grün auf weiß Punkt“
4	18828	Örtlicher Wanderweg „Herzo Fitness- und Walking-Tracks/Stadt Herzogenaurach, PUMA WAY-Track (rot)“
5	24987	Örtlicher Wanderweg „Gemeinde Aurachtal, Verbindungsweg“
6	23831	Örtlicher Wanderweg „Gemeinde Oberreichenbach, schwarz auf gelb 3 (Hochstraßen Runde)“
7	23828	Örtlicher Wanderweg „Gemeinde Oberreichenbach, schwarz auf gelb 2 (Hirtengrund Runde)“

Tabelle 42: Örtliche Wanderwege in der Gemeinde Aurachtal gemäß BayernAtlas

Fernradwege

Nr.	Wege-ID	Name
1	463	Fernradweg „Fränkischer Karpfen Radweg (Dinkelsbühl-Erlangen)“

Tabelle 43: Fernradwege in der Gemeinde Aurachtal gemäß BayernAtlas

Radwege		
Nr.	Wege-ID	Name
1	25371	Radwanderweg „Landkreis Erlangen-Höchstadt, Wegenetz des Landkreises“
2	8971	Radwanderweg „Landkreis Erlangen-Höchstadt, schwarz auf weiß 5“

Tabelle 44: Radwege in der Gemeinde Aurachtal gemäß BayernAtlas

Ziel der Gemeinde Aurachtal ist es, durch einen Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes kurze und sichere Verbindungen zwischen den Ortsteilen zu schaffen, um damit den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehrsaufkommen und die Verkehrsemissionen zu reduzieren.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) Aurachtal enthält zum Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes konkrete Vorschläge, die auch die Staatsstraße St 2244 betreffen. Vorgeschlagen werden zum Beispiel Radwege

- entlang der Neundorfer Straße zwischen der Einmündung Zweifelsheimer Weg und dem westlichen Ortsausgang/Ortseingang von Neundorf,
- entlang der Königstraße in Münchaurach zwischen den Einmündungen Hirtenberg und Fürther Straße,
- entlang der Hauptstraße in Falkendorf zwischen der Ansbacher Straße (Kreisstraße ERH 13) und der Einmündung Bergstraße.

Nach Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im Oktober 2022 kann der Bau von Fuß- und Radwegen auch abseits der St 2244 unterstützt werden, wenn hierdurch die Verkehrssicherheit erhöht wird. Bei Bedarf wird die Gemeinde Aurachtal hierzu das Gespräch zu höheren Stellen suchen¹⁰¹.

9.6. Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen Gemeinde und Planverfasser davon aus, dass alle im Gemeindegebiet dargestellten Bauflächen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und dem aktuellen Stand der Technik erschlossen werden können.

Die nachfolgenden Aussagen zu den im Gemeindegebiet Aurachtal vorhandenen Flächen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung entstammen im Wesentlichen der Begründung zum Flächennutzungsplan von 2004¹⁰² und wurden **nach Abstimmung mit den Behörden und Trägern**

¹⁰¹ Vgl. Topos team: Ergebnisvermerk zur Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Aurachtal. Nürnberg, 15.11.2022

¹⁰² Vgl. GBI Gesellschaft beratender Ingenieure für Bau und EDV mbH: Gemeinde Aurachtal – Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Erläuterung. Herzogenaurach, Mai 2023

öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung zum FNP/LP fortgeschrieben und in der Planzeichnung dargestellt.

9.6.1. Wasserversorgung

Die Gemeinde Aurachtal wird durch die Stadtwerke Herzogenaurach mit Wasser versorgt.

Lediglich einige Anwesen im Außenbereich hatten 2004 noch Hausbrunnen.

Zur Wasserversorgung der 2004 zusätzlich dargestellten Bauflächen in Münchaurach und insbesondere zur Verbesserung der Druckverhältnisse im Nordosten wird in der Begründung zur damaligen FNP-Fortschreibung eine „weitere Ringbildung“ angeregt.

Die seit Anfang der 2000er Jahre geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete („Ackerlänge II bis IV“, „Döhlersberg“ und „Münchaurach Ost I“) sind zwischenzeitlich erschlossen und fast vollständig bebaut.

Mit Ausnahme eines symbolisch gekennzeichneten Tiefbrunnens südwestlich der Lenzenmühle sind in der Planzeichnung zum FNP/LP keine weiteren Flächen oder Anlagen zur Wasserversorgung dargestellt.

Weitere Tiefbrunnen liegen im Bereich des Wasserschutzgebiets „Stadt Herzogenaurach“ an der Mittleren Aurach bzw. im Tonwald an der südöstlichen Grenze des Gemeindegebiets Aurachtal auf dem Gebiet der Stadt Herzogenaurach.

Die Grenzen des Wasserschutzgebiets (Gebietskennzahl 2210643100116) sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Gemäß Schutzgebietsverordnung¹⁰³ sind die auf dem Gemeindegebiet Aurachtal liegenden Bereiche des Wasserschutzgebiets ausschließlich der weiteren Schutzzone der Brunnen V und X – XVII zuzuordnen.

9.6.2. Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung führt die Begründung zum FNP 2004 aus:

„Die Hauptorte Münchaurach und Falkendorf sowie die Ortsteile Neundorf, Unterreichenbach und Dörflas sind bereits kanalisiert und über einen Abwassersammler an die Kläranlage Herzogenaurach angeschlossen.“

Die noch erforderlichen Maßnahmen zur Mischwasserbehandlung für die bestehende Bebauung als auch die Integration der Abwasserbeseitigung für die vorgesehenen Erweiterungsflächen werden aktuell im Zuge einer Generalentwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt besprochen und festgelegt.

Die Ergebnisse hieraus sind bei den weiteren Erschließungsplanungen zu beachten. Das grundsätzliche Ziel zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser sollte in den weiteren Planungsschritten (z.B. als Brauchwassernutzung) Berücksichtigung finden.

¹⁰³ Vgl. Landratsamtes Erlangen-Höchstadt: Verordnung über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Herzogenaurach und der Gemeinde Aurachtal (Landkreis Erlangen-Höchstadt) für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Herzogenaurach vom 05.06.1987

Für die Überleitung der Abwässer nach Herzogenaurach ist zu berücksichtigen, dass bei einer Erhöhung der bisher vereinbarten Schmutzfrachten bzw. Einwohner mit der Stadt Herzogenaurach eine entsprechende Ergänzung zur Übernahme der Abwässer zu vereinbaren ist.

Im Entwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP werden das **Regenrückhaltebecken** und die **Pumpstation** an der Zufahrt zur Hessenmühle südöstlich von Falkendorf symbolisch dargestellt.

Außerdem sind symbolisch und als Fläche zur Abwasserbeseitigung das **Erd- bzw. Regenrückhaltebecken** nördlich des Gewerbegebiets „Wirtshöhe II“ in Münchaurach und das **Regenrückhaltebecken** südlich des Gewerbegebiets „Münchaurach Ost I“ gekennzeichnet.

In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf gibt das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg – Sachgebiet 4.3 Abwasserbeseitigung¹⁰⁴ folgende Hinweise:

„Die ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung der mit dem anfallenden Schmutzwasser beaufschlagten Mischwasserbehandlungsanlagen ist nachzuweisen.“

Entsprechend dem WHG sind neu auszuweisende Baugebiete im Trennsystem zu erschließen. Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen.

Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung z. B. durch Gründächer, Weiherflächen, Grünflächen usw. sind anzustreben.

Als erstes ist die Versickerung bzw. teilweise Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV, TRENGW, usw.) zu untersuchen, wenn dies nachweislich nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, ist die zentrale Versickerung zu prüfen.

Sollte dies ebenfalls nicht möglich bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblätter 102-2 A 117, A 138-1, A 166, usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht erlaubnisfähig.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, wie Maisanbauflächen ohne Untersaat, und die natürlichen Abflussverhältnisse sind zu beachten.“

Die Hinweise sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

9.6.3. Energieversorgung

Strom

Die Ortsteile der Gemeinde Aurachtal werden durch die Bayernwerk Netz GmbH versorgt.

¹⁰⁴ Vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Nürnberg - Sachgebiet 4.3 Abwasserbeseitigung zum Vorentwurf (13.12.2024)

Begründung zum Entwurf

Als oberirdische Leitungen mit der jeweiligen Schutzzone sind in der Planzeichnung dargestellt¹⁰⁵:

- 110-kV-Freileitung Kastenweiher – Eltmann, Ltg. Nr. E10007 mit einer Leitungsschutzzone von 27,50 m beidseits der Leitungsachse
- 20-kV-Freileitung von Unterreichenbach nach Nankenhof mit einer Schutzzone von 10 m beidseits der Leitungsachse

Innerhalb der Schutzzone bestehen Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen¹⁰⁶. Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen innerhalb der Schutzzone sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw.

In ihrer Stellungnahme¹⁰⁷ zum Vorentwurf weist die Bayernwerk Netz GmbH zusätzlich darauf hin, dass im Gemeindegebiet verschiedene Fernmeldekabel verlaufen. Auf die Darstellung dieser Kabel in der Planzeichnung wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.

Darüber hinaus sind symbolisch alle derzeit bekannten Trafostationen dargestellt.

Die Energiewende und der wachsende Anteil von erneuerbaren Energien ist mit neuen Herausforderungen an den Stromtransport verbunden und macht den Aus- und Umbau der Stromnetze notwendig.

Konkret geprüft werden soll, ob zur Realisierung der geplanten Freiflächen-PV-Anlagen Aurachtal-Reitäcker (genehmigte Flächennutzungsplanänderung 2024) und Solarpark Aurachtal II (siehe Kapitel 9.1.4, Sonderbaufläche 4.2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 239, Gemarkung Falkendorf, ein Umspannwerk errichtet werden kann. Symbolisch ist dieses als geplante Versorgungsanlage in der Planzeichnung eingetragen.

Gas

Die Ortsteile der Gemeinde Aurachtal werden nicht mit Gas versorgt.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen aber folgende unterirdische Ferngasleitungen¹⁰⁸:

¹⁰⁵ Vgl. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH zum Vorentwurf (16.12.2024)

¹⁰⁶ ebd.

¹⁰⁷ ebd.

¹⁰⁸ Vgl. Stellungnahme der PLEdoc GmbH zum Vorentwurf (26.11.2024)

Ifd-Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG026003000	700	200-a-215	14
2	MEGAL	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG051000000	1200	3202-3217	14
3		Ferngasleitung	in Betrieb	RG451000000	1100	3202-3217	10
4	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	RG451000000		3202-3217	siehe Bestandsplan

Abbildung 46: Gasanlagen im Gemeindegebiet

Die Leitungen mit dem jeweiligen Schutzstreifen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die PLEdoc GmbH weist in ihrer Stellungnahme¹⁰⁹ darauf hin, dass Bestand, Sicherheit und Betrieb der Fernleitungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus ist das Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ zu beachten.

9.6.4. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung im Gemeindegebiet Aurachtal erfolgt durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Getrennt voneinander werden in den Ortsteilen abgeholt:

- Papiertonne / -container / gelber Sack
- Restmülltonne / Biotonne / Restmüllcontainer

Die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet Aurachtal erfolgt durch das Landratsamt.

9.6.5. Telekommunikation

Die Kommunikationsversorgung im Gemeindegebiet Aurachtal erfolgt durch die Deutsche Telekom AG und andere Betreiber.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.¹¹⁰

¹⁰⁹ ebd.

¹¹⁰ Vgl. Stellungnahme der Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur zum Vorentwurf (27.11.2024)

Auf eine Darstellung vorhandener Telekommunikationsanlagen in der Planzeichnung wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.

9.7. Grünflächen

Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen dienen der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, der Freizeit, ökologischen Belangen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Nach ihrer Zweckbestimmung wird im **Entwurf** der Planzeichnung zwischen nachfolgend beschriebenen Grünflächen unterschieden.

9.7.1. Friedhof

Der **Friedhof Münchaurach** (Königstraße 7 in Münchaurach) steht unter der Trägerschaft der evangelischen Kirchengemeinde. Er ist ein sogenannter Monopolfriedhof, der einzige Friedhof im Ort, auf dem alle bestattet werden können, unabhängig von der Konfession.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte bestehende Friedhofsfläche umfasst rund 3,89 ha.

Für eine Zielbevölkerung von 3.300 Einwohnern im Jahr 2040 (vgl. Kapitel 3.4) ergibt sich bei einem Richtwert von ca. 4,5 - 6,0 m² Friedhofsfläche je EW ein Bedarf an rund 2,0 ha Friedhofsfläche, der mit den dargestellten Flächen ausreichend gedeckt ist.

9.7.2. Spielplätze

Die Freizeitnutzung stellt eine wesentliche Komponente bei der Gestaltung öffentlicher Grün- und Freianlagen dar. Spielplätze und Sportanlagen bieten konkrete Nutzungsangebote.

Gemäß DIN 18034 sollten "Spielplätze und Freiräume zum Spielen" für Kinder von 6 bis 12 Jahren in maximal 400 m fußläufiger Entfernung zu den Wohnungen liegen.

Die maximal fußläufige Entfernung von Spielplätzen für Jugendliche (über 12 Jahre) wird mit 800-1.000 m angegeben.

Spielbereiche für Kleinkinder (< 5 Jahre) sollten in maximal fußläufiger Entfernung von 100 m zu den Wohnungen liegen. Da in weiten Teilen des Gemeindegebiets und der Ortsteile Wohnformen mit eigenem Garten vorherrschen und sich der Flächenbedarf in der Regel auf kleine Flächen beschränkt (das Richtmaß liegt bei 40-50 m² nutzbarerer Spielfläche bzw. 60-225 m² Bruttofläche) wird auf die Darstellung **zusätzlicher** derartiger Spielbereiche in der Planzeichnung zum **Entwurf** des FNP verzichtet.

Grünflächen und/oder entsprechende Symbole sind für die bestehenden Spielplätze in Falkendorf, Münchaurach, Neundorf und Unterreichenbach dargestellt:

- Ansbacher Straße, Falkendorf
- Ackerlänge, Münchaurach
- Eisgrund, Münchaurach
- Margeritenstraße, Münchaurach
- Schulstraße, Münchaurach

Begründung zum Entwurf

- Zweifelsheimer Weg, Neundorf
- Zum Haidwald, Unterreichenbach

9.7.3. Sport

Auf der im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Spielplatzfläche „An der Tennishalle“ in Falkendorf ist in den vergangenen Jahren der Dirlpark Falkendorf entstanden. Die Zweckbestimmung dieser Fläche wird von Spielplatz in Sport geändert.

Von den oben beschriebenen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in der Planzeichnung neben dem **Dirlpark Falkendorf** auch die **Tennisplätze des TC Aurachtal-Falkendorf e.V.** als **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport** dargestellt.

Die übrigen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (siehe Kapitel 9.2.7) weist der Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche bzw. **Gemeinbedarfsfläche** aus.

9.7.4. Bestehende Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung

Neben den oben beschriebenen öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung **ca. 1,14 ha** Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung dargestellt. Hierzu gehören

- Teilflächen der Fl. Nr. 11/1 Gemarkung Neundorf, im Anschluss an die Ausgleichsfläche und ehemalige Deponiefläche Fl. Nr. 11, Gemarkung Neundorf, am Eichelberg im Ortsteil Neundorf,
- die 2009 im Bebauungsplan „Münchaurach Ost I“ festgesetzte öffentliche, extensive Grünfläche am östlichen Ende der Wendeanlage Döhlersberg,
- die 2019 im Bebauungsplan „Ackerlänge V“ festgesetzte öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und Ableitung und Rückhaltung von Regenwasser,
- die 2020 im Bebauungsplan „Neundorf Ost“ festgesetzte öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und Regelung des Wasserabflusses,
- die **öffentliche Grünfläche bzw. Wegeverbindung Fl. Nr. 80/31, Gemarkung Falkendorf, von der Bergstraße zur Hauptstraße,**
- die **öffentlichen Gehölzflächen mit Kellern Fl. Nr. 193/2, Gemarkung Münchaurach, im Wohngebiet Eisgrund entlang der Fürther Straße.**

9.7.5. Geplante Grünflächen ohne Zweckbestimmung

Über die bestehenden bzw. verbindlich festgesetzten Grünflächen hinaus, sind in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan **ca. 4,36 ha** private und öffentliche Grünfläche als geplant dargestellt:

Teilfläche Fl. Nr. 211, Gemarkung Neundorf (ca. 0,28 ha)

Die Darstellung als Grünfläche entspricht dem Bestand. Der im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich schließt an ein zum Wohnen genutztes Gebäude an und ist aus Sicht der Planverfasser als Fläche im Außenbereich einzuordnen.

Südlicher Rand des Sanierungsgebiets „Ortskern Münchaurach“ (ca. 1,05 ha)

Die Darstellung von bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Grundstücken am südlichen Rand des Sanierungsgebiets „Ortskern Münchaurach“ entspricht dem regionalplanerischen Ziel, den Regionalen Grüngürtel „Aurachtal zur Regnitz“ (RG 5) und dessen Funktion zur Verbesserung des Bioklimas (K) und Gliederung der Siedlungsräume (S) zu erhalten und dem 1999 formulierten landschaftsplanerischen Ziel, in diesem Bereich keine weitere Bebauung des Talraumes zuzulassen.

Der städtebauliche Rahmenplan zur Ortskernsanierung von 2020 sieht vor, die Flächen als historischen Grünbereich zu erhalten, wegetechnisch zu erschließen und als wohnungsnahen Erholungsraum aufzuwerten.

Das Gewässerentwicklungskonzept regt für diesen Abschnitt der Mittleren Aurach die Anlage von Grabetaschen / Aufweitungen und Vertiefungen als zentrale Punkte zur Gewässerräumung und die Entwicklung von Hochstaudenfluren und Röhrichtzonen vor.

Die Flächen sind als FFH-Gebiet „Aurach zwischen Emskirchen und Herzogenaurach“ und teilweise als Überschwemmungsgebiet der Mittleren Aurach geschützt.

Am Reichenbach zwischen Münchaurach und Falkendorf (ca. 1,39 ha)

Auf Höhe der Einmündung des Reichenbachs in die Mittlere Aurach sind rund 1,39 ha Grünfläche dargestellt, die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen waren.

Die Darstellung entspricht dem aktuellen landschaftsplanerischen Ziel, das innerörtliche Freiflächenangebot zwischen Münchaurach und Falkendorf durch eine parkähnliche Anlage und Flächen zum Wassererleben zu erweitern und soll darüber hinaus die Umsetzung verschiedener, 2020 beschlossener Maßnahmen zur Gewässerentwicklung ermöglichen:

- Verbesserung des natürlichen Rückhaltes – Auenmodellierung,
- Gestaltung und Entwicklung eines natürlichen Gewässerlaufs,
- Schaffen von Zugängen zum Bach und eines Gewässererlebnisweges.

Die Grünflächen zwischen Hauptstraße (Staatsstraße St 2244) und Mittlerer Aurach sind Teil des Regionalen Grüngürtel „Aurachtal zur Regnitz“ (RG 5) und teilweise als FFH-Gebiet „Aurach zwischen Emskirchen und Herzogenaurach“ und Überschwemmungsgebiet der Mittleren Aurach geschützt.

Zwischen Fasanenweg und Hirschberg in Falkendorf (ca. 0,34 ha)

An die geplante öffentliche Grünfläche entlang des Reichenbachs schließt sich eine weitere, ursprünglich als Fläche für die Landwirtschaft geplante Grünfläche an, die dazu dient

- den in diesem Bereich verlaufenden, temporär Wasser führenden Graben gemäß Gewässerentwicklungskonzept zu verbessern (Einrichtung von Pufferstreifen, Ausbildung einer flachen Mulde mit Niedrigwassergerinne, Entwicklung von Röhricht und Hochstauden im Rahmen des Gewässerunterhalts),
- den Siedlungsraum zu gliedern und das öffentliche Freiflächenangebot zu erweitern,
- den geplanten Gewässererlebnisweg auszubauen und zu begrünen.

Damit entspricht die Darstellung den aktuellen landschaftsplanerischen Zielen und den Zielen des 2020 beschlossenen Gewässerentwicklungskonzeptes.

Zwischen Hauptstraße und Bergstraße in Falkendorf (ca. 1,17 ha)

Die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Grundstücke Fl. Nrn. 5/1 und 81, Gemarkung Falkendorf, sollen entsprechend der aktuellen landschaftsplanerischen Ziele als öffentliche Grünfläche entwickelt werden, um das innerörtliche Freiflächenangebot in Falkendorf zu erweitern. Angeregt werden

- die Erweiterung der bestehenden Freiflächen (Keller, Wegeverbindung, Grünfläche) nach Osten,
- die Gestaltung der Flächen als parkähnliche Anlage mit Spiel- und Sitzgelegenheiten (Aussichtspunkt),
- eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung (zwischen Fl. Nr. 80/31, Gemarkung Falkendorf) und Schmiedgsgasse.

Zwischen Röthenackerstraße und Hauptstraße in Falkendorf (ca. 0,14 ha)

Die im wirksamen FNP als Hauptverkehrsfläche dargestellte weitläufige mit Gehölzen und Rasenflächen umgebende Wegeverbindungen, soll entsprechend dem aktuellen landschaftsplanerischen Ziel als öffentliche Grünfläche entwickelt und gestaltet werden, um das innerörtliche Freiflächenangebot in Falkendorf zu erweitern.

9.8. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft

9.8.1. Wasserflächen

Gemäß der statistischen Flächenerhebungen zum 31.12.2021 machen Gewässer rund 45 ha oder 2,4% des Gemeindegebiets Aurachtal aus¹¹¹.

Zu den im Plan dargestellten Wasserflächen gehören oberirdische, stehende oder fließende Gewässer (Flüsse, Seen, Teiche). Wasserstraßen oder Kanäle die auch zu den Wasserflächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB gehören können, kommen im Gemeindegebiet Aurachtal nicht vor.

Die Darstellung der Wasserflächen in der Planzeichnung entspricht der tatsächlichen Nutzung gemäß des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS).

Prägend für das Gemeindegebiet ist die Mittlere Aurach, die als Fließgewässer II. Ordnung rund 9 km östlich des Gemeindegebiets Aurachtal bei Erlangen-Bruck in die Regnitz mündet. Als Fließgewässer III. Ordnung ist vor allem der Reichenbach zu nennen.

Als Stillgewässer fallen in der Planzeichnung vor allem die Unterreichenbacher Weiher im Norden und die Stockweiher im Südosten des Gemeindegebiets auf.

In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim darauf hingewiesen, dass erforderliche Pflegemaßnahmen an Teichen und Gräben mit landwirtschaftlichen Geräten und Baumaschinen bedarfsgerecht möglich sein müssen und durch die vorbereitende Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden dürfen.¹¹²

Ausführlich beschrieben sind die Gewässer und deren Umweltzustand in Kapitel 6.5 dieser Begründung und im Umweltbericht zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.

9.8.2. Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen für die Wasserwirtschaft beziehen sich auf die sachlichen Gegenstände des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG).

Als Flächen für die Wasserwirtschaft kommen darüber hinaus Darstellungen in Betracht, die auch Inhalte von wasserwirtschaftlichen Programmen und Plänen nach den §§ 82 ff (WHG) sein können.

Die Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft im **Entwurf** der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan Aurachtal beschränkt sich auf die Darstellung des **Wasserschutzgebietes „Stadt Herzogenaurach“** (siehe auch Kapitel 9.6.1) und des 2022 festgesetzten **Überschwemmungsgebietes „An der Mittleren Aurach“** (HQ 100).

Folgende allgemeine Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg – Sachgebiet 4.4 Gewässer / Hochwasser / Starkregenereignisse sind zu beachten:

¹¹¹ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2022. Gemeinde Aurachtal. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth, März 2023

¹¹² Vgl. Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim zum Vorentwurf (20.12.2024)

„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 Wanne auszubilden.“

Durch bisher unbebaute Teilbereiche (wie z. B. Grünflächen, Außenbereiche, o. ä.) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben, usw.) der oberhalbgelegenen 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 Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Gewässer III. Ordnung (wie z. B. der Reichenbach, der Hirtengrundgraben, der Fichtegraben, der Maidelsgraben und viele mehr). Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde Aurachtal. Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuansiedlung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit.

Es sollten daher mindestens 5 Meter breite Uferstreifen (besser 10 m) entlang dieser Gewässer ausgewiesen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt werden. Ferner ist immer damit zu rechnen, dass diese oft unscheinbar wirkenden Gewässer bei Starkregenereignissen über die Ufer treten und für Überschwemmungen sorgen. Das Überschwemmungsgebiet des Reichenbachs ist dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg nicht bekannt.

Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen und Überflutung der angrenzenden Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Ausweisung weiterer Bauflächen [...] sollten die Überschwemmungsgebietsgrenzen und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters ermittelt werden. Ferner sollten vorhandene Durchlässe und Verrohrungen überprüft werden.

[...]

Wir weisen darauf hin, dass es größere Hochwasserereignisse (HQ extrem) geben kann, als das in den Überschwemmungsgebietskarten dargestellte hundertjährige Ereignis und für große Schäden infolge Überflutungen sorgen kann. Aus diesem Grund sollten die betroffenen Bauwerke hochwasserangepasst ausgeführt werden.“¹¹³

Die oben genannten Hinweise sollen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Auf die Darstellung von Gewässerrandstreifen in der Planzeichnung zum FNP wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Stattdessen sind diese im Landschaftsplan dargestellt.

¹¹³ Vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg Sachgebiet 4.4 – Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse zum Vorentwurf (13.12.2024)

9.9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Nach der aktuellen ALKIS-Nomenklatur beinhaltet die Nutzungsart Landwirtschaft Flächen für den Anbau von Feldfrüchten sowie Flächen, die beweidet und gemäht werden können, einschließlich der mit besonderen Pflanzen angebauten Flächen.

Wald ist eine Fläche, die mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockt ist.

Bis heute prägen vor allem Flächen für die Landwirtschaft und Wald das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Aurachtal.

Zum 31. Dezember 2020 waren gemäß ALKIS rund 1.074 ha Bodenfläche (58,4% von insgesamt 1.840 ha) der Nutzungsart Landwirtschaft und 468 ha (25,4%) der Nutzungsart Wald zugeordnet.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Jahr 2020 wird mit 985 ha angegeben, von der 775 ha als Ackerland genutzt wurde, auf denen hauptsächlich Getreide angebaut wurde (auf einer Fläche von 354 ha).

Nach der amtlichen Statistik zur Bodennutzung ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Gemeindegebiet zwischen 2007 und 2020 um rund 25 ha gestiegen, das bedeutet einen Zugewinn von rund 2,6%.

Im selben Zeitraum hat der Anbau von Pflanzen zur Grünernte (Anbaufläche 2007: 178 ha, Anbaufläche 2020: 266 ha) und darunter auch der Anbau von Silomais einschließlich Grünmais stark zugenommen (Anbaufläche 2007: 154 ha, Anbaufläche 2020: 208 ha).

Wie in der amtlichen Flächenerhebung machen auch in der Planzeichnung zum [Entwurf](#) der Flächennutzungsplanfortschreibung Flächen für die Landwirtschaft und Wald den Großteil der dargestellten Flächen aus.

Bei Realisierung der bereits genehmigten, umgewidmeten und/oder zusätzlich dargestellten Siedlungsflächen muss damit gerechnet werden, dass Flächen für die Landwirtschaft verloren gehen. Insbesondere der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch die geplanten Sonderbauflächen für Freiflächen-PV-Anlagen fällt dabei ins Gewicht.

Der ökologische Zustand und die funktionale Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft und der Waldflächen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Biodiversität, Klima/Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter ist im Umweltbericht zu dieser Begründung und den dazugehörigen Karten ausführlich beschrieben.

9.9.1. Flächen für die Landwirtschaft

In der Planzeichnung sind entsprechend der vorliegenden ALKIS Daten zur tatsächlichen Nutzung, aktueller Orthofotos und ergänzender örtlicher Bestandsaufnahmen sämtliche als Acker, Grünland oder z.B. Streuobstwiese genutzten Flächen im Gemeindegebiet Aurachtal als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt.

Auch verschiedene, gemäß ALKIS als Siedlungsfläche genutzte und überwiegend mit landwirtschaftlichen Gebäuden überdeckte Bereiche sind als bestehende Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, z.B. der Nankenhof, Hofflächen südlich von Unterreichenbach, der

Begründung zum Entwurf

Lenkershof, Siedlungsflächen zwischen Lenkershof und Falkendorf und an der Vogelherdstraße sowie die Hessenmühle und die Lenzenmühle.

In der Summe machen die im **Entwurf** der Planzeichnung als Bestand dargestellten Flächen für die Landwirtschaft rund 1.052 ha aus, das entspricht 57,2% aller im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans gelegenen Flächen (rund 1.839 ha).

Als geplante Flächen für die Landwirtschaft sind am Ortsrand von Dörflas **rund 0,57 ha** bisher als Dorfgebiet ausgewiesene Teilflächen der **Grundstücke 456, 459, 467, 467/1, 467/2 und 467/3, Gemarkung Münchaurach**, dargestellt, die landwirtschaftlich genutzt werden, teilweise mit landwirtschaftlichen Gebäuden überbaut sind und aus Sicht der Planverfasser dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden müssen (vgl. auch Kapitel 9.1.2, Fläche 2.7).

Als landschaftsplanerisches Ziel formuliert der seit Juli 2001 wirksame Landschaftsplan der Gemeinde Aurachtal eine ressourcenschonende Landbewirtschaftung, die die natürlichen Lebensgrundlagen sichert und die regionaltypischen Landschaftsräume erhält¹¹⁴.

Aus fachlicher Sicht besteht kein Anlass, dieses Ziel zu ändern und auch die im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan formulierten Maßnahmenvorschläge behalten Gültigkeit:

- Erhalt der Grünlandnutzung in den Talräumen sowie den steilen Lagen der Hangleiten,
- Düngung nach Nährstoffbedarf der Pflanzen und Nährstoffangebot des Bodens,
- Bei der Ausbringung von Gülle günstige Jahreszeit beachten und Austräge von Stickstoff in die Luft vermeiden; Geeignete Witterung nutzen, möglichst immissionsarme Ausbringung, z.B. mittels Schleppschläuchen,
- Erosionsvermeidung durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen: Hangparallele Bewirtschaftung; ganzjährige Bodenbedeckung mit Vegetation durch Dauergrünland, Zwischenfruchtanbau oder Untersaat; konservierende Bodenbearbeitung (ohne Pflug, Mulchen),
- Stärkung der Direktvermarktung von örtlichen Erzeugnissen,
- Duldung der Entwicklung von Säumen an Hecken und Waldrändern,
- Stützung der Ackerwildkrautflora,
- Wiesen mit Vernässungen durch extensive Bewirtschaftung zu Feuchtwiesen entwickeln,
- entsprechende Pflege zum Erhalt der bestehenden Feuchtwiesen.

Weitere 1,0 ha geplante Flächen für die Landwirtschaft werden zwischen dem Reichenbach und dem landwirtschaftlichen Weg Fl. Nr. 33, Gemarkung Reichenbach, in Unterreichenbach dargestellt und die ursprünglich als Dorfgebiet dargestellte Fläche reduziert. Das entspricht der

¹¹⁴ Vgl. Dr. h.c. Detlef Paul, Freischaffender Landschaftsarchitekt VDA: Gemeinde Aurachtal – Landschaftsplan Aurachtal. Erläuterungsbericht. Schwabach, April 1999

tatsächlichen Nutzung als Grünland, stehendes Gewässer oder Weihnachtsbaumkultur. Der Landschaftsplan von 1999 schließt eine Bebauung der ursprünglich als Dorfgebietsfläche dargestellten Grundstücke südlich des Reichenbachs aus. Das Gewässerentwicklungskonzept 2019 stellt die bestehenden Grün- und Wasserflächen dar und regt für diesen Bereich des Ortsrands Verbesserungsmaßnahmen an, z.B. in Form der Gestaltung und Entwicklung eines natürlichen Gewässerlaufs bzw. einer naturnahen Ufer- und Sohlgestaltung des Reichenbachs.

Vorhaben, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, können zugelassen werden, wenn die in § 35 BauGB beschriebenen Voraussetzungen erfüllt werden.

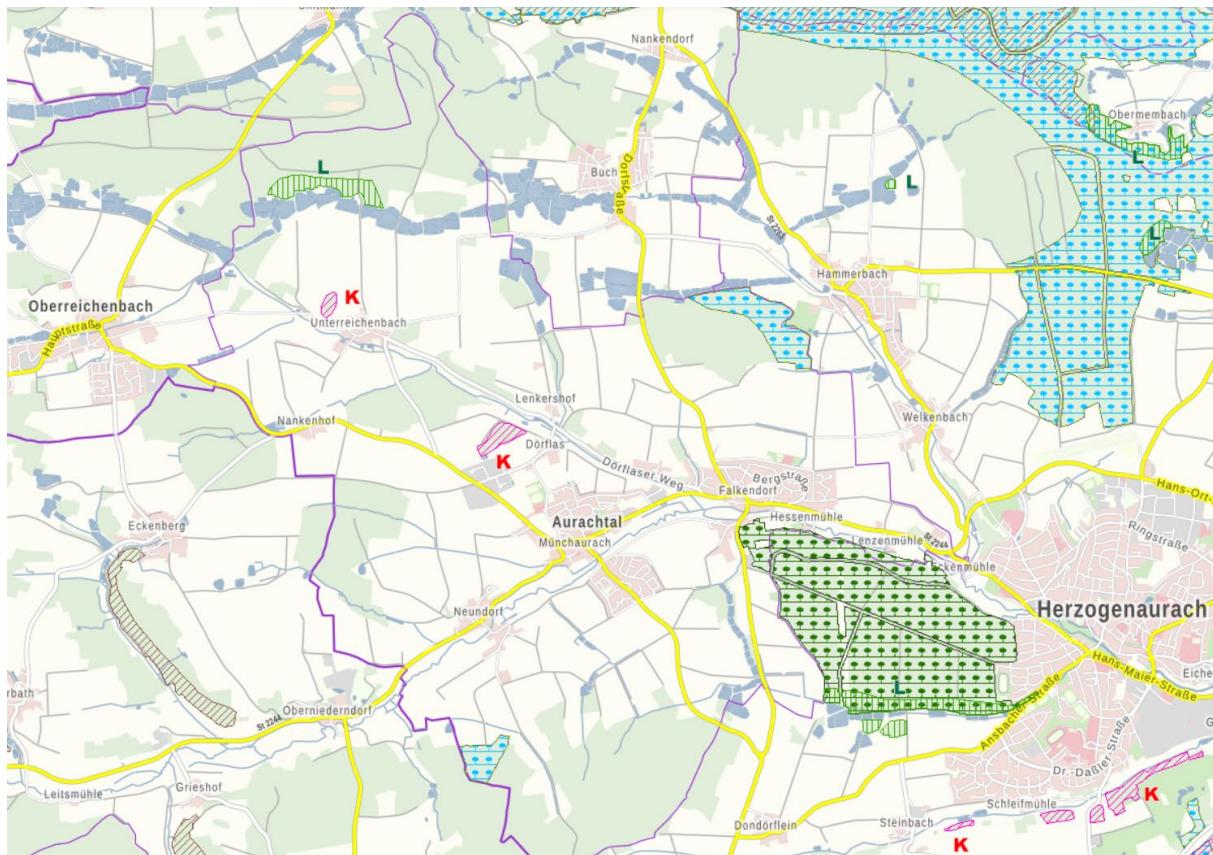
9.9.2. Flächen für Wald

Der Waldanteil gemäß ALKIS liegt in der Gemeinde Aurachtal mit 468 ha oder 25,4% der Gesamtfläche deutlich unter dem Durchschnitt im Freistaat Bayern (35,3%), im Regierungsbezirk Mittelfranken (33,6%) und im Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Als bestehende Waldfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB sind in der Planzeichnung – ebenfalls entsprechend der vorliegenden ALKIS Daten zur tatsächlichen Nutzung, aktueller Orthofotos und ergänzender örtlicher Bestandsaufnahmen – rund 465 ha Fläche dargestellt, das entspricht 25,3% aller im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans gelegenen Flächen.

Wie im Umweltbericht zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Aurachtal beschrieben übernehmen die Waldflächen im Gemeindegebiet vielfältige ökologische Funktionen.

Begründung zum Entwurf

Abbildung 47: Waldfunktionskartierung gemäß ENERGIE-ATLAS Bayern¹¹⁵

Als Wälder mit Schutz- und Erholungsfunktionen und/oder Bedeutung für die biologische Vielfalt¹¹⁶ sind gemäß Artikel 6 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verschiedene Teile der in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen kartiert als

- **Erholungswald, Intensitätsstufe 1**
Waldflächen im Bereich Zugberg/Tonwald, südöstlich Falkendorf,
- **Erholungswald, Intensitätsstufe 2,**
Waldflächen im Bereich Babenberg/Münchauracher Ton, südwestlich von Neundorf und
Waldflächen im Bereich Baiersdorfer Holz, westlich von Hammersbach (Kinderfreizeitanlage Lindenhof),
- **Schutzwald für Lokales Klima (K)**
Waldflächen im Bereich Wirtshöhe/Wirtsgründel, nordöstlich des Gewerbegebiets und

¹¹⁵ Vgl. Bayerische Staatsregierung: ENERGIE-ATLAS Bayern, Waldfunktionskartierung <https://www.karten.energieatlas.bayern.de> (Abgerufen am 26.09.2024)

¹¹⁶ Vgl. Dr. Mengistu Abiy u.a. (Autor), Projektgruppe Waldfunktionenkartierung der AG Forsteinrichtung, c/o Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (Hrsg.): Leitfaden zur Kartierung der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes – Waldfunktionskartierung (WFK). I 1999

Begründung zum Entwurf

nordwestlich von Dörfles und Waldflächen im Bereich Kühtrieb, nordwestlich von Unterreichenbach,

- **Schutzwald für Lebensraum - Landschaftsbild – Genressourcen (L)**

Waldflächen im Bereich der Unterreichenbacher Viehweide, nördlich der Unterreichenbacher Weiher.

Gegenüber der im Landschaftsplan 2001 angegebenen Zahl hat sich die Waldfläche im Gemeindegebiet nicht geändert.

Auch das für die Waldflächen im wirksamen Landschaftsplan formulierte forstwirtschaftliche Ziel und die hierzu vorgeschlagenen Maßnahmen werden unverändert in den Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen:

Ziel ist die Bewirtschaftung des Waldes im Sinne des naturnahen Waldbaus mit der Entwicklung von standortgerechten artenreichen, stabilen und gesunden Mischbeständen. Die Waldrandbereiche als Grenzlinie zwischen Wald und freier Feldflur sind aufzuwerten.

Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen gehören:

- der Umbau der Kiefern- und Fichtenbestände hin zu Wäldern mit deutlich höherem Eichen- und Schattholzanteil (Buche, Hainbuche, Linde), Einbringen seltener heimischer Baumarten, Förderung der Naturverjüngung,
- die Reduzierung des Wildverbisses, der besonders durch Rehwild verursacht wird; Festlegung der Abschusszahl dem Vegetationszustand entsprechend; Zum Schutz des Jungwuchses möglichst auf die teuere und oft uneffektive Einzäunung verzichten; stattdessen die Abschusszahlen erhöhen und die Winterfütterung einstellen,
- eine bodenschonende Bewirtschaftung wählen (Ernteverfahren); Witterung und Bodenzustand beachten, Walderschließung über Rückelinien und Wege optimieren unter Berücksichtigung der sonstigen Waldfunktionen (Erholung, Artenschutz, Ökologie etc.),
- das Geringhalten von Erstaufforstungen und nur auf der Hochfläche, nicht jedoch im Auebereich der Bäche, an den Hangleiten der Talräume, auf Streuobstbeständen (Erhalt des Landschaftsbildes) sowie auf Flächen gesetzlich geschützter Biotope,
- der Aufbau von gestuften Waldmänteln und Säumen auch in älteren Beständen.

9.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hat der Landschaftsplan Aurachtal die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gemeindegebiet zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Begründung zum Entwurf

Hierzu werden in der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans neben den oben beschriebenen Grünflächen (siehe Kapitel 9.7) vor allem auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Dabei wird unterschieden, zwischen

- Flächen, die bereits in genehmigten Flächennutzungsplanänderungen und verbindlichen Bauleitpläne für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt oder festgesetzt sind, und
- weiteren Flächen, die sich aus fachlicher Sicht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Darstellung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB eignen, aber im Flächennutzungsplan von 2004 und den seither genehmigten Änderungen noch nicht dargestellt sind.

Einen Überblick über bereits dargestellte/festgestellte und mögliche weitere Flächen zur Darstellung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB gibt die als Anlage 10 angefügte Karte.

Begründung zum Entwurf



bereits dargestellte / festgesetzte Flächen

- gemäß Flächennutzungsplan 2004
- gemäß Flächennutzungsplan 2024
- gemäß verbindlicher Bauleitpläne
- gemäß Ökokontinentkataster
(Stand August 2025)
- weitere festgesetzte Flächen im
Gemeindegebiet (Stand August 2025)



Ökokonto
(Stand August 2025)

vorgeschlagene Flächen

- gemäß Landschaftsplan 2001
- gemäß Gewässerentwicklungskonzept 2020
- gemäß Entwurf verbindlicher Bauleitpläne

Abbildung 48: Festgesetzte und vorgeschlagene Ausgleichsflächen

► **Anlage 10****Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB**

Bereits dargestellte/festgesetzte und weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.10.1. Bereits dargestellte/festgesetzte Flächen**Gemäß Flächennutzungsplan 2004**

Aus dem 2004 genehmigten und bekannt gemachten Flächennutzungsplan werden folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die aktuelle Planzeichnung übernommen:

- die Fl. Nr. 224, Gemarkung Neundorf, an der westlichen Grenze des Gemeindegebiets mit einer Fläche von **rund 0,88 ha**. Teilflächen des Grundstücks waren bereits im Landschaftsplan 2001 zum Erhalt von Grünland, Streuobst und Gehölzbeständen als Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.
- Die 2004 im Süden Neundorfs als Ausgleichsfläche dargestellten Grundstücke Fl. Nrn. 51, 51/1 und 51/2, Gemarkung Neundorf, mit einer Fläche von rund 0,19 ha.
- Das rund 0,37 ha große, gleichzeitig als ehemalige Deponiefläche gekennzeichnete Grundstück Fl. Nr. 11, Gemarkung Neundorf, war bereits im Flächennutzungsplan 2004 als Ausgleichsfläche dargestellt.

Gemäß Flächennutzungsplanänderung 2024

Die 2024 genehmigte Änderung des Flächennutzungsplans Aurachtal stellt im Bereich der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage Aurachtal-Reitäcker

- eine Teilfläche von ca. 1,60 ha des Grundstücks Fl. Nr. 480/3, Gemarkung Falkendorf, südlich der geplanten Sonderbaufläche (ca. 1,60 ha),
- und Teilflächen von 2,23 ha der Grundstücke Fl. Nrn. 495 und 496, beide Gemarkung Münchaurach, westlich der geplanten Sonderbaufläche

als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar, die in die Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen werden.

Gemäß Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Aurachtal-Reitäcker“ sollen auf den Flächen heimische, standortgerechte Sträucher, Hecken und Bäume gepflanzt, extensives Grünland und Blühstreifen angelegt und Reptiliensatzhabitatem angelegt werden.

Gemäß verbindlicher Bauleitpläne

Aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde Aurachtal werden **rund 3,59 ha** „beschlossene“ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen:

- Für Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 328, Gemarkung Neundorf, sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Tennisplatz“ Falkendorf (Satzungsbeschluss am 07.03.2018) und im Bebauungsplan „Ackerlänge V“ Münchaurach (Satzungsbeschluss am 14.05.2019) vorgezogene Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan ist das gesamte Grundstück (ca. 0,96 ha) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.
- Für das Grundstücks Fl. Nr. 217, Gemarkung Neundorf, setzen der Bebauungsplan zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ackerlänge – BA II“ (Fassung vom 14.09.2006), der Bebauungsplan „Ackerlänge III“ (Satzungsbeschluss am 14.06.2012) und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ackerlänge III“ (Satzungsbeschluss am 17.07.2019) das Anpflanzen von Heckengehölzen und heimischen Obstbäumen (Hochstämme) sowie die Ansaat von Landschaftsrasen fest. **Teilflächen des Grundstücks (ca. 1,14 ha)** werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.
- Die Darstellung des Grundstücks Fl. Nr. 322, Gemarkung Münchaurach, als Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (ca. 0,65 ha) entspricht ebenfalls der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplänen „Ackerlänge II“ (2006) und „Ackerlänge III“ (2012 und 2019), die in diesem Bereich die Renaturierung der Uferrandbereiche des Mühlbachs und eine Extensivierung der Wiesennutzung vorschreiben.
- Rund 0,57 ha des insgesamt 0,77 ha umfassenden Grundstücks Fl. Nr. 289, Gemarkung Neundorf, werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Dies entspricht sowohl dem Bebauungsplan „Neundorf Ost“ (Satzungsbeschluss am 21.10.2020), der an dieser Stelle die Pflanzung einer Streuobstwiese und extensives Grünland festsetzt, als auch der Darstellung des Grundstücks gemäß der genehmigten Flächennutzungsplanänderung 2020.

9.10.2. Weitere Flächen und Maßnahmen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Gemäß Landschaftsplan 2001

Aus dem Landschaftsplan 2001 Aurachtal¹¹⁷ werden rund 71,31 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen, die sich zur Realisierung folgender Maßnahmen eignen:

- (1) Neuschaffung von Kleingewässern,
- (2) Erhalt von Grünland an Teichen als Pufferzonen zur Förderung der Strukturvielfalt und für Artenhilfsmaßnahmen, Aufstellen von Pflege- und Entwicklungskonzepten,
- (3) Erhalt von Grünland, Streuobst, Gehölzbeständen.

Für die Teiche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine Extensivierung der Nutzung angeregt, die gemäß Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan von 2001 wie folgt konkretisiert wird:

- kein überhöhter Fischbesatz,
- Dulden einer Röhrichtzone zur Wasserreinigung, v.a. bei Ablauf in ein Fließgewässer,
- keine Mahd der Uferränder mit Röhricht und Großseggenriedern,
- Entfernen von Uferverbau aus Beton o.ä., Verlängern der Uferlinie durch Schaffung kleiner Buchten,
- Strukturreichtum der Ufer fördern durch Ausbildung von verschiedenen Uferneigungen, teilweises Bepflanzen und Zulassen von Sukzession der Vegetationsgesellschaften; deshalb auch Belassen von Erlenauwuchs,
- Amphibienschutz durch Bespannen zur Amphibienlaichzeit (ab Februar / März), kein unnötiges Kalken während der Laichzeit, möglichst keine Verwendung von Branntkalk,
- Vernetzung der Teiche untereinander und mit anderen Feuchtbereichen über lineare oder Insel-Biotope (Gräben und Tümpel).

Gemäß Gewässerentwicklungskonzept 2020

Bereits im Landschaftsplan 2001 waren

- die Renaturierung von Bachauen (Erstellen von Gewässerpfliegeplänen, Ausweisen von Uferrandstreifen, Erstellen eines Programms zur Pflege und Sanierung von Feuchtflächen),
- eine naturnahe Teichbewirtschaftung (Erstellen eines Pflege- und Nutzungskonzepts)
- und Quellschutz (Erstellen eines Schutzkonzepts)

¹¹⁷ Vgl. Dr. h.c. Detlef Paul, Freischaffender Landschaftsarchitekt VDA: Gemeinde Aurachtal – Landschaftsplan Aurachtal. Schwabach, April 1999

als Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der für das Gemeindegebiet Aurachtal charakteristischen Lebensraumtypen beschrieben. Vorgeschlagen werden Maßnahmen an Teichen, Fließgewässern, Wiesen sowie Feucht- und Näßwälder.

Ein aktuelles Bild über den Zustand aller Gewässer III. Ordnung im Gemeindegebiet, deren Uferbereiche und Talräume liefert das Gewässerentwicklungskonzept 2020 und formuliert aktuelle Ziele und Maßnahmenvorschläge zu deren Gestaltung, Entwicklung und Unterhaltung (siehe Kapitel 2.5.5).

Die Maßnahmenvorschläge betreffen Wasserflächen und daran angrenzende Bereiche entlang der Mittleren Aurach und des Reichenbachs aber auch im Bereich z.B. der Dachweiher, des Fichtegrabens, des Großmühlgrabens, des Grüdlgrabens, des Hirtengrundgrabens, des Käsergrabens, des Maidelsgrabens, des Stockweihergrabens und der Unterreichenbacher Weiher.

Insgesamt umfassen die Grundstücke und Grundstücksteile, die sich für eine Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Gewässerentwicklung eignen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgeschlagen werden, **rund 192,30 ha**.

Gemäß Entwurf verbindlicher Bauleitpläne

Zur Realisierung der Freiflächen-Photovoltaikanlage Aurachtal-Reitäcker wird es erforderlich werden, Flächen als Lebensraum für eine von der Maßnahme betroffene, besonders geschützte Vogelart zu sichern.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Aurachtal-Reitäcker“ vom 01.02.2023 schlägt hierzu die Fl. Nr. 318 und Teilflächen der Fl. Nr. 262, beide Gemarkung Falkendorf, vor.

Beide für eine CEF-Maßnahme Feldlerche vorgeschlagenen Bereiche (Gesamtfläche rund 4,93 ha) sind in der Planzeichnung als weitere mögliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Für die Realisierung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage „Solarpark Falkendorf“ werden insgesamt 1,14 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im direkten Umgriff der Anlage dargestellt.

Durch die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Neudarstellungen von Bauflächen entsteht ein überschlägiges Ausgleichserfordernis von ca. 20,84 ha (Vgl. hierzu Umweltbericht Kapitel 9.2).

Mit der Darstellung der vorgeschlagenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann das Ausgleichserfordernis zur Realisierung der geplanten Bauflächen ausreichend gedeckt werden.

Flächen und Maßnahmen zur Verbesserung der Siedlungsräder

Mit Zunahme der Siedlungsflächen wächst die Bedeutung der Ortsräder als Übergangsraum zwischen Siedlung und freier Landschaft. Die Siedlungsräder prägen das Erscheinungsbild

Begründung zum Entwurf

eines Ortes von außen, können sich in das Innere eines Ortes fortsetzen und wichtige Funktionen übernehmen, z.B. als Ruhe- und Erholungszone, zur ökologischen Vernetzung, den Hochwasserschutz oder das Mikroklima.

An verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet erfüllen die Ortsränder die oben beschriebenen Funktionen noch nicht bzw. nicht mehr. Die geplante Erweiterung von Bauflächen bietet die Chance, neue Siedlungsränder aufzubauen oder den Ist-Zustand zu verbessern.

Auf den Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan 2001, die Bestandserhebungen und Analysen zu dessen Fortschreibung (siehe Anlage 8-9) und den vorliegenden Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Eine Verbesserung der Siedlungsränder wird vorgeschlagen im Bereich

- der Erweiterungsflächen (Sonderbauflächen) für Schule und Sport in Münchaurach,
- der bestehenden und geplanten Bauflächen im Südwesten des Hirtenbergs (Kreisstraße ERH15) in Münchaurach,
- des nördlichen Ortsrands von Unterreichenbach,
- des nordwestlichen Ortsrands von Dörflas,
- der Siedlungsflächen am östlichen Ortseingang von Neundorf (Fl. Nr. 350, Gemarkung Neundorf),
- des Lenkershofs nach Westen (z.B. durch Anlegen einer Streuobstwiese),
- des Nankenhofs von Norden (z.B. durch Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße ERH 15).

Über die oben und im LP vorgeschlagenen Flächen hinaus, werden in folgenden Bereichen Verbesserungen der Ortsränder vorgeschlagen:

- der Sonderbauflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlage an der Wirtshöhe,
- des bestehenden nördlichen Siedlungsrandes des Wohngebiets Ackerlänge in Münchaurach,
- des bestehenden Kindergartens am Tennisweg,
- der Staatsstraße St 2244 zwischen Vogelherdstraße und Ringstraße in Falkendorf,
- der neu dargestellten Bauflächen in Unterreichenbach, in Dörflas sowie auf der Wirtshöhe

Dargestellt werden die Verbesserungsmaßnahmen zur Gestaltung der Ortsränder symbolisch oder z.B. der Baugebiete „Ackerlänge V“ und „Neundorf Ost“ auch als Grünfläche sowohl im Entwurf der Planzeichnung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans als auch im Entwurf zur Fortschreibung des Landschaftsplans (siehe Anlage 9).

9.11. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

9.11.1. Baudenkmäler

Über das Gemeindegebiet Aurachtal verteilen sich gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege 24 Baudenkmäler¹¹⁸, deren Beschreibung der Anlage 11 zu dieser Begründung zu entnehmen sind.

► Anlage 11

Denkmalliste

Baudenkmäler und Bodendenkmäler

im Gemeindegebiet Aurachtal, **Stand: 22.06.2025**

Auf eine Darstellung der einzelnen Baudenkmäler in der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wird aus Gründen einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

Auf den Bestandplan zur Fortschreibung des Landschaftsplans und die Ausführungen im Umweltbericht zum Thema Kultur- und Sachgüter wird verwiesen.

9.12. Sonstige Planzeichen

9.12.1. Flächen für Nutzungsbegrenzungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan sind die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen am Döhlersberg in Münchaurach mit dem Planzeichen 15.6 (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbegrenzungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) umrandet. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Münchaurach Ost I“ der für das GEe Emissionskontingente festsetzt, um die angrenzenden Flächen vor Gewerbelärm zu schützen.

Für die umgewidmeten bzw. neu dargestellten Bauflächen in Münchaurach (Münchaurach Schulstraße Fläche Nr. 1.1, Münchaurach Hirtenberg Südwest Fläche Nr. 2.1, Münchaurach südlich der Königstraße Fläche Nr. 2.2, Münchaurach Wirtshöhe Fläche Nr. 3.1, Münchaurach Königsstraße Fläche Nr. 4.1) und Falkendorf (Falkendorf Höchstadter Straße Fläche Nr. 1.3) muss die Immissionssituation genauer betrachtet werden, um Wohnnutzungen vor unzulässigen Immissionen (durch z.B. Gewerbe- und Verkehrslärm) zu schützen und eine zu starke Lärmentwicklung durch neue Nutzungen zu begrenzen. Um dies bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu verdeutlichen, sind diese Flächen mit dem Planzeichen 15.6 umrandet.

Da anzunehmen ist, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Grundsätze der Bauleitplanung) bei

¹¹⁸ Vgl.: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmallisten zum Download. München, Oktober 2024 https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/liste.html?gem=572_Ik (Zugriff: 16.10.2024)

Bedarf durch Nutzungsbeschränkungen und/oder passive bzw. aktive Schutzmaßnahmen Rechnung getragen werden kann, sollen erforderliche schalltechnische Gutachten erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

9.12.2. Sonstige nachrichtlich übernommene Flächen

Bodendenkmäler

Neben Baudenkmälern verzeichnet die Denkmalliste aktuell sechs Bodendenkmäler (Stand: 02.08.2024) die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt wird.

Auf deren Beschreibung in der Anlage 11 zu dieser Begründung und die Ausführungen im Umweltbericht zu den Themen Boden sowie Kultur- und Sachgüter wird verwiesen.

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ergeht der Hinweis, „dass auch im Umfeld dieser Denkmäler sowie in siedlungsgünstigen topographischen Lagen (v.a. entlang des Aurachtals) weitere bisher unerkannte Bodendenkmäler zu vermuten sind.“¹¹⁹

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechtigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.¹²⁰

Sanierungsgebiet „Ortskern Münchaurach“

Der „Ortskern Münchaurach“ soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden (siehe Kapitel 2.5.1).

Die Grenze des 2020 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen.

Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan waren zwei ehemalige Deponieflächen dargestellt, die in die aktuelle Planzeichnung übernommen wurden:

- eine ca. 34,62 ha große Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 213, Gemarkung Unterreichenbach, nördlich der Unterreichenbacher Weiher und

¹¹⁹ Vgl. Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zum Vorentwurf (13.12.2024)

¹²⁰ ebd.

Begründung zum Entwurf

- die Fl. Nrn. 11 (**Kataster Nr. 57200063**)¹²¹, 309 und 310, Gemarkung Neundorf, mit einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 11/1, Gemarkung Neundorf, im Nordwesten des Ortsteils Neundorf (Gesamtfläche ca. 0,98 ha).

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamt¹²² wird auch die Fläche

- Fl. Nr. 333, Gmkg. Aurachtal (Kataster Nr. 57200017)

in die Planzeichnung des FNP übernommen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des § 20 BNatschG

In die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgebiete und Objekte im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen.

Auf die ergänzenden Ausführungen zu Schutzgebieten und geschützten Flächen im Umweltbericht und die dazugehörige Themenkarte wird an dieser Stelle ebenso verwiesen wie auf die Karten zur Fortschreibung des Landschaftsplans Aurachtal (siehe Anlagen 8 und 9).

Gemäß § 20 Bundenaturschutzgesetz (BNatschG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotoptverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 Prozent der Fläche eines jeden Landes umfassen soll.

Der Freistaat Bayern möchte gemäß Art. 19 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) ein Netz räumlich oder funktional verbundener Biotope (Biotoptverbund) schaffen, das bis zum Jahr 2027 mindestens 13% Offenland der Landesfläche und bis zum Jahr 2030 mindestens 15% Offenland der Landesfläche umfasst.

Gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG können Teile von Natur und Landschaft geschützt werden als Naturschutzgebiet, als Nationalpark oder als Nationales Naturmonument, als Biosphärenreservat, als Landschaftsschutzgebiet, als Naturpark oder als geschützte Landschaftsbestandteile. Soweit diese geeignet sind, können diese Bestandteile des Biotoptverbunds sein.

Stand heute ist mit Ausnahme des symbolisch in der Planzeichnung gekennzeichneten Naturdenkmals Nr. 42/95 „Eiche bei Neundorf“ (Fl. Nr. 346, Gemarkung Neundorf), keine Flächen im Gemeindegebiet Aurachtal als Gebiete oder Objekte im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatschG geschützt.

Im Südwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Weiherlandschaft im östlichen Landkreis“ (ID: LSG-00502.01, Verordnungsgeber-Nr.: NEA-01.a) an das Gemeindegebiet an, im Süden, Südosten und Osten das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsräumen im Bereich der Stadt Herzogenaurach“ (ID: LSG-00399.01, Verordnungsgeber-Nr.: ERH-05).

Im Landschaftsplan 2001 waren – wie im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Erlangen Höchstadt von 2001 – Vorschläge zur Festlegung des Aurachtals zwischen Herzogenaurach und der Grenze zum Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim als

¹²¹ Vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg vom 13.12.2024

¹²² ebd.

Begründung zum Entwurf

Landschaftsschutzgebiet und Vorschläge zur Festlegung von geschützten Landschaftsbestandteilen enthalten.

Auf eine Übernahme dieser Vorschläge in den aktuellen Flächennutzungsplan wird verzichtet, weil die Auswahl und Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt und die Ausweisung geschützter Landschaftsbestandteile durch die Untere bzw. Höhere Naturschutzbehörde erfolgt.

Natura 2000 Gebiete

Um den anhaltenden Rückgang von wild lebenden Arten und natürlichen Lebensräumen in der EU entgegenzuwirken und die biologische Vielfalt zu erhalten, wurde 1979 die Vogelschutzrichtlinie und 1992 die Fauna-Flora-Habitat Richtlinie erlassen.

Beide Richtlinien sehen als Kernbestimmung die Ausweisung von Schutzgebieten zur Schaffung eines EU-weiten Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" für bestimmte bedrohte Arten und Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse vor.

Im Gemeindegebiet Aurachtal ist die „Aurach zwischen Emskirchen und Herzogenaurach“ (Gebiets Nr. 6430-371) als FFH-Gebiet festgelegt und wertvolles Habitat der Grünen Keiljungfer mit überregionaler Vernetzungsfunktion geschützt.

Die Grenze des FFH-Gebietes ist in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan dargestellt. Vogelschutzgebiete kommen im Gemeindegebiet Aurachtal nicht vor.

Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung

Gemäß § 30 Abs. 1 BNatschG gilt der allgemeine Grundsatz, dass Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt sind.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatschG dürfen

- natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
- offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
- offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
- Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale

Begründung zum Entwurf

Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich,

- magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern.

nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.

In Bayern ist es gemäß Art. 46 BayNatschG Aufgabe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zu erhaltenen Biotope zu erfassen und zu bewerten. Umgesetzt wird dies durch die Biotopkartierung Bayern, die diese wertvollen Flächen in Karten einzeichnet.

In den **Entwurf** zur Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sind alle im Zuge der sogenannten Flachlandbiotopkartierung erfassten Biotope im Gemeindegebiet Aurachtal (Stand: 17.04.2022) nachrichtlich übernommen.

Zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehören

- der Erlenauwald am Kauterschlag (Auwald) am Kantnergraben im Süden des Gemeindegebiets,
- der Teich an der Unterreichenbacher Viehweide (Initialvegetation, naß) an der nordöstlichen Gemeindegebietsgrenze,
- der Teich im Egelsee (Feuchte und nasse Hochstaudenfluren) an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze.

Daneben enthält etwa ein Viertel der kartierten Biotope geschützte Anteile:

- die Feldgehölze mit Auwaldanteilen entlang des Reichenbachs und nördlich von Lenkershof,
- die Gewässerbegleitgehölze mit Verlandungsröhrichten, Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen sowie feuchten und nassen Hochstaudenfluren entlang der Mittleren Aurach zwischen Falkendorf und Herzogenaurach,
- die Verlandungsröhrichte mit Großseggenried bzw. Unterwasser- und Schwimmblattvegetation am Weiher bei Nankenhof sowie am Platzweiher bei Neundorf.

Das LfU weist auf seiner Internetseite zur Biotopkartierung¹²³ darauf hin, dass nicht die Biotopkartierung, sondern die vorkommende Pflanzenvielfalt oder die Eigenschaft des Standortes eine Fläche zum Biotop machen und die Biotopkartierung lediglich eine unverbindliche Bestandsaufnahme der natürlichen Umgebung darstellt.

Unabhängig davon, ob eine Fläche im Zuge der Biotopkartierung erfasst wurde oder nicht, sind viele Biotope nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen

¹²³ Vgl.: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung. Augsburg, Oktober 2024
https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung/rechtliche_grundlagen/index.htm (Zugriff: 08.10.2024)

Begründung zum Entwurf

Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützt. Für die Nutzung und Bewirtschaftung von Biotopflächen können sich hieraus Einschränkungen ergeben.

Für Grundeigentümer ist es daher ratsam, sich über eventuell geschützte Biotope auf dem eigenen Grund zu informieren. Das gleiche gilt für die Bewirtschaftung von Flächen, die anderen Eigentümern gehören. Hierzu steht der UmweltAtlas Bayern zur Verfügung, in dem für jedes Biotop ein Steckbrief mit Informationen zum geltenden gesetzlichen Schutz aufgerufen werden kann.