

Markt Weisendorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Gesamtfortschreibung
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Begründung
zur Planfassung vom 25.01.2024

ausgefertigt:

Weisendorf, den 01.08.2024



Karl-Heinz Hertlein
Karl-Heinz Hertlein
Erster Bürgermeister

Markt Weisendorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Gesamtfortschreibung
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Begründung
zur Planfassung vom 25.01.2024



Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90429 Nürnberg
T 0911-815 80 15
F 0911-815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet im Auftrag des Marktes Weisendorf

von Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner SRL

unter Mitarbeit von Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung

Anja Heyne
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin (FH)

Bearbeitungsstand: 25.01.2024 (letzte redaktionelle Änderung)

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	7
1.1	Planungsanlass und Auftrag	7
1.2	Inhalt und Gesetzliche Grundlagen.....	8
1.2.1	Flächennutzungsplan	8
1.2.2	Landschaftsplan	10
1.2.3	Eingriffsregelung	11
1.3	Rechtsverbindlichkeit und Geltungsdauer	11
1.4	Ablaufschema und Verfahrensschritte	11
1.4.1	Ablaufschema.....	12
1.4.2	Durchgeführte Verfahrensschritte	13
1.4.3	Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange	16
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	19
2.1	Lage in der Region.....	19
2.2	Gebietsgröße und Flächennutzungen	20
2.3	Natürliche Grundlagen	21
2.3.1	Naturräumliche Einheit, Landschaftsstruktur	21
2.3.2	Klima	22
2.3.3	Geologie und Böden	23
2.3.4	Wasserhaushalt.....	24
2.3.5	Potentielle natürliche Vegetation.....	25
2.3.6	Bestandsbeschreibung der realen Vegetation	26
2.3.7	Bestandsbeschreibung der Fauna	30
2.4	Landschaftsbild.....	34
2.4.1	Bestandsbeschreibung.....	34
2.4.2	Zustandsbewertung.....	34
2.5	Nutzungen im Landschaftsraum	35
2.5.1	Landwirtschaft	35
2.5.2	Forstwirtschaft	37
2.5.3	Wasserwirtschaft.....	38
2.6	Planungsvorgaben / Fachplanungen	39
2.6.1	Landesentwicklungsprogramm	39
2.6.2	Regionalplan	40
2.6.3	Bauleitplanung.....	41
2.6.4	Denkmalschutz.....	46
2.6.5	Natur- und Landschaftsschutz	49
2.6.6	Gewässer und Wasserhaushalt	51
2.7	Geschichte.....	52
2.8	Bevölkerung	54
2.8.1	Einwohnerzahlen.....	54
2.8.2	Bevölkerungsbewegung.....	58

2.8.3	Altersstruktur	60
2.8.4	Durchschnittsalter, Jugend- und Altenquotient	61
2.8.5	Zusammensetzung der Bevölkerung	62
2.9	Wohnungsbau, Wohnungswesen und Bautätigkeit	63
2.10	Wirtschaftsstruktur	64
2.10.1	Arbeitsstätten und Beschäftigte	64
2.10.2	Arbeitsplatzzentralität, Berufspendler	65
2.11	Verkehr	66
2.11.1	Straßen und Wege	66
2.11.2	Anlagen für den ruhenden Verkehr	67
2.11.3	Öffentliche Verkehrsmittel	67
2.11.4	Luftverkehr	68
2.12	Technische Infrastruktur	68
2.12.1	Wasserversorgung	68
2.12.2	Abwasserbeseitigung	69
2.12.3	Abfallbeseitigung, Deponien	69
2.12.4	Energieversorgung	70
2.12.5	Telekommunikationsanlagen	71
2.12.6	Richtfunk	72
2.13	Gemeinbedarf	72
2.13.1	Verwaltung	72
2.13.2	Kinderkrippe, Kindergarten und Schule	72
2.13.3	Kirchliche Einrichtungen	73
2.13.4	Kulturelle Einrichtungen	73
2.13.5	Sozialwesen	73
2.13.6	Gesundheitswesen	73
2.13.7	Post	74
2.13.8	Feuerwehr	74
2.13.9	Bauhof	74
2.14	Grün- und Freiflächen	74
2.14.1	Sportanlagen	74
2.14.2	Spielplätze	74
2.14.3	Friedhof	75
2.14.4	Kleingärten	75
2.14.5	Gewinnung von Bodenschätzen	75
2.14.6	Freizeit und Erholung	75
3	BEDARF UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE	77
3.1	Bevölkerungsprognose	77
3.2	Bedarf an Wohnungen	79
3.3	Bauflächenbedarf	83
3.3.1	Wohnbauflächen	83
3.3.2	Gewerbeflächen	84
3.3.3	Gemischte Bauflächen	86
3.3.4	Sonderbauflächen	87
3.4	Bestehende Flächenpotentiale	89
3.4.1	Bisher dargestellte Bauflächen, für die kein Bebauungsplan besteht	90
3.4.2	Bisher unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht	90
3.4.3	Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich	90

3.4.4	Möglichkeiten der Nutzung leerstehender und untergenutzter Gebäude	92
3.4.5	Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke	92
3.4.6	Verbleibende Flächenpotentiale.....	94
3.4.7	Verfügbarkeit bestehender Flächenpotentiale	97
3.4.8	Strategie zur Aktivierung bestehender Flächenpotentiale	97
3.5	Planungsziele nach Handlungsfeldern.....	102
3.5.1	Handlungsfeld Bauen und Wohnen	102
3.5.2	Handlungsfeld Handel, Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft	105
3.5.3	Handlungsfeld Freiräume, Natur und Landschaft	111
3.5.4	Handlungsfeld Verkehr, Technische Infrastruktur und Energie	117
3.5.5	Handlungsfeld Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf	123
4	PLANDARSTELLUNGEN.....	127
4.1	Bauflächen und Baugebiete.....	127
4.1.1	Wohnbauflächen	130
4.1.2	Gemischte Bauflächen und Dorfgebietsflächen.....	132
4.1.3	Gewerbliche Bauflächen	134
4.1.4	Sonderbauflächen	135
4.2	Ausstattung des Gemeindegebietes.....	137
4.2.1	Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf.....	137
4.2.2	Sonstige Versorgungseinrichtungen und zentrale Versorgungsbereiche.....	138
4.3	Überörtlicher Verkehr	139
4.3.1	Straßenverkehr.....	139
4.3.2	Ruhender Verkehr	139
4.3.3	Wege	139
4.3.4	Bahnanlagen, ÖPNV	140
4.3.5	Modellfluggelände	140
4.4	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	140
4.4.1	Wasserversorgung	140
4.4.2	Energie- und Wärme	140
4.4.3	Abwasserbeseitigung	141
4.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	141
4.5.1	Oberirdische Leitungen	141
4.5.2	Unterirdische Leitungen	142
4.6	Grünflächen	142
4.6.1	Grünflächen mit Zweckbestimmung	142
4.6.2	Grünflächen im engeren Siedlungsbereich.....	143
4.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	144
4.7.1	Fließ- und Stillgewässer.....	144
4.7.2	Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ..	144
4.7.3	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	144
4.8	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	145
4.8.1	Flächen für die Landwirtschaft	145
4.8.2	Flächen für Wald	145
4.8.3	Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete	146

4.9	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	146
4.9.1	Bäume und Hecken.....	146
4.9.2	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	147
4.10	Sonstige Planzeichen	150
4.10.1	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	150
4.10.2	Aussiedlerhof.....	151
4.11	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	151
4.11.1	Denkmalschutz.....	151
4.11.2	Naturschutz	151
5	ENTWICKLUNG DER ORTSTEILE	153
5.1	Boxbrunn	153
5.1.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	153
5.1.2	Geplante Bauflächen.....	155
5.1.3	Bauflächenbilanz	156
5.2	Buch	157
5.2.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	157
5.2.2	Geplante Bauflächen.....	159
5.2.3	Bauflächenbilanz	161
5.3	Kairlindach.....	162
5.3.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	162
5.3.2	Geplante Bauflächen.....	164
5.3.3	Bauflächenbilanz	166
5.4	Mitteldorf	167
5.4.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	167
5.4.2	Geplante Bauflächen.....	169
5.4.3	Bauflächenbilanz	169
5.5	Nankendorf	170
5.5.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	170
5.5.2	Geplante Bauflächen.....	172
5.5.3	Bauflächenbilanz	175
5.6	Neuenbürg	176
5.6.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	176
5.6.2	Geplante Bauflächen.....	178
5.6.3	Bauflächenbilanz	178
5.7	Oberlindach	179
5.7.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	179
5.7.2	Geplante Bauflächen.....	181
5.7.3	Bauflächenbilanz	182
5.8	Reinersdorf	183
5.8.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	183
5.8.2	Geplante Bauflächen.....	185
5.8.3	Bauflächenbilanz	185

5.9	Reuth	186
5.9.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	186
5.9.2	Geplante Bauflächen.....	188
5.9.3	Bauflächenbilanz	190
5.10	Rezelsdorf	191
5.10.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	191
5.10.2	Geplante Bauflächen.....	194
5.10.3	Bauflächenbilanz	197
5.11	Sauerheim	198
5.11.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	198
5.11.2	Geplante Bauflächen.....	200
5.11.3	Bauflächenbilanz	200
5.12	Schmiedelberg	201
5.12.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	201
5.12.2	Geplante Bauflächen.....	204
5.12.3	Bauflächenbilanz	205
5.13	Sintmann	206
5.13.1	Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt.....	206
5.13.2	Geplante Bauflächen.....	208
5.13.3	Bauflächenbilanz	208
5.14	Weisendorf	209
5.14.1	Entwicklungsziele und Hinweise zu den Planausschnitten.....	209
5.14.2	Geplante Bauflächen.....	217
5.14.3	Bauflächenbilanz	226
5.15	Bauflächenbilanz für die Gesamtgemeinde	227
6	LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE	228
6.1	Vorbemerkungen	228
6.2	Allgemeine landschaftsplanerische Ziele	228
6.3	Landschaftsplanerische Maßnahmen	230
6.3.1	Entwicklung von Grünzügen	230
6.3.2	Ausbau eines Biotopverbundsystems in der offenen Landschaft.....	230
6.3.3	Pflege und Entwicklung der Bachläufe und ihrer Talräume	232
6.3.4	Pflege bestehender Landschaftselemente.....	232
6.4	Kompensationsflächenbedarf	233
6.5	Vorgeschlagene Flächen für Ausgleich und Ersatz	233
6.6	Ökokonto	235
7	ANHANG	236
8	VERZEICHNISSE	237

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass und Auftrag

Grundlage jeder gemeindlichen Entwicklung sind der Flächennutzungsplan (FNP) und der Landschaftsplan (LP), die von den Gemeinden in eigener Verantwortung und in Abstimmung mit den Nachbargemeinden, den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aufgestellt werden.

Dies geschieht auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB)¹ unter besonderer Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)², des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)³ und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)⁴.

Der **Flächennutzungsplan** als vorbereitender Bauleitplan ist ein Entwicklungskonzept für die Gesamtgemeinde und stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ dar.

Er dient als planungsrechtliches Instrument zur Flächenreservierung und Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne) und soll als Vorsorgeplanung zur Vermeidung von Planungskonflikten beitragen.

Der **Landschaftsplan** ist das dazugehörige landschaftsplanerische Entwicklungskonzept. Gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG konkretisiert er auf örtlicher Ebene „Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen insbesondere im Hauptort Weisendorf unterstreicht die Notwendigkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Themen wie die geplante Errichtung einer zusätzlichen Ballsporthalle am Reuther Weg und Fragen z.B. zu Nutzungsmöglichkeiten der Flächen nördlich des Nahversorgungsstandorts Am Mühlberg in Weisendorf erfordern eine gesamtörtliche Betrachtungsweise.

Der Markt Weisendorf ist sich seiner Verantwortung für eine ganzheitliche und weitsichtige Ortsplanung bewusst. Die Entwicklung der Gemeinde lässt sich nicht losgelöst von räumlich übergeordneten Entwicklungen und Planungen betrachten. Gleichzeitig ist die natürliche Umwelt zu schützen und für die Erholung in der freien Natur Sorge zu tragen.

Dabei gilt es Fehlentwicklungen bzw. Fehlinvestitionen zu vermeiden und Siedlungserweiterungen qualitativ und größtmäßig sinnvoll in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzugliedern, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten der übrigen 13 Ortsteile außer Acht zu lassen.

Ein flächendeckender vorbereitender Bauleitplan mit Landschaftsplan für das Gemeindegebiet Weisendorf wurde zuletzt von Manfred Jupitz, Architekt BDA Stadtplaner SRL aus Nürnberg, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Edgar Taurat erstellt und 2004 wirksam.

Seither wurden für jeweils kleinere Teilbereiche 8 Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan eingeleitet, an die die vorliegende Planung anknüpft.

1 Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

2 Vgl. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

3 Vgl. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 4 Absatz 96 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666)

4 Vgl. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82) BayRS 791-1-U, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)

1.2 Inhalt und Gesetzliche Grundlagen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Die gesetzliche Grundlage für die Bauleitplanung bildet das BauGB. **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.

Darstellung im FNP	weitere Differenzierung	
Bauflächen	Baugebiete	Definition/zulässige Vorhaben
Wohnbauflächen W	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) WS	dienen <i>vorwiegend</i> 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 <i>ausschließlich</i> dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässig können z.B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sein.
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA	dienen <i>vorwiegend</i> 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.

Darstellung im FNP	weitere Differenzierung	
Bauflächen	Baugebiete	Definition/zulässige Vorhaben
Gemischte Bauflächen M	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) MD	dienen <i>vorwiegend</i> 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 <i>vorwiegend</i> der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung.
Gewerbliche Bauflächen G	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE	dienen <i>vorwiegend</i> der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise sind betriebszugehörige Wohnungen zugelassen.
	Industriegebiete (§ 9 BauNVO) GI	dienen <i>ausschließlich</i> der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
Sonderbauflächen S	Sondergebiete (§§ 10, 11 BauNVO) SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10), besonders Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete. 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. Kurgelände, Hochschulgebiete, Gebiete für Einkaufszentren usw.

Tabelle 1: Grundlagen, Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplans

1.2.2 Landschaftsplan

Die gesetzlichen Anforderungen an die Landschaftsplanung sind in den §§ 8 bis 12 des 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.

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 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).

1.2.3 Eingriffsregelung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (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.

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.

1.3 Rechtsverbindlichkeit und Geltungsdauer

Die Planungsüberlegungen des FNP als vorbereitender Bauleitplan sind für die Gemeinden und die 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 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 Ablaufschema und Verfahrensschritte

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

1.4.1 Ablaufschema

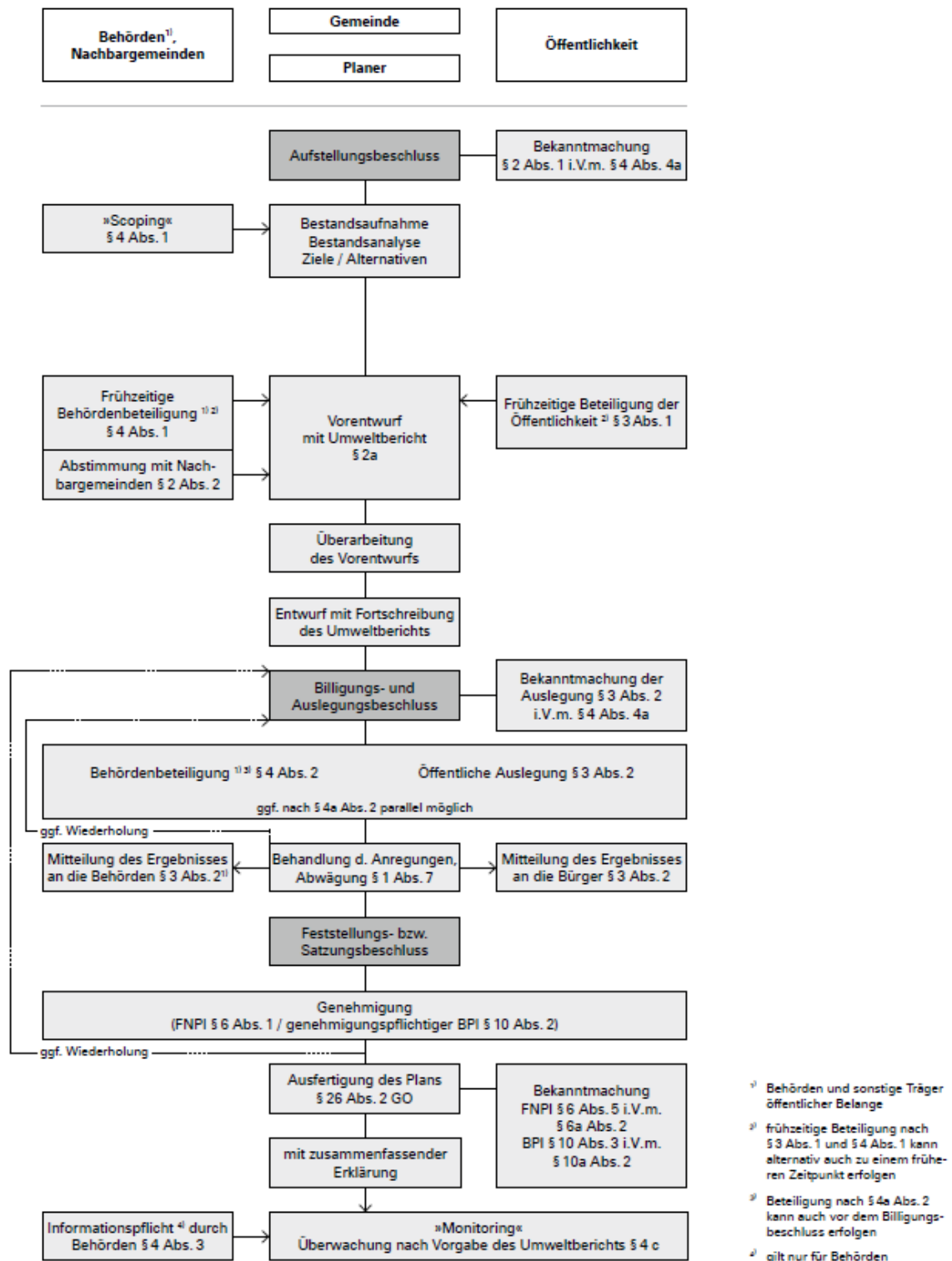


Abbildung 1: Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB⁵

5 Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung 2018/19. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung. München 2019

1.4.2 Durchgeführte Verfahrensschritte

Beschluss des Marktgemeinderates Weisendorf über die Auftragsvergabe zur Fortschreibung des FNP/LP Weisendorf 2030	09.11.2015
Voranfrage an die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Bestandsaufnahme	14.03.2016 bis 15.04.2016
Sachstandsbericht mit Zwischenfazit im Marktgemeinderat Weisendorf, Beschluss über die Bildung eines Vorberatenden Arbeitskreises zur Fortschreibung des FNP/LP	11.04.2016
1. Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises Themen: Stärken-Schwächen-Analyse der Ortsteile (SWOT), Angestrebte Bevölkerungszahl 2030, Vorschläge zur Bürgerbeteiligung	17.05.2016
2. Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises Themen: Anregungen der Fraktionen zur SWOT, Möglichkeiten zur Erweiterung bereits dargestellter Bauflächen, Bauvoranfragen im Außenbereich seit 2007, Ausblick auf die nächsten Planungsschritte	12.07.2016
3. Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises Themen: Allgemeine Entwicklungsziele nach Handlungsfeldern, Frühzeitige Bürgerbeteiligung	13.09.2016
4. Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises Themen: Anmerkungen/Änderungswünsche zu den allgemeinen Entwicklungszielen, Neue Flächendarstellungen Gesamtplan und nach Ortsteilen, Hinweise zum Vorentwurf der Begründung, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	18.10.2016
Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates über die Gesamtfortschreibung des FNP gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.11.2016
Vorstellung des Vorentwurfs i. d. F. vom 20.10.2016 und Biulligung der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	14.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange	05.12.2016 bis 13.01.2017
Bürgersprechstunde	15.12.2016
5. Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises Themen: Stellungnahmen zum Vorentwurf	07.03.2017
Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Marktgemeinderat	20.03.2017
6. Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises Thema: Reduzierung geplanter Bauflächen	20.04.2017

Erörterungstermin mit dem Landratsamt Themen: Ausgleichsflächenbilanz/Umweltbericht, Biotopkartierung, Artenschutz, Erweiterung Dorfgebiet Kairlindach, Erweiterung Biogasanlage, Verfüllung von Weihern und Bauflächenerweiterungen in Neuenbürg und Rezelsdorf, Erweiterung von Bauflächen im Umfeld des Gewerbegebiets Weisendorf, Darstellung von Sonderbauflächen für EZH in Weisendorf	04.07.2017
7. Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises Themen: Informationen zum Erörterungstermin LRA, voraussichtlicher Ausgleichsflächenbedarf, Vorschläge zur Darstellung von Ausgleichsflächen, Umweltbericht, Einzelhandelsentwicklung	10.10.2017
Vorstellung des Entwurfs i. d. F. vom 16.04.2018 und Billigung der Unterlagen zur gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	26.04.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	18.06.2018 bis 20.07.2018
8. Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises Themen: Übersicht über eingegangene Stellungnahmen von Nachbargemeinden, Behörden, TöB und Bürger, Vorschläge zur Behandlung der Stellungnahmen aus planerischer Sicht	22.01.2019
Abstimmungsgespräch Landratsamt: Themen: zeichnerische Anpassung von Bauflächen	12.02.2019
Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes im Marktgemeinderat	27.02.2019
9. Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises Themen: Eingearbeitete Änderungen, offene Fragen und nächste Schritte zum 2. Entwurf	19.11.2019
Vorstellung des 2. Entwurfs i. d. F. vom 04.06.2020 und Billigung der Unterlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Marktgemeinderat	14.07.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf	10.08.2020 bis 25.09.2020
Behandlung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes im Marktgemeinderat	29.03.2021
Beschluss des Marktgemeinderats zur Feststellung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 24.06.2021	12.07.2021
Abstimmung mit Höherer Landesplanungsbehörde und dem Landratsamt Erlange-Höchstadt zur Anpassung des FNP an die Ziele des LEP	11.11.2021
10. Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises Thema: Anpassung FNP an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	25.11.2021

Beschluss des Marktgemeinderates zur Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 12.07.2021	17.10.2022
Beschluss zur Aufhebung und Neufassung einzelner Beschlüsse vom 29.03.2021 (Prüfung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf)	17.10.2022
Vorstellung des 3. Entwurfs i. d. F. vom 06.09.2022 und Billigung der Unterlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Marktgemeinderat	17.10.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf	03.11.2022 bis 05.12.2022
Prüfung der Stellungnahmen zum 3. Entwurf	30.10.2023
Beschluss des Marktgemeinderats zur Feststellung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 30.10.2023	30.10.2023
Beschluss zur Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 30.10.2023	
Beschluss des Marktgemeinderats zur Feststellung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 25.01.2024	

1.4.3 Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange

Am Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurden im Rahmen des Anhörungsverfahrens gem. § 2 Abs. 2 BauGB bzw. gem. § 4 BauGB bisher folgende Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Nachbargemeinden		
Gemeinde Aurachtal	Lange Str. 2	91086 Aurachtal
Markt Dachsbach	Schulstr. 11	91462 Dachsbach
Gemeinde Gerhardshofen	Rosenhofstr. 6	91486 Uehlfeld
Gemeinde Großenseebach	Am Hirtenberg 1	91091 Großenseebach
Stadt Herzogenaurach	Postfach 12 60	91072 Herzogenaurach
Gemeinde Heßdorf	Hannberger Str. 5	91093 Heßdorf
Stadt Höchststadt a.d.Aisch	Marktplatz 5	91315 Höchststadt/Aisch
Gemeinde Oberreichenbach	Hauptstr. 29	91097 Oberreichenbach
Markt Uehlfeld	Rosenhofstr. 6	91486 Uehlfeld
Träger öffentlicher Belange		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Jahnstr. 7	90763 Fürth
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Universitätsstraße 38	91054 Erlangen
Bayer. Bauernverband	Niederndorfer Hauptstr. 63	91074 Herzogenaurach
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Burg 4	90403 Nürnberg
Bayernwerk Netz GmbH	Hallstadter Str. 119	96052 Bamberg
Bund Naturschutz e.V.	Bruckäcker 20	91085 Weisendorf
Deutsche Post AG Immobilienservice GmbH	Postfach 900163	90492 Nürnberg
E.ON Netz GmbH	Luitpoldstr. 51	96052 Bamberg
Evang.-Luth. Pfarramt	Hauptstr. 12a	91085 Weisendorf
Fachberatung für das Fischereiwesen	Maiacher Str. 60 d	90441 Nürnberg
Fischereiverband Mittelfranken e.V.	Maiacher Str. 60 d	90441 Nürnberg

Grund- und Mittelschule	Reuther Weg 3-5	91085 Weisendorf
Handwerkskammer für Mittelfranken	Sulzbacher Str. 11-15	90489 Nürnberg
Industrie- und Handelskammer Nürnberg	Ulmenstr. 52	90443 Nürnberg
Kath. Pfarramt	Kirchenstr. 25	91085 Weisendorf
Kreisbrandrat	Erlanger Str. 106	91074 Herzogenaurach
Kreisheimatpfleger Dr. Manfred Welker	Am Hirtengraben 7	91074 Herzogenaurach
Kreishandwerkerschaft Erlangen	Friedrich-List-Str. 1	91054 Erlangen
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Eisvogelweg 1	91161 Hilpoltstein
Landratsamt Erlangen-Höchstadt	Schloßberg 10	91315 Höchstadt/Aisch
Omnibusverkehr Franken GmbH	Münchner Str. 302	90471 Nürnberg
Planungsverband Region Nürnberg	Hauptmarkt 16	90403 Nürnberg
Regierung von Mittelfranken	Postfach 606	91511 Ansbach
Staatliches Bauamt Nürnberg	Postfach	90025 Nürnberg
Staatliches Schulamt ER-ERH	Henri-Dunant-Str. 4	91058 Erlangen
Stadt Erlangen – Amt für Stadtentwick- lung und Planung	Gebbertstraße 1	91052 Erlangen
Telekom Technik GmbH	Am Fernmeldeturm 2	90441 Nürnberg
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg	Rothenburger Str. 9	90443 Nürnberg
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen	Nägelsbachstr. 67	91052 Erlangen
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	Postfach	90041 Nürnberg
Zweckverband Abwasserverband Seebachgruppe	Hannberger Str. 5	91093 Heßdorf
Zweckverband Wasserversorgung Seebachgruppe	Hannberger Str. 5	91093 Heßdorf
Ing.-Büro Schuck & Schwarzott	Tiembacher Str. 6	90556 Cadolzburg
Ingenieurbüro für Tiefbau Wagner GmbH	Gundekarstr. 47	90574 Roßtal

Landschaftspflegeverband Mittelfranken	Feuchtwanger Str. 38	90522 Ansbach
Autobahndirektion Nordbayern	Postfach 1141	90701 Fürth

Tabelle 2: Beteiligte Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage in der Region

Der Markt Weisendorf liegt südlich der Stadt Höchststadt an der Aisch, nördlich der Stadt Herzogenaurach und westlich der Stadt Erlangen.

Weisendorf gehört zum Landkreis Erlangen-Höchstadt, Regierungsbezirk Mittelfranken, Planungsregion Nürnberg (7).

Nachbargemeinden sind der Markt Dachsbach und die Gemeinde Gerhardshofen im Westen, die Gemeinden Großenseebach und Heßdorf im Osten, die Stadt Herzogenaurach im Südosten, die Stadt Höchststadt an der Aisch im Norden, die Gemeinde Aurachtal im Süden, die Gemeinde Oberreichenbach im Südwesten und der Markt Uehlfeld im Nordwesten.

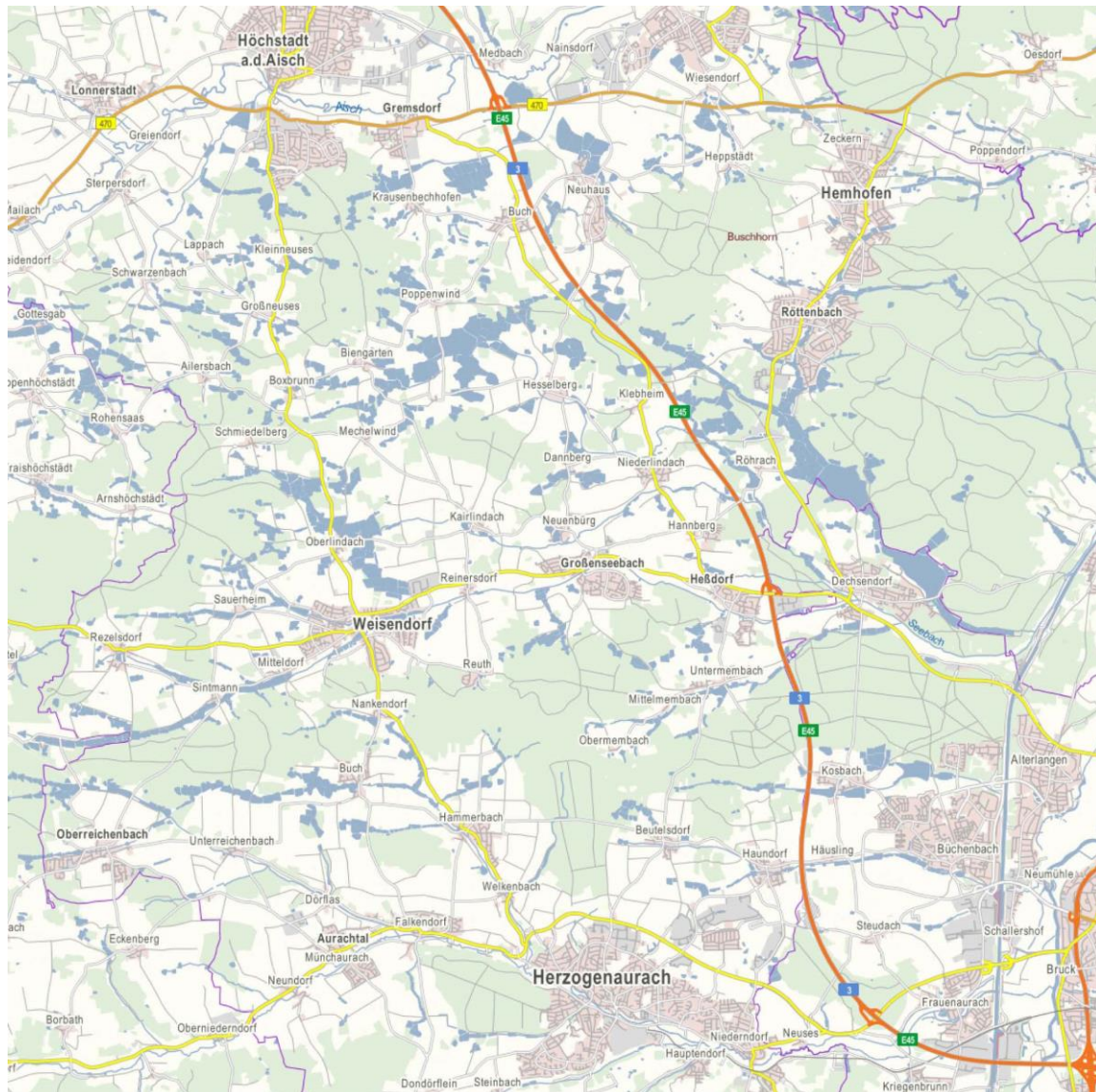


Abbildung 2: Markt Weisendorf⁶

6 Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Entfernung vom Hauptort Weisendorf nach Höchststadt an der Aisch im Norden beträgt ca. 10 km, nach Herzogenaurach im Süden ca. 8 km und nach Erlangen im Osten ca. 16 km.

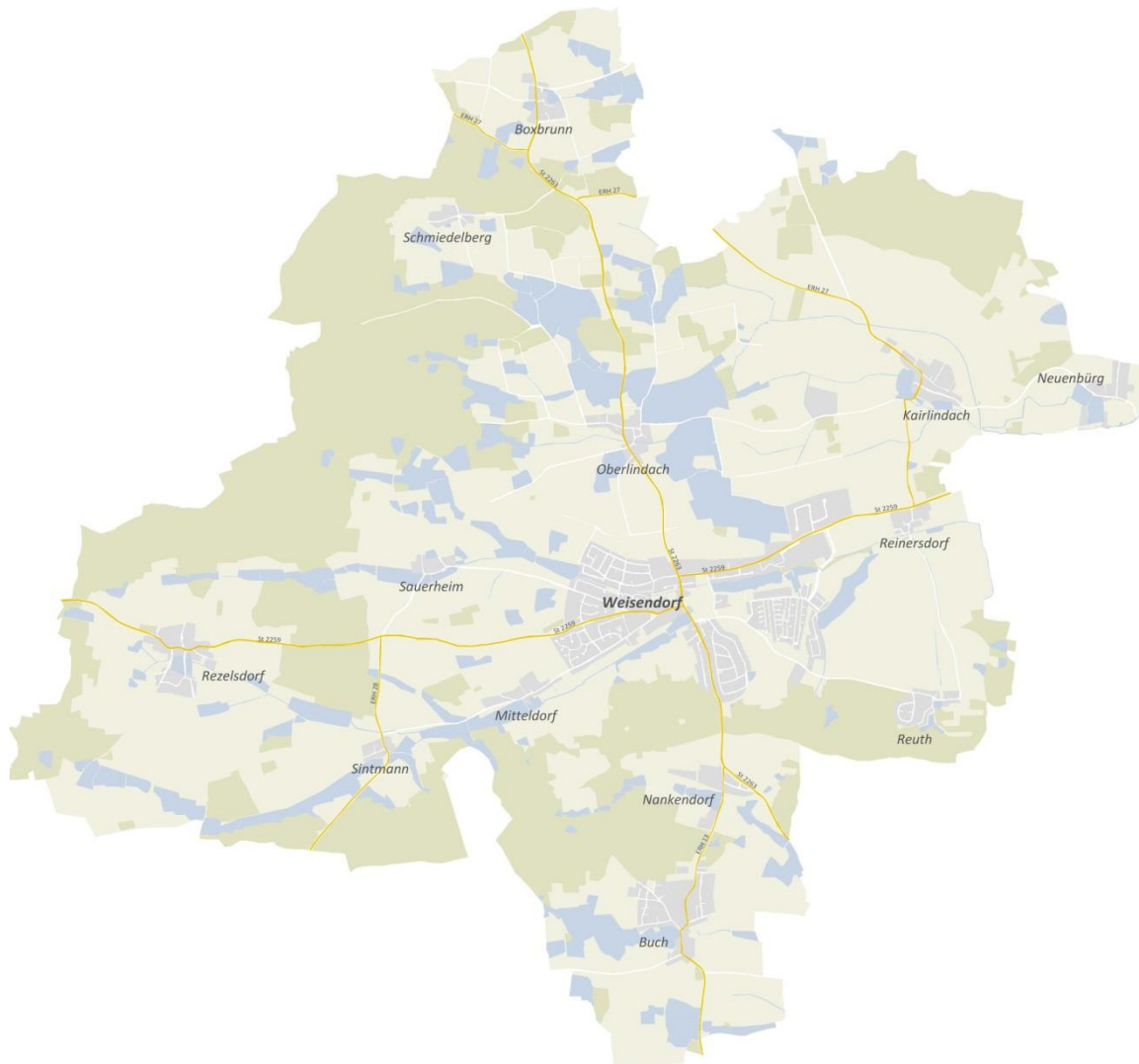


Abbildung 3: Hauptverkehrsachsen in der Gemeinde Weisendorf⁷

Die nächstgelegene Autobahn ist die BAB 3 Nürnberg – Würzburg. Die Anschlussstellen Höchststadt Ost in Richtung Norden (Würzburg) und Erlangen West in Richtung Süden (Nürnberg) sind rund 12 bzw. 7 km vom Hauptort Weisendorf entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in ca. 14 km im Markt Emskirchen und der nächste Fernbahnhof in ca. 16 km in Erlangen.

2.2 Gebietsgröße und Flächennutzungen

Am 31. Dezember 2018 betrug die Gesamtfläche des Marktes Weisendorf nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung 3.675 ha. Den größten Anteil nimmt hierbei die Landwirtschaftsfläche mit etwa 46 % ein.

7 Quelle: Eigene Darstellung

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Weisendorf 2018 (ha)	Weisendorf Anteil (%)	Lkr. Erlangen-Höchstadt 2018 Anteil (%)	Reg.-Bez. Mittelfranken 2018 Anteil (%)
Siedlung	250	6,8	8,8	8,5
dar. Wohnbaufläche	130	3,5	4,4	3,3
dar. Industrie- und Gewerbefläche	26	0,7	1,4	1,6
Verkehr	149	4,1	5,2	5,6
Vegetation	2.978	81,0	82,3	84,6
dar. Landwirtschaft	1.691	46,0	37,5	47,2
dar. Wald	1.140	31,0	41,3	33,6
Gewässer	298	8,1	3,7	1,3
Bodenfläche gesamt	3.675	100,0	100,0	100,0
dar. Siedlungs- und Verkehrsfläche	399	10,9	14,0	13,8

Tabelle 3: Flächenverteilung im Markt Weisendorf, im Lkr. Erlangen-Höchstadt und im Regierungsbezirk Mittelfranken⁸

2.3 Natürliche Grundlagen

2.3.1 Naturräumliche Einheit, Landschaftsstruktur

Das Gemeindegebiet von Weisendorf befindet sich in einer Höhenlage von ca. 290m (Lindach bei Neuenbürg) bis ca. 375m ü. NN (Lerchenhügel südlich Rezelsdorf).

Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung gehört das Gemeindegebiet von Weisendorf zum „Mittelfränkischen Becken“, wozu auch der weitaus größte Teil des Landkreises Erlangen-Höchstadt zählt. Es umfasst die sich westlich des Regnitztals ausdehnenden flachhügeligen Platten und Geländerippen aus Keupersandsteinen, die von zahlreichen kleinen Fließgewässern durchzogen werden. Während für die armen, sauren Burgsandstein-Böden der Höhenrücken ausgedehnte Nadelwälder charakteristisch sind, werden bessere Standorte meist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Großflächig angelegte Weiher bzw. Teiche mit ihren Röhricht- und Verlandungszonen verleihen der Landschaft westlich der Regnitz eine besondere Note⁹.

Der westlich der Staatsstraße 2263 (Herzogenaurach – Höchststadt a.d. Aisch) gelegene Teil des Gemeindegebiets gehört zu zwei „unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen“, die durch die Staatsstraße 2259 (Erlangen – Neustadt a.d. Aisch) getrennt werden. Diese zwei Gebiete reichen bis in den angrenzenden Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim und werden im Westen durch die im Aischtal verlaufende Bundesstraße begrenzt.

8 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

9 Vgl. Markt Weisendorf, Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 2004

Als „unzerschnittene verkehrsarme Räume“ (UZV) werden Landschaften bezeichnet, die durch Straßen mit einer Verkehrsmenge von unter 1.000 Fahrzeugen im Tagesmittel sowie durch größere Bahnlinien begrenzt werden. Solche Räume wurden bayernweit zuletzt im Jahre 1997 ermittelt, wobei der gesamte Landkreis Erlangen-Höchststadt nur an vier Räumen mit einem Größenbereich von 51-100 km² beteiligt ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind vor allem Räume ab einer Größe von 100 km² von besonders hohem Wert und sollten als „Ruhe-Schutzgebiete“ gesichert werden.

2.3.2 Klima

Bestandsbeschreibung

In Bezug auf das Regionalklima gehört das Gemeindegebiet zum relativ niederschlagsarmen Klimabezirk "Mittelfränkisches Becken". Durch die Lage im Regenschatten des Steigerwalds und auf geringer Meereshöhe sind die Jahresniederschläge mit ca. 650-750 mm/Jahr relativ niedrig.

Im Jahresgang liegt die Temperatur in dem für Bayern charakteristischen Durchschnittsbereich von 7-8°C. Die Niederungen des Weihergebiets weisen aufgrund ihrer relativ windgeschützten Lage und ihres Gewässerreichtums mit 50-80 Nebeltagen eine merklich höhere Nebelhäufigkeit auf als die flachwellige Keuperlandschaft mit 40-50 Tagen Nebelbildung.

Das Lokal- bzw. Geländeklima wird durch das Relief, die Ausrichtung von geneigten Flächen, den Bewuchs und die Bebauung beeinflusst und kann dadurch beträchtliche Unterschiede aufweisen. So lassen sich an den Süd- und Südwesthängen die höchsten bodennahen Durchschnittstemperaturen feststellen, was dort zu schnellerer Vegetationsentwicklung im Frühjahr, jedoch auch stärkerer Bodenaustrocknung im Sommer führt. Demgegenüber weisen die vorhandenen Nordhänge ein deutlich kühleres und feuchteres Kleinklima auf.

Den Talauen, die die tiefsten Punkte im Gelände darstellen, fließt bei austauscharmen Wetterlagen (z.B. in Strahlungsnächten) die auf den Hochflächen entstehende Kaltluft zu. Zusammen mit der höheren Luftfeuchtigkeit kann dies dort zu verstärkter Nebelneigung führen. Klimatisch ausgleichend wirken die relativ großen Waldflächen im Süden, Westen und Nordwesten des Gemeindegebiets. Genaue Daten zur Luftqualität sind nicht bekannt.

Durch die überwiegende Freihaltung der Talgründe, die relativ geringe Größe und die lockere Bebauung der Siedlungsbereiche sind im Gemeindegebiet derzeit keine erheblichen negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima zu erwarten.

Der Siedlungsbereich des Hauptortes Weisendorf weist eine teilweise deutliche Gliederung durch den kleinklimatisch wirksamen Seebachgrund auf, der mit der freien Landschaft in Verbindung steht. Bei austauscharmen Wetterlagen sammelt sich darin die Kaltluft, die sich auf angrenzenden Äckern und Wiesen bildet, durchfließt den Siedlungsbereich und kann somit an heißen Sommertagen zu einer Senkung belastender Temperaturen beitragen.

Wenn auch teilweise nur noch schmal ausgeprägt, so ist auch in den anderen Ortsteilen die vorhandene Gliederung durch die Talgründe wirksam und wichtig.

Bauliche Hindernisse in den Talräumen (z.B. Straßen-/ Bahndämme, Bebauung) bilden mehr oder minder starke Barrieren für den Kaltluftabfluss. Dadurch kann die Wirksamkeit des klimatischen Ausgleichs abgeschwächt werden. Eine gewisse Barriere stellt in dieser Hinsicht beispielsweise die Bebauung im Talgrund des Sauerheimer Grabens in Weisendorf dar.

2.3.3 Geologie und Böden

Der geologische Aufbau des Gemeindegebiets wird insbesondere durch die sanft nach Osten geneigte Stufenfläche im Burgsandstein gekennzeichnet. Durch die in West-Ost-Richtung verlaufenden Täler wird die Fläche in Riedel und Höhenzüge zerteilt. Teilweise verbreitern sich die Täler zu weiten Talmulden, die nur noch durch niedrige Burgsandstein-Rücken getrennt sind. Die undurchlässigen Tone und tonigen Sandsteine des Burgsandsteins ermöglichen in den Tälern die Anlage ausgedehnter Karpfenweiher

In einigen Sandsteinbrüchen am Kellerberg und am Heuberg zwischen Oberlindach und Boxbrunn sowie südwestlich von Rezelsdorf am Lerchenhügel wurden früher Sandsteine als Baumaterial für den örtlichen Bedarf abgebaut.

Die verbreitetsten Bodentypen sind Braunerden, die unter Nadelwald meist podsoliert sind und Rohhumusbildung aufweisen. Dem häufigen Vorkommen von tonigen Zwischenschichten entsprechend sind mehrschichtige Böden aus lehmig-sandigen Deckschichten über tonigem Lehm oder dicht gelagertem tonigen Sand weit verbreitet. Der wenig durchlässige Untergrund bewirkt eine unterschiedlich starke Vernässung der Deckschichten (Stauwasserböden).

Daneben breiten sich nördlich und westlich von Weisendorf Schotterfelder aus, die dicht bestreut sind mit nussgroßen, teils auch größeren Geröllen. Diese isoliert liegenden Reste einer sog. Oberterrasse sind sicher nicht durch die heute im Gebiet vorhandenen Fließgewässer abgelagert worden, sondern wohl einem früheren Zufluss zur Regnitz zuzuordnen.

In den Talgründen hat sich angeschwemmtes Material (vor allem lehmig-sandig bis hin zu tonig) als Talfüllung abgelagert. Es handelt sich um mehr oder weniger grundwasserbeeinflusste Böden (Gleye), die überwiegend als Grünland genutzt werden.

Das Filter- und Puffervermögen gegenüber organischen Belastungen ist bei den im Gemeindegebiet verbreiteten lehmigen und tonigen Böden relativ gut ausgeprägt. Gegenüber leichten Sandböden besitzen sie die Eigenschaft, relativ hohe Einträge von Fremdstoffen binden bzw. abbauen zu können. Damit können sie auch – zumindest bis zu einem bestimmten Umfang - deren Weiterleitung ins Grundwasser verhindern. Demgegenüber niedrige Leistungen erbringen die sandigen Böden des Burgsandsteins. Im Bereich von Siedlungen ermöglichen diese Böden jedoch eine hohe Versickerungsleistung des anfallenden Niederschlagswassers.

1.614 ha Boden wurden im Jahr 2016 landwirtschaftlich genutzt. Davon der überwiegende Teil, das waren 1.355 ha oder rund 87% der LF, für den Ackerbau. Auf den Ackerflächen wird vor allem Getreide angebaut, darunter überwiegend Weizen. Dauergrünland wurde 2016 überwiegend als Wiese oder Weide genutzt (252 von insgesamt 255 ha)¹⁰.

Der Bereich Landwirtschaft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist in seiner Stellungnahme zum 2. Entwurf des FNP darauf hin, dass es sich bei zahlreichen Flächen im Gemeindegebiet um besonders ertragreiche Böden, mit einer Ackerzahl von mindestens 38, bzw. einer Grünlandzahl von mindestens 44 (nach Reichsbodenschätzung) handelt.¹¹

Insbesondere im Hauptort Weisendorf ist die Bodenversiegelung durch den hohen Anteil von bebauten Flächen und ihrer Erschließung bereits weit verbreitet. Diese bewirkt den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf der davon betroffenen Fläche. Dadurch ist insbesondere die Puffer- und Filterwirkung des Bodens bei Nähr- und Schadstoffeinträgen (z.B. über Luft und Niederschläge) betroffen. Zusätzlich gehen dadurch seine Versickerungsfähigkeit zur Grundwasserneubildung und seine Funktion als belebter Vegetationsstandort verloren. Eine Folgewirkung

10 Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020

11 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020

davon ist ein zusätzlicher Beitrag zur Hochwassergefährdung an den Bächen, wenn das anfallende Niederschlagswasser unverzögert in die Vorfluter abgeleitet wird.

2.3.4 Wasserhaushalt

Von den ca. 670 mm jährlichen Niederschlag verdunsten etwa 460 mm, ca. 210 mm gelangen zum - überwiegend oberflächlichen - Abfluss. Mit einem Anteil von ca. 8% ist die Wasserfläche im Gemeindegebiet für einen Landschaftsraum im Mittelfränkischen Becken außerordentlich hoch, was auf die Vielzahl der künstlich angelegten Fischteiche zurückzuführen ist.

Fließgewässer

Das Gemeindegebiet gehört zum Flusssystem des Rheins. An seinem westlichen Rand verläuft eine regionale Wasserscheide zwischen den Einzugsgebieten der Aisch und der Regnitz. Der südliche Teilbereich entwässert zur Aurach.

Die Fließgewässer sind wie folgt zu charakterisieren:

Der größte Teil des Gemeindegebiets ist zum **Seebach-Lindach-Mohrbach-** Fließgewässersystem zu zählen. Dabei handelt es sich um einige kleine Gräben und Bäche, die größtenteils im Westen und Süden des Gemeindegebiets entspringen und daher nur eine geringe Wasserführung aufweisen. Das größte dieser Fließgewässer ist die Seebach, in die alle anderen Bäche münden und die ihrerseits bei Möhrendorf in den Main-Donau-Kanal fließt.

Die **Seebach** entspringt bei Sintmannsbuch nur einige Hundert Meter westlich der Gemeindegrenze. Von Anfang an und im größten Teil ihres Abschnitts bis Weisendorf wird ihr Wasser im Frühjahr in Fischteichen aufgefangen und genutzt. Im Unterschied zu kleineren Gräben besitzt sie jedoch im Talgrund neben den Teichen einen eigenständigen Bachlauf. Dieser ist jedoch meist sehr eingengt und begradigt. Mit z.T. nur 0,5% Gefälle fließt sie relativ träge und besitzt nur ein geringes Selbstreinigungsvermögen.

Während die Talgründe der Seebach und ihrer Nebenbäche durch Geländeeintiefungen in der Landschaft deutlich wahrnehmbar sind, verlaufen die unterschiedlichen Zuflüsse der **Lindach** weitgehend in eine Niederung mit geringen Höhenunterschieden. Nachdem die beteiligten Gräben mehrere unterschiedliche Namen tragen, führt das Fließgewässer erst unterhalb von Kairlindach die Bezeichnung Lindach.

Zum Einzugsbereich des Mohrbachs zählt im Gemeindegebiet nur der kleine durch Boxbrunn fließende Graben.

Im südlichen Marktgemeindegebiet durchfließt der **Grundbach** den Ortsteil Buch und mündet einige Kilometer weiter als Welkenbach am westlichen Ortsrand von Herzogenaurach in die Aurach.

Der ökologische Zustand der Gewässer muss nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt¹² als schlecht (Seebach und Lindach) bzw. unbefriedigend beurteilt werden (Grundbach).

Grundwasser

Die wichtigsten Grundwasserstockwerke im Gemeindegebiet sind die Schichten des Blasensandsteins und die Lehrbergschichten, wobei letztere jedoch größtenteils keine hohe Ergiebigkeit bieten. Im Südwesten von Weisendorf bestehen im Bereich des bewaldeten Höhenzugs Wassergewinnungsanlagen, die in einem Wasserschutzgebiet (Verordnung vom 23. Juli 2002) zusammengefasst sind. Seine weitere Schutzzone erstreckt sich vom Talhang südlich des Seebachgrunds bis über den bewaldeten Höhenzug in den südlich angrenzenden Talraum bei Nankendorf.

12 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umwelt Atlas Bayern. Gewässerbewirtschaftung. Augsburg April 2018

Stillgewässer

Das Gemeindegebiet gehört zum Kernbereich der fränkischen Weiherlandschaft des Aischgrundes. Mit zahlreichen Teichgruppen und teilweise Teichketten (in engeren Talgründen) erreicht die Wasserfläche im Gemeindegebiet einen Anteil von ca. 8%. Es ist davon auszugehen, dass diese Stillgewässer allesamt zum Zweck der Fischzucht künstlich angelegt wurden und es natürlicherweise keine Stillgewässer gab.

Eine geringere Anzahl dieser Teiche wird in den Oberläufen der Bäche als sog. „Himmelsweiher“ extensiv betrieben, die in ihrer Wasserversorgung ganz vom Niederschlag abhängig sind. Demgegenüber verfügen die meisten Fischteiche über einen Zulauf aus dem angrenzenden Fließgewässer.

Verschiedene Bestandteile und Flächen in der freien Landschaft zeichnen sich durch eine wasserrückhaltende Wirkung aus, insbesondere Talgründe, Feuchtgebiete, schwere Böden, Grünland, Hecken und Raine, Waldflächen. Durch das Vorhandensein dieser Landschaftselemente werden Abflussextrême in Bächen und Flüssen gedämpft. Außerdem werden dadurch Beiträge zur Vermeidung von Hochwasser bei Starkregenereignissen geleistet und die Grundwasserneubildung gefördert.

Als Flächen mit besonderer Bedeutung für die Wasserrückhaltung sind im Gemeindegebiet

- der Seebachgrund und die Talräume der übrigen Bäche und Gräben sowie
- allgemein die Waldflächen hervorzuheben.

Dem Ziel der Wasserrückhaltung und des Gewässerschutzes laufen in der Vergangenheit vorgenommene Ausbaumaßnahmen an den Bächen entgegen. Vor allem im Zuge der Siedlungsentwicklung und der Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung wurden gerade kleine Bäche und Gräben erheblichen Veränderungen gegenüber ihrem natürlichen Zustand unterzogen. Die häufig vorgenommene Begradigung der Fließgewässer bewirkt dabei eine Beschleunigung des Abflusses. Durch eine gehölzarme Ufergestaltung, wie sie sich an vielen Bachabschnitten zeigt, wird die Bedeutung der Gewässer als Lebensraum und ihr Selbstreinigungsvermögen erheblich eingeschränkt. Am gravierendsten verändern sich die Eigenschaften des Gewässers bei seiner Verrohrung bzw. bei der starren Verbauung seiner Sohle und Ufer. Dabei tritt ein streckenweiser Totalausfall seiner biologischen Wirksamkeit im Naturhaushalt ein, der zum Verlust sowohl des natürlichen Lebensraums als auch des Selbstreinigungsvermögens des Gewässers führt.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Gemeindegebiet ist sehr uneinheitlich. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass die podsolierten Böden des Buntsandsteins gut wasserdurchlässig sind. Es ist wegen der Untergrundverhältnisse jedoch eher unwahrscheinlich, diese in den bestehenden Siedlungsbereichen anzutreffen.

2.3.5 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation zeichnet das Bild der Vegetation, wie sie sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn sie sich ohne Einfluss des Menschen bis zu ihrem Endzustand entwickeln könnte. Damit lässt sich der Grad der menschlichen Einflussnahme abschätzen und Ziele für Biotoppflege und -entwicklung ableiten.

Aufgrund der unterschiedlichen Standortverhältnisse im Gemeindegebiet ergäben sich gemäß der Karte "Potentielle natürliche Vegetation im östlichen Mittelfranken" im Wesentlichen drei Waldgesellschaften:

- den größten Teil des Gemeindegebiets würde dabei der „Hainbuchen-Stieleichen-Birkenwald“ (Violo-Quercetum) einnehmen. Es handelt sich dabei um alle höher gelegenen und geneigten Bereiche außerhalb der Talgründe. Dieser Waldtyp weist im Unterwuchs häufig verschiedene Gräser (Drahtschmiele, Pfeifengras), Habichtskraut-Arten und die Heidelbeere auf. Neben den namensgebenden Baumarten treten stellenweise auch Eberesche und Winterlinde auf.
- In muldigen Lagen rund um Oberlindach, östlich von Boxbrunn und westlich von Buch wäre der Erlen-Bruchwald zu finden. In der Baumschicht von der Schwarzerle dominiert, weist diese Waldgesellschaft einen reichhaltigen krautigen Unterwuchs auf.
- In den Talrinnen der Seebach und ihrer Zuflüsse fände sich der „Bach(-Eschen)-Erlenwald“ (Carici remotae-Fraxinetum). Dieser von den feuchten Bedingungen in Bachnähe geprägte Bereich weist als Hauptbaumarten die Erle und bei höheren Nährstoffgehalten auch die Esche auf. Begleitet werden sie von Bergahorn und Bergulme. Die Gesellschaft ist straucharm; als Unterwuchs finden sich horstwüchsige Seggen.

2.3.6 Bestandsbeschreibung der realen Vegetation

Die reale Vegetation ist das Ergebnis menschlicher Nutzungen und Eingriffe. Trotz teilweise erheblicher Veränderungen und Verdrängung der ursprünglichen Pflanzendecke haben sich ökologisch wertvolle Flächen entwickelt, die in der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt veröffentlichten Biotopkartierung erfasst und in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan dargestellt sind. Zusätzliche Hinweise auf die reale Vegetation liefert das Bayerische Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), das auf der Grundlage vorliegender Biotop- und Artenschutzkartierungen alle Flächen analysiert und bewertet, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind.

Wald und Gehölzbestände

Knapp ein Drittel des Gemeindegebiets ist mit Wald bedeckt. Er besteht überwiegend aus Kiefernforst, wogegen standortgerechte Laubholzbestände nur kleinflächig und vereinzelt vorzufinden sind. Als Laub bzw. Mischwald (Nadelwald mit flächenhaft eingestreuten Laubgehölzen) sind folgende Gebiete aufzuführen:

- westliche Teilbereiche des Reuther Waldes südlich von Weisendorf beiderseits der Staatsstraße 2263 (mit hohem Buchenanteil)
- laubholzreiche Waldinseln in der freien Landschaft
- am Feuchtgebiet Hohe Wart nördlich von Sauerheim
- am Auweiherbach östlich von Oberlindach

Eine weitere Waldform stellen mehrere Feuchtwaldbereiche dar, die sich an den Bächen und Gräben oder auf quelligem Untergrund kleinflächig entwickelt haben. Dabei handelt es sich um Erlenbruchwald, der in der Baumschicht insbesondere von Schwarzerlen dominiert wird und der zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählt. Als Beispiele für das Vorkommen im Gemeindegebiet sind zu nennen:

- Kleinere Erlenbruchwälder im Randbereich des großen Waldgebiets im nordwestlichen Gemeindegebiet an den Oberläufen der verschiedenen Bäche, z.B.
- nördlich von Sauerheim (Am Großen Ritter) (BK 6330-80-01)
- nordwestlich von Oberlindach (Hohe Wart) (BK 6330-73-01)
- südlich von Boxbrunn
- Erlenbruchwald zwischen Lindach und Mühlbach westlich von Neuenbürg

- Erlenbruchwald am nördlichen Rand des Waldgebiets südwestlich von Weisendorf (am Karlsweg gegenüber Dauerkleingärten)
- Erlenbestand am Auweiherbach nordöstlich von Oberlindach (BK 6330-76-01)
- Erlenbruch am großen Bodenweiher (BK 6330-84-01)

An den Waldrändern finden sich nur abschnittsweise Waldmäntel aus Laubgehölzen, die meist Eichen als Traufbäume enthalten. Insbesondere an den nach Süden und Westen gerichteten Waldrändern tritt auch vereinzelt Unterwuchs in Form von Schlehenbeständen auf. Dabei ist deren wertvolle Ausprägung mit intaktem Laubholzmantel und anschließendem Krautsaum bzw. extensiv genutztem Grünland nur sehr selten vorzufinden.

- Waldrand an den Wegäckern (BK 6330-107-01)
- südexponierter Waldrand westlich von Sauerheim
- eichenreicher Waldmantel an südexponiertem Waldrand südlich von Weisendorf

Gehölzbestände in der freien Landschaft kommen in den verschiedenen Landschaftsteilen im Gemeindegebiet in sehr unterschiedlicher Art und Dichte vor.

Zusammenhängende Bestände gewässerbegleitender Gehölze stellen gemeinsam mit dem Fließgewässer i.d.R. günstige Verhältnisse für den Biotopverbund her und markieren es auf charakteristische Weise im Landschaftsbild. Sie sind im Gemeindegebiet nur abschnittsweise vorzufinden. Als bemerkenswerte Bestände sind vor allem zu nennen:

- Feldgehölz und Gehölzsaum bei Neuenbürg (BK 6331-157-01)
- Gehölzsaum-Abschnitt an einem Bach nordwestlich Kairindach (BK 6331-284-01)
- Gehölzsaum am Mühlgraben westlich Neuenbürg (BK 6331-155-01)
- Gehölzstreifen entlang des Baches südöstlich Rezelsdorf (BK 6330-91-01)

Relativ weit verbreitet und großflächig sind Hecken und Feldgehölze in der Landschaft des Gemeindegebiets vorzufinden. Sie sind im Sinne eines funktionierenden Biotopverbunds dann wirksam, wenn die Abstände zwischen einzelnen Beständen ein gewisses Maß nicht überschreiten (ca. 300m) und wenn sie sich gut mit anderen Biotopstrukturen ergänzen (z.B. Waldränder, Gewässer, Extensivgrünland, Mager- und Trockenstandorte).

Als Beispiele für zusammenhängende Heckenvorkommen im Gemeindegebiet nennt die Begründung zum Landschaftsplan 2004:

- Hecken südlich Boxbrunn (BK 6330-62-01 bis 02)
- Hecke am Schlossberg (BK 6330-82-01)
- Feldgehölz am Engelhartsweiher (BK 6330-86-01)
- Feldgehölz am Kübel westlich von Weisendorf (BK 6330-87-01)
- Hecke in Rezelsdorf (BK 6330-89-01)
- Gehölzstreifen südöstlich Rezelsdorf (BK 6330-91-01 bis 03)
- Hecken nördlich Mitteldorf (BK 6330-93-01 bis 02)
- Hecke an der Röchen südlich von Mitteldorf (BK 6330-106-01)
- Feldgehölz am Sommer-Keller östlich von Kairindach (BK 6331-152-01)
- Feldgehölz am nordöstlichen Ortsrand von Weisendorf (BK 6331-316-01) mit benachbartem Heckengebiet
- Hecken östlich von Weisendorf (BK 6331-317-01 bis 05)

Auch vorhandene Obstbaumbestände (Streuobstwiesen, Obstgärten) besitzen ab gewissem Alter und Größe eine besondere Bedeutung als natürliche Lebensräume und als Gliederungselemente zur Bereicherung des Landschaftsbilds. Sie bestehen im Gemeindegebiet ausschließlich als Obstgärten im oder am Rand des Siedlungsbereichs, wo sie teilweise ein wesentlicher Bestandteil der landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung vor allem der kleineren Ortsteile sind. Dabei sind folgende Bestände hervorzuheben:

- Obstgärten am westlichen und am nördlichen Rand von Sauerheim
- Obstgarten am südlichen Rand von Oberlindach
- Obstwiese in Sintmann
- Obstwiese südlich von Mitteldorf
- Obstwiese nordöstlich von Rezelsdorf
- Obstwiese südlich von Schmiedelberg
- Obstwiesen südlich von Nankendorf
- Obstwiesen in der Ortsmitte sowie westlich von Buch

Feuchtflächen

Durch die große Zahl von Teichen im Gemeindegebiet besitzt dieser Lebensraumtyp hier eine große Bedeutung, insbesondere auch für die Fauna. Die damit auftretenden Vegetationsbestände sind v.a. Unterwasser- und Schwimmblattpflanzen, Röhrichte, Seggenriede, Hochstaudenfluren und Feuchtgebüsche. Eine Besonderheit stellen die sog. Moorweiher dar, die durch Nährstoffarmut, saure Milieubedingungen und stark schwankende Wasserstände geprägt sind. Folgende Teiche sind mit ihren Pflanzen- und Tierbeständen im Arten- und Biotopschutzprogramm Erlangen-Höchstadt als Gebiete mit überregionaler und landesweiter Bedeutung genannt:

im nordwestlichen Gemeindegebiet:

- Teichgruppe und Erlenwäldchen ca. 1,2 km westlich Oberlindach (AK 6330-182)
- Teichgruppe (7 Teiche) ca. 1 km westlich Weisendorf (östlich Sauerheim) (AK 6330-29)
- Teichgruppe ca. 1,1 km nordöstlich Sauerheim (westlich Oberlindach) (AK 6330-42)
- Teichgruppe (intensiv bewirtschaftet) nördlich von Weisendorf (nordöstlich Oberlindach) (AK 6330-622)
- Teichgruppe ca. 800m nordöstlich Sauerheim (östlich Feuchtgebiet Hohe Wart) (AK 6330-698)
- Teiche beim Großen Ritter (BK 6330-78-01 bis 02)
- Feuchtgebiet Hohe Wart (BK 6330-81-01)
- Teiche am Nassanger südlich von Boxbrunn (BK 6330-63-01)
- Großer Bodenweiher nördlich von Weisendorf (BK 6330-84-01 bis 03)
- Teichgruppe mit Begleitvegetation am nordöstlichen Ortsrand von Weisendorf (BK 6331-315-01)

im Bereich des Seebachgrunds:

- Teiche im Schmidtgrund südlich des Lerchenhügels (BK 6330-97-01)
- Himmelweiher südlich von Sintmann (BK 6330-101-01)
- Froschlachen im Wald westlich von Sintmann (BK 6330-104-01)
- Teich im Wald südöstlich von Weisendorf (BK 6331-318-01)

im südlichen Gemeindegebiet:

- Breit- und Holzweiher westlich von Nankendorf (BK 6330-108-01)
- Teichgruppe (2 Teiche) ca. 200m westlich von Buch (AK 6330-102)
- Teichkette südöstlich von Nankendorf (BK 6331-201-01 bis 02)
- Teichgruppe ca. 500m westlich von Buch (AK 6430-41.2)
- Teich im Egelsee südöstlich von Buch (westlich Hammerbach) (AK 6431-208)
(BK 6430-09-01)

Dabei treten teilweise Biotopkomplexe aus unterschiedlichen Vegetationsbeständen auf, wie z.B.:

- Beginn der Fürstengrabenweiher (BK 6330-92-01)
- Feuchtgebietskomplex Hohe Wart (BK 6330-81-01) bestehend aus:
 - verlandendem Teich
 - ausgedehntem Großseggenried
 - daran anschließend sehr nasser Hochstaudenflur
 - in der Hochstaudenflur mehreren kleinen Tümpeln
 - einige Erlen- und Weidenbüschen
 - im östlichen Teil einem unterschiedlich feuchten Feldgehölz (vor allem Eichen)
- Tümpel mit Altgrasbestand und Hecke nordöstlich Kairindach (BK 6331-285-01 bis 02)
- Teichgruppe mit Begleitvegetation am nordöstlichen Ortsrand von Weisendorf (BK 6331-315-01)

Als Nass- und Feuchtwiesen bestehen einzelne Flächen in den Talgründen der kleinen Bäche und Gräben. Sie sind durch die Intensivierung der Wiesenutzung einerseits und die Verbuschung und Bewaldung andererseits gefährdet. Als seggen- und binsenreiche Feucht bzw. Nasswiesen unterliegen sie dem Schutz des § 30 Abs. 2 BNatSchG, wie z.B.:

- Nasswiesen nördlich Oberlindach (BK 6330-75-01)
- Nasswiese in Rezelsdorf (BK 6330-90-01)
- Großflächige Nass- und Feuchtwiesen nordwestlich von Neuenbürg (BK 6331-156-01)
- Nasswiesen und artenreiches Feuchtgrünland südlich am Mohrhof (BK 6331-265-02)
- Artenreiches Feuchtgrünland und Nasswiesen in Neuenbürg (BK 6331-290-01 bis 03)
- Nasswiesen-Brachen östlich von Weisendorf (BK 6331-314-01 bis 02)
- Nasswiese bzw. artenreiches Feuchtgrünland am südl. Ortsrand von Reuth
(BK 6331-319-01)

Sonstige krautige Vegetationsbestände

Aufgrund der Bodenverhältnisse besitzen Biotope der Mager- und Trockenstandorte im Gemeindegebiet nur eine geringe Verbreitung. Dabei können in Abhängigkeit vom Untergrund sehr unterschiedliche Vegetationsbestände entstehen, die z.B. als Mager- bzw. Trockenrasen, trockene Säume und Gebüsche besonderen Schutz genießen, wie z.B.:

- Magerrasen in einer Schneise im Hammerbacher Wald (BK 6331-206-01)
- Nasswiese bzw. artenreiches Feuchtgrünland am südl. Ortsrand von Reuth (BK 6331-319-01)

- Unterwuchs auf basenreichem Standort und Magerrasen im Ritterleithen-Holz (BK 6330-79-01)
- Zwergstrauchheide und Borstgras auf einer Lichtung im Streitholz (BK 6330-70-01)
- Sandgrube am Dachsberg (BK 6330-58-01)
- Sandmagerrasen auf einer Straßenböschung südöstlich von Nankendorf (BK 6331-322-01)

Darüber hinaus sind als krautige Vegetationsbestände auch die sonstigen Ufer- und Wegsäume sowie flächige Gras- und Krautfluren zu nennen, die zwar weit verbreitet, jedoch häufig mit nur geringer Breite bzw. kleinflächig anzutreffen sind.

Innerörtliche Grünstrukturen

Der **Seebachgrund** mit Teichen, Gehölzbeständen und Wiesen hat als prägende innerörtliche Grünstruktur eine wichtige Bedeutung. Darin befinden sich auch die Gehölzbestände des **Schlossparks** und der **Mühlweiher** als besonders markante Landschaftselemente. Der Seebachgrund durchzieht den Siedlungsbereich, ist im Ortskern aber durch die Bebauung eingeschnürt.

Ein kleinerer Grünzug verläuft entlang des **Sauerheimer Grabens**, der in der Ortsmitte in die Seebach mündet, dessen Talgrund jedoch bereits weitgehend überbaut wurde.

2.3.7 Bestandsbeschreibung der Fauna

Über die Tierwelt im Gemeindegebiet sind durch die Artenschutzkartierung Bayern relativ viele Informationen vorhanden. Eine flächendeckende Amphibienkartierung hat bereits im Jahr 1983 stattgefunden. Zahlreiche weitere Aufnahmen stammen vor allem aus der ersten Hälfte der 90er Jahre. Dabei wurden an mehreren Standorten im Gemeindegebiet neben den relativ verbreiteten Wasser- und Grasfröschen sowie Erdkröten auch gefährdete Arten wie Laubfrosch, Kamm-Molch und Moorfrosch festgestellt.

In einigen ausgewählten, sehr vielfältigen Lebensräumen wurde auch ein weites Spektrum an Insekten (Libellen, Hautflügler, Heuschrecken) erfasst. Für Vögel, sonstige Säugetiere und Kriechtiere (Reptilien) liegen vor allem Zufallsbeobachtungen vor, die nur sehr unzureichende Rückschlüsse auf die tatsächlichen Vorkommen erlauben. Daher ist es bei diesen Artengruppen nur möglich, von den Lebensraum-Ansprüchen wichtiger Leitarten Rückschlüsse auf das Biotoppotential der vorhandenen Vegetationsbestände zu ziehen. Von den wiesenbrütenden Vogelarten wurden nur einzelne Vorkommen der Bekassine im Gemeindegebiet kartiert.

In den Übersichtskarten zum Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) werden wertvolle natürliche Lebensräume dargestellt und bewertet. Die Bedeutung und Schutzwürdigkeit vorhandener Pflanzen- und Tierbestände ergibt sich anhand der vorliegenden Roten Listen gefährdeter Arten.

Pflanzenart	Aufnahmejahr	Rote Liste Bayern	Rote Liste Mittelfranken	Zugehöriger Lebensraum
Alisma gramineum Gras-Froschlöffel	1997	2 stark gefährdet	unmittelbar von der Ausrottung im Naturraum bedroht	Flachwasser, Ufer
Alisma lanceolatum Lanzett-Froschlöffel	1985	3 gefährdet	potentiell gefährdet, da nur sehr zerstreut vorkommend	Flachwasser, Ufer
Bidens radiata	1985	3 gefährdet		Ufer

Pflanzenart	Aufnahme- jahr	Rote Liste Bayern	Rote Liste Mittelfran- ken	Zugehöriger Lebensraum
Strahlen-Zweizahn				
Blysmus compressus Flache Quellbinse	1985	3 gefährdet	unmittelbar von der Ausrottung im Natur- raum bedroht	Stillgewässer
Bolboschoenus maritimus Meerbinse	1985	3 gefährdet	im Naturraum gefährdet	Stillgewässer
Butomus umbellatus Schwanenblume	1997	3 gefährdet		
Centaurium pulchellum Kleines Tausendgüldenkraut	1985	3 gefährdet		Ufer
Centunculus minimus Acker-Kleinling	1985	2 stark ge- fährdet	unmittelbar von der Ausrottung im Natur- raum bedroht	
Cyperus fuscus Braunes Zypergras	1997	3 gefährdet	im Naturraum gefährdet	Stillgewässer
Elatine hexandra Sechsmänniger Tännel	1985	3 gefährdet	unmittelbar von der Ausrottung im Natur- raum bedroht	Stillgewässer
Eleocharis ovata Eiförmige Sumpfbirse	1985	3 gefährdet	unmittelbar von der Ausrottung im Natur- raum bedroht	Stillgewässer
Leersia oryzoides Wilder Reis	1997	3 gefährdet	im Naturraum gefährdet	Stillgewässer
Nymphaea alba Weiße Seerose	1985	3 gefährdet	im Naturraum gefährdet	Stillgewässer
Pedicularis sylvatica Wald-Läusekraut	1985	3 gefährdet	potentiell gefährdet, da nur sehr zerstreut vor- kommend	Ufer
Peplis portula Sumpfquendel	1985	3 gefährdet		Ufer
Potamogeton acutifolius Spitzblättriges Laichkraut	1985	2 stark ge- fährdet	unmittelbar von der Ausrottung im Natur- raum bedroht	Stillgewässer
Potamogeton obtusifolius Stumpfbblättriges Laichkraut	1997	3 gefährdet		Stillgewässer

Pflanzenart	Aufnahme- jahr	Rote Liste Bayern	Rote Liste Mittelfran- ken	Zugehöriger Lebensraum
Potamogeton pusillus agg. Artengruppe Zwerg-Laich- kraut	1997	3 gefährdet		Stillgewässer
Potamogeton trichoides Haar-Laichkraut	1997	3 gefährdet	unmittelbar von der Ausrottung im Natur- raum bedroht	Stillgewässer
Stellaria palustris Sumpf-Sternmiere	1985	3 gefährdet	im Naturraum gefährdet	Ufer
Utricularia australis Südlicher Wasserschlauch	1985	3 gefährdet	im Naturraum gefährdet	Stillgewässer
Utricularia minor agg. Artengruppe Kl. Wasser- schlauch	1985	3 gefährdet	In Mittelfranken gefäh- ret	Stillgewässer

Tabelle 4: Im Gemeindegebiet kartierte Pflanzenarten der Roten Liste¹³

Deutscher Name	Faunistischer Name	Aufnahmejahr	Rote Liste Bayern
Fledermäuse			
Großes Mausohr	Myotis myotis	1993	3 gefährdet
Braunes Langohr	Plecotus auritus	1993	4R Bestandsrisiko durch Rückgang
Vögel			
Bekassine		1999	2 stark gefährdet
Eisvogel	Alcedo atthis	2000	2 stark gefährdet
Dorngrasmücke	Sylvia communis	2000	3 gefährdet
Blaukehlchen		2000	
Rohrweihe		2000	2 stark gefährdet
Weißstorch			1 vom Aussterben be- droht
Lurche (Amphibien)			
Laubfrosch	Hyla arborea	2000	3 gefährdet

13 Vgl. Markt Weisendorf, Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 2004

Deutscher Name	Faunistischer Name	Aufnahmejahr	Rote Liste Bayern
Kamm-Molch	Triturus cristatus	1999	2 stark gefährdet
Knoblauchkröte		1999	2 stark gefährdet
Moorfrosch		1999	1 vom Aussterben bedroht
Kriechtiere (Reptilien)			
Zauneidechse	Lacerta agilis	2000	4R Bestandsrisiko durch Rückgang

Tabelle 5: Vorkommen seltener und gefährdeter Tierarten im Gemeindegebiet (Auswahl)¹⁴

Einen besonders hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz weisen die Talräume im Gemeindegebiet auf, insbesondere die Talgründe von **Seebach** und **Lindach**. Sie beinhalten vom Talhang bis zur Gewässersohle vielfältige Standortverhältnisse und somit ein hohes Potential für artenreiche natürliche Lebensräume. Zudem ermöglichen sie als linienförmige Achsen in der Landschaft Wanderbeziehungen zahlreicher Tierarten, wodurch deren Ausbreitung und der - zu ihrer Erhaltung unerlässliche - genetische Austausch gesichert werden. Die Bäche und ihre Talräume stellen somit das Grundgerüst des Biotopverbunds in der Landschaft des Gemeindegebiets dar.

Viele Abschnitte, insbesondere der kleinen Bäche und Gräben, bieten durch stellenweise Verrohrung, durch Begradigungen sowie durch Sohl- und Uferverbauungen derzeit nicht die dort möglichen Biotopqualitäten. Bachbegleitende Gehölzbestände sind streckenweise nur in Ansätzen vorzufinden. Werden die Bäche aufgestaut und durch Teiche geleitet, die im Talgrund angelegt wurden, geht der spezielle Charakter des Fließgewässers und seine Biotopfunktion dadurch streckenweise verloren.

Die extensiv oder nicht mehr bewirtschafteten Teiche mit ihren Verlandungszonen beherbergen eine Vielzahl gefährdeter Pflanzen- und Tierarten. Für die Fauna sind sie vor allem für die vorkommenden Amphibien und Libellen von herausragendem Wert. Insgesamt besitzen einige von ihnen für den Arten- und Biotopschutz im Gemeindegebiet daher eine herausragende Bedeutung.

Beeinträchtigt werden diese Lebensräume durch:

- Intensivierung der Fischzucht in längere Zeit extensiv genutzten Teichen
- vollständige Beseitigung der Ufervegetation
- Kalkung des Gewässerbodens
- häufige Mahd der Ufer.

Als weitere Feuchtflächen kommen Feucht- und Nasswiesen sowie Hochstaudenfluren vor allem in den Talgründen vor. Als seggen- und binsenreiche Nass- und Feuchtwiesen haben sie eine besondere Bedeutung.

Trockenheitsverträgliche Pflanzengesellschaften, die als Mager- und Trockenstandorte besonderen Schutz genießen, spielen im Gemeindegebiet nur eine untergeordnete Rolle.

Als Biotopverbundelemente können im Gemeindegebiet v. a. die klimatisch begünstigten, **südexponierten Waldränder** eine Rolle spielen. Diese können als ökologisch besonders aktive Randzonen zwischen dem Wald und der offenen Landschaft eine beträchtliche Bedeutung für die

14 Vgl. Markt Weisendorf, Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 2004

Artenvielfalt besitzen. Den verbreitet vorkommenden Laubholzmänteln fehlt jedoch meist die weitere Abstufung durch Strauch- und Krautsäume, so dass deren volles Biotoppotential nicht ausgeschöpft wird. Durch die hohe Gesamtlänge der im Gemeindegebiet auftretenden Waldränder spielt dieser Lebensraumtyp quantitativ eine besonders große Rolle.

2.4 Landschaftsbild

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Seebachgrund mit Nebentälern und dem angrenzenden bewaldeten Höhenzug

Als zentraler, relativ schmaler Talzug im Gemeindegebiet ist dieser Landschaftsraum durch einen überwiegend vielgestaltigen Talgrund, gut strukturierte Hangbereiche z.T. in direkter Verbindung mit einem größeren Waldgebiet und im Oberlauf durch Teichketten gekennzeichnet. Auch im Ortsbereich von Weisendorf bestehen durch den alten Baumbestand des Schlossparks (nur teilweise öffentlich zugänglich) und verschiedene Weiher markante Landschaftselemente.

Teilbereich des fränkischen Teichgebiets um Sauerheim, Oberlindach und Boxbrunn mit angrenzenden Waldflächen

Am südwestlichen Rand des Kernbereichs des „Fränkischen Teichgebiets“, das sich nach Norden bis zum Aischtal erstreckt, zeigen sich unterschiedliche Landschaftsbilder. Dabei besteht in den großflächigen Teichgebieten rund um Oberlindach zum einen eine weiträumige Landschaft mit besonderer Eigenart, die von den netzartig ausgebreiteten Fischteichen beherrscht wird. Zum anderen bildet der im Westen angrenzende Rand des großen Waldgebiets des „Schmiedelberger Holzes“ zahlreiche Vor- und Rücksprünge mit vielen kleineren Weihern und Teichgruppen, die kleinräumige und strukturreiche Landschaftsteile schaffen.

Niederung im Bereich der Lindach um Kairlindach und Neuenbürg

Als weitgehend offene Landschaft mit relativ geringen Höhenunterschieden stellen sich die Bereiche an der Lindach und ihren Nebenarmen rund um Kairlindach dar. Hinzu kommen markante Ortsbilder von Kairlindach (Dorfweiher mit Kirche) und Neuenbürg (Schlosspark mit angrenzenden Weiheranlagen und Feuchtwiesen).

Wald- und Gewässerreiche Landschaft im südlichen Gemeindegebiet um Buch und Nankendorf

In unspektakulärer Weise wird die Landschaft im südlichen Gemeindegebiet durch kleine Tälchen, die sich nach Südosten öffnen, durch mehr oder weniger großflächige Teichanlagen sowie durch angrenzende Waldflächen geprägt.

2.4.2 Zustandsbewertung

Landschaftliche Schönheit ist kein messbarer Wert. Daher wurden vielfach Umfragen unter Erholungssuchenden herangezogen, um die Erlebniswirkung einer Landschaft ermitteln zu können.¹⁵ Am positivsten werden dabei insbesondere der "Wald", "Baumgruppen", "vielfältiger Baumbewuchs" und "Baumreihen" bewertet. Demgegenüber werden Landschaften besonders negativ beurteilt, die "baumlos und kahl" sind, in denen "viel zu wenig Bäume und Sträucher" vorkommen, die "sehr weiträumig" und die "nicht genug gegliedert" sind.

Die deutlichste Gliederungswirkung in der Landschaft des Gemeindegebiets besitzen

- die Wälder und strukturreichen Waldrandzonen sowie

- die markanten Geländeformen, insbesondere
 - die bewaldeten oder gut gegliederten Hangbereiche,
 - begleitende Gehölzbestände in den offenen Talräumen von Seebach und Lindach.

Insgesamt besitzen der Seebachgrund mit angrenzenden Bereichen und die Landschaftsteile des Fränkischen Teichgebiets mit ihrer besonderen Eigenart besonders hohe Qualitäten beim Landschaftsbild.

Demgegenüber sind folgende Teile der offenen Landschaft im Gemeindegebiet besonders arm an natürlichen und naturnahen Strukturen:

- die Feldflur zwischen Reuth und Reinersdorf
- die Feldflur nordwestlich von Weisendorf
- die Niederung südwestlich von Kairindach

Aufgrund des Mangels an Landschaftselementen wirken diese Flächen wenig einladend, so dass auch das mögliche Erholungspotential nicht ausgeschöpft wird. Demgegenüber bilden insbesondere Randzonen zwischen unterschiedlichen Landschaftsteilen auffällige Landschaftselemente (z.B. Ortsrand, Waldrand, Talrand, Uferrand, ...). Für das harmonische Bild mittelfränkischer Landschaften sind weiche, gestufte Übergänge zwischen gewachsenen Strukturen, die das Nebeneinander unterschiedlicher Einzelbestandteile zu einem harmonischen Gesamtbild verschmelzen, typisch.

Markante und charakteristische Ortsbilder mit landschaftsgerecht eingegrüntem Ortsrändern haben sich an manchen Stellen bis heute erhalten, z.B. nordöstlich des Hauptortes Weisendorf, südlich und südwestlich von Kairindach oder südöstlich von Neuenbürg.

An vielen Stellen wirken aber nicht oder unzureichend eingegrünte Ortsränder störend im Landschaftsbild. Besonders stark tritt diese Beeinträchtigung z.B. an den Rändern des Gewerbegebietes Ost in Weisendorf auf.

2.5 Nutzungen im Landschaftsraum

2.5.1 Landwirtschaft

Auswirkungen bestehender Nutzungen auf Natur und Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung prägt das Bild unserer Landschaft seit Jahrhunderten entscheidend mit. In der vorindustriellen Zeit hat sich durch extensive Formen der Landnutzung meist eine Anreicherung der Landschaft mit einer großen Bandbreite natürlicher Lebensräume und einer hohen Artenvielfalt herausgebildet.

Die Intensivierung der Bewirtschaftung, die erhöhte Schlaggröße und der zunehmende Maschineneinsatz können zu negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen, wenn z.B.

- großflächige Bewirtschaftungsweisen zu einer geringeren Verzögerung des Niederschlagsabflusses führen,
- Düngung und der Gebrauch von Pestiziden zu Einträgen von Nährstoffen und Pestizid-Rückständen in das Grundwasser, in Oberflächengewässer oder auf benachbarte Böden führen,
- wenn unterschiedliche Standortgegebenheiten (insbesondere im Hinblick auf Bodenfeuchtigkeit und Nährstoffgehalt) vereinheitlicht werden,

- wenn, z.B. durch die Bewirtschaftung von Rainen und Altgrasstreifen, Vegetations- und Geländestrukturen als Rückzugs- und Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten in der Feldflur verloren gehen.

Wie die übrige Landwirtschaft hat auch die Teichwirtschaft maßgeblich zur Entstehung der heutigen Landschaft im Gemeindegebiet beigetragen. So wurde erst dadurch die Voraussetzung für die Ansiedlung einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten geschaffen, die auf das Leben in Stillgewässern spezialisiert sind.

Die Intensivierung der Bewirtschaftung hat in den vergangenen Jahrzehnten dazu geführt, dass eine Vielzahl vorkommenden Arten bayern- und bundesweit in ihrem Bestand gefährdet ist. Als problematisch zu betrachten wären insbesondere:

- die Düngung, insbesondere Kalkung
- die Trockenlegung von Teichen
- eine vollständige Entlandung, Verschalung von Teichufer.

In den grundwassernahen und überschwemmungsgefährdeten Talgründen ist neben ausgedehnten Teichanlagen überwiegend Dauergrünland zu finden, das dort die standortgerechte Bodennutzung darstellt. Daneben kommt es insbesondere auf staunassen Böden vor. Jedoch sind bei der Artenzusammensetzung des Grünlands charakteristische, artenreiche Bestände nur noch vereinzelt und kleinflächig zu finden. Überwiegend sind kräuterarme Wiesen festzustellen, in denen nur wenige Grasarten dominieren.

Insbesondere die Begleitvegetation der Gräben und die Ufersäume der kleinen Bachläufe weisen überwiegend Pflanzen nährstoffreicher Verhältnisse auf, die auf Nährstoffverfrachtungen schließen lassen, die die Entwicklung artenarmer Bestände fördern.

Bei der Bewertung der Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung sind die zurückliegenden Bestrebungen zur Bereicherung der Landschaft durch die Pflanzung von Hecken, Obst- und Straßenbäumen sehr zu begrüßen. In einigen Bereichen der Feldfluren im Gemeindegebiet konnte dadurch ein ausgeprägter Mangel an Landschaftselementen weitgehend behoben werden, wie z.B. südlich von Rezelsdorf.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten¹⁶ und der Bayerische Bauernverband¹⁷ wehren sich in ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans gegen eine pauschale Kritik an der Landwirtschaft und weisen ausdrücklich darauf hin, dass z.B. im Hinblick auf den Gewässerschutz eine Reihe freiwilliger Verbesserungsmaßnahmen gefördert werden können.

Bereits heute sei die moderne Art der Landwirtschaft durch zahlreiche Umweltauflagen über eine Reihe von Gesetzen aus dem Bereich des Gewässer-, Boden-, Natur-, Umwelt-, Tier- und Klimaschutzes sehr detailliert geregelt.

In einigen strukturarmen Teilbereichen des Gemeindegebiets sind die bisherigen Maßnahmen aber noch immer nicht als ausreichend zu bezeichnen, um deren biologische Verarmung wirksam zu beheben.

Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbilds können sich dort ergeben, wo dominante bauliche Anlagen am Ortsrand oder in der Flur (z.B. Betriebsgebäude, Maschinenhallen, Silos) entstehen und nicht oder nur ungenügend in die Landschaft eingebunden (also z.B. eingegrünt) werden.

16 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans. Fürth 26.01.2017

17 vgl. Bayerischer Bauernverband: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans. Herzogenaurach 30.01.2017

Auswirkungen geplanter Nutzungen auf Natur und Landwirtschaft

Im Bereich Landwirtschaft sind derzeit keine weiteren Vorhaben bekannt. Jedoch ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen. Daher ist auch zu erwarten, dass landwirtschaftliche Flächen, insbesondere in Grenzertragslagen, aus der Produktion ausscheiden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wäre eine extensivere Nutzung der Gesamtfläche gegenüber einer Aufteilung in intensiv bewirtschaftete und stillgelegte Flächen eindeutig vorzuziehen, da nur ersteres eine nachhaltige Entlastung des Naturhaushalts ermöglicht. Solche Änderungen der Bewirtschaftungsform hängen zwar auch von übergeordneten Rahmenbedingungen ab, doch bestehen dafür mit dem Kulturlandschafts- und dem Bayerischen Vertragsnaturschutzprogramm auch Förderungsmöglichkeiten.

Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen¹⁸

Von den Landwirten des Marktes Weisendorf wurden im Jahr 2016 ca. 1.614 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen bewirtschaftet. Es überwog deutlich die ackerbauliche Nutzung, nur ca. 255 ha (knapp 16%) wurden als Dauergrünland genutzt.

Leitkulturen im Ackerbau waren demnach Getreide wie Weizen und Roggen mit ca. 786 ha, Handelspflanzen (z.B. Winterraps) mit ca. 116 ha sowie Futterpflanzen (wie z.B. Silomais/Grünmais) mit ca. 291 ha. Daneben wurden verschiedene Hackfrüchte angebaut.

Gegenüber dem Jahr 2010 hat die landwirtschaftlich genutzte Fläche bis zum Jahre 2016 um ca. 33 ha leicht zugenommen.

Betriebsstrukturen

In der Themenkarte 3 Landwirtschaft - Allgemeine Ziele (vgl. Kapitel 3.5.2.) ist die räumliche Verteilung der Betriebe mit Tierhaltung und Ackerbau dargestellt. In der Stärken-Schwächen-Analyse im Anhang ist die jeweilige Betriebsform nach Ortsteilen aufgeführt.

2.5.2 Forstwirtschaft

Auswirkungen bestehender Nutzungen auf Natur und Landwirtschaft

Durch die bestehenden ausgedehnten Waldgebiete wird das Gemeindegebiet in vielerlei Hinsicht positiv beeinflusst. Neben der Rohstoffproduktion erfüllt der Wald Funktionen für die Frischluftregeneration, die Bindung von CO₂, den Bodenschutz, die Verzögerung des Wasserabflusses sowie für das Landschaftsbild und die Erholung.

Die heute im Gemeindegebiet überwiegend vorzufindenden Kiefernreinbestände weichen auf den meisten Standorten erheblich von der Zusammensetzung der potentiellen natürlichen Vegetation ab (s. Kap. 2.3.5). Sie sind somit keine auf Dauer stabilen Waldgesellschaften. Für eine dauerhafte Sicherung und Nutzbarkeit der Waldbestände soll daher der Umbau zu Mischwaldbeständen verstärkt werden.

Durch einen wesentlich höheren Anteil standortgerechter Laubhölzer sind die Wälder nicht nur gegenüber äußeren Einflüssen (z.B. Wind- und Schneebruch, Schädlingsbefall) widerstandsfähiger. Vielmehr können sie dadurch auch in ihren Wohlfahrtswirkungen für Naturhaushalt, Naturschutz und Erholung deutlich verbessert werden.

Auswirkungen geplanter Nutzungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Stilllegung landwirtschaftlicher Flächen und der Förderung von Aufforstungen ist auch mit diesbezüglichen Bestrebungen im Gemeindegebiet, insbesondere in Grenzertragslagen,

18 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

zu rechnen. Bei Erstaufforstungsgenehmigungen sind auch deren Auswirkungen auf wertvolle Biotope und auf das charakteristische Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Pflege des Landschaftsbilds verdienen insbesondere die charakteristischen Teilbereiche der offenen Landschaft besondere Aufmerksamkeit. Es sollte vermieden werden, dass durch Aufforstungen typische Landschaftsteile nicht mehr erlebbar und Sichtbeziehungen unterbrochen werden. Zudem können auch wertvolle Vegetationsbestände und Standorte mit hohem Biotoppotential (z.B. Feucht-, Trocken- und Magerstandorte) durch eine Aufforstung ihren Wert für den Biotop- und Artenschutz weitgehend verlieren.

Unter Berücksichtigung des Wasserschutzes bieten sich im Gemeindegebiet insbesondere die bisher unbewaldeten Flächen der engeren Wasserschutzzone im Hangbereich südlich des Seebachgrunds für eine Aufforstung an.

2.5.3 Wasserwirtschaft

Auswirkungen bestehender Nutzungen auf Natur und Landschaft

Der Wasserhaushalt und seine Beeinflussung durch den Menschen spielen eine herausragende Rolle im Naturhaushalt. Dabei finden neben einer nachhaltigen Nutzung des vorhandenen Wasserangebots auch belastende Eingriffe in den Wasserhaushalt statt.

Die Belastung der Seebach durch Siedlungsabwässer wurde durch den Anschluss von Weisendorf an die Erlanger Kläranlage deutlich verringert. Demgegenüber besteht der streckenweise vorzufindende technische Ausbau der Fließgewässer zur Abflussbeschleunigung (Begradigung, Uferverbauung, Verrohrung) weitgehend fort. Diese Ausbaumaßnahmen haben bei den Fließgewässern im Gemeindegebiet streckenweise zu einer weitgehenden Entwertung geführt, die auch ihre Leistungsfähigkeit innerhalb des Naturhaushalts (z.B. Selbstreinigungsvermögen, Wasserrückhaltung, natürlicher Lebensraum) einschränkt.

Als Stillgewässer kommen im Gemeindegebiet ausschließlich künstliche Teiche, Teichgruppen und -ketten vor, die aus angrenzenden Bächen und vereinzelt nur aus dem Niederschlag gespeist und in der Regel fischereilich genutzt werden. Solche Anlagen können sich bis zu einer gewissen Nutzungsintensität sehr positiv auf den Naturhaushalt und das Vorkommen charakteristischer Pflanzen- und Tierarten auswirken. Folgt allerdings einer extensiven Nutzung eine starke Intensivierung (z.B. vollständige Entlandung), ist dies in der Regel mit dem Verlust eines wertvollen Lebensraums für eine Vielzahl charakteristischer Pflanzen und Tierarten (Amphibien, Libellen etc.) verbunden.

Bei den in jüngerer Vergangenheit bundesweit aufgetretenen Schäden durch Überschwemmungen kann nicht in jedem Fall mit letzter Gewissheit nachgewiesen werden, inwieweit sie durch besonders starke Regenereignisse verursacht wurden oder ob dafür auch die vom Menschen herbeigeführten Veränderungen in der Landschaft mitverantwortlich sind. Es ist jedoch offensichtlich, dass eine Reihe von Maßnahmen, die in den letzten Jahrzehnten durchgeführt wurden (z.B. Versiegelung durch Straßen und Bebauung, Vergrößerung der landwirtschaftlichen Schläge, Bachbegradigungen) eine Beschleunigung des Abflusses von Niederschlagswasser hervorruft.

Es ist davon auszugehen, dass besonders dort, wo die Landschaft starken Veränderungen unterworfen wird (z.B. durch Bebauung, Flurbereinigung), die Summe der dadurch verursachten Effekte durchaus Einfluss auf die Anzahl und das Ausmaß der Hochwasserereignisse nimmt.

Unter diesem Blickwinkel sind auch die in den letzten Jahrzehnten erfolgten abflussbeschleunigenden Maßnahmen im Bereich des Marktes Weisendorf zu sehen (insbes. Versiegelung durch Bebauung). Um diesem Problem entgegenzutreten ist es aus landschaftsplanerischer Sicht erforderlich, dagegen künftig gezielte Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere die Freihaltung der Talgründe und Überschwemmungsgebiete von Bebauung, die möglichst frühzeitige Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers in den Siedlungsbereichen und an geeigneten Stellen in der Landschaft.

Auswirkungen geplanter Nutzungen auf Natur und Landschaft

Bei der Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbebauflächen und der damit verbundenen Bodenversiegelung nimmt die Menge des kurzzeitig anfallenden Niederschlagswassers weiter zu. Es sind daher Vorkehrungen zu dessen Rückhaltung vorzusehen.

2.6 Planungsvorgaben / Fachplanungen

2.6.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 und dessen Teilfortschreibung vom 01.03.2018 sind für die Fortschreibung des FNP insbesondere die siedlungsstrukturell relevanten Ziele und Grundsätze des LEP einschlägig:¹⁹

- 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 Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- 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))

19 Regierung von Mittelfranken: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 27.01.2017

Technische Infrastruktur

Straßenbaumaßnahmen für den regionalen und überörtlichen Verkehr sollen unter anderem vorrangig unter Berücksichtigung der Anbindung des Nahbereichs Weisendorf an die Stadt Erlangen als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen durchgeführt werden (vgl. RP7 4.4.3.1).

Auf dem Gemeindegebiet des Marktes Weisendorf sind im Regionalplan (vgl. RP7 6.2.1.3) mehrere Vorbehaltsgebiete für Windkraft ausgewiesen (WK 54, WK 55, WK 82). Ihre Lage bestimmt sich nach der Tekturkarte 13 zur Karte 2 "Siedlung und Versorgung", die Bestandteil des Regionalplans ist. In den Vorbehaltsgebieten für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen soll der Nutzung der Windkraft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. RP7 6.2.1.3). In den Gebieten außerhalb der Vorbehaltsgebiete sind der Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen ausgeschlossen (vgl. RP7 6.2.1.4).

Natur und Landschaft

Der Seebachgrund mit Röttenbachtal und Weiherkette zwischen Dechsendorf und Röttenbach soll als regionaler Grünzug erhalten werden (vgl. RP7 7.1.3.2 (Z)). Regionale Grünzüge sind zusammenhängende Landschaftsräume, die aufgrund ihrer Funktionen (Gliederung der Siedlungsräume, Verbesserung des Bioklimas, Erholungsvorsorge) in der Region Nürnberg vor Bebauung oder anderen funktionsbeeinträchtigenden Nutzungen zu bewahren sind (vgl. Begründung zu RP7 7.1.3.3). Die Abgrenzung bestimmt sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die ebenfalls Bestandteil des Regionalplans ist.

Im Gemeindegebiet befinden sich Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, in denen der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll (vgl. RP7 7.1.3.1 (G)). Zudem sind in der Karte 3 des RP7 landschaftspflegerische Maßnahmen (Flurdurchgrünungen) für das Plangebiet dargestellt.

2.6.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan von 2004 hat der Markt Weisendorf insgesamt acht Änderungsverfahren eingeleitet, die bislang nur teilweise genehmigt wurden.

Änderung	Verfahrensstand
1. Änderung Weisendorf/Gebiet nördlich Erlanger Straße	Mit GR – Beschluss vom 13.03.2017 eingestellt
2. Änderung Oberlindach/Hotel Acantus	Verfahren mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.03.2020 eingestellt.
3. Änderung Rezelsdorf	Verfahren mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.03.2020 eingestellt.
4. Änderung Kairlindach/Biogasanlage	Feststellungsbeschluss vom 18.01.2010 genehmigt

Änderung	Verfahrensstand
5. Änderung Buch/Sonderbaufläche Sportplatz	Feststellungsbeschluss vom 18.10.2010 genehmigt
6. Änderung Weisendorf/Südlich des Mitteldorfer Weges	Feststellungsbeschluss vom 15.11.2010 Genehmigungsfiktion
7. Änderung Weisendorf/Skateanlage	Feststellungsbeschluss vom 21.03.2013 genehmigt
8. Änderung Nankendorf	Verfahren mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 16.06.2019 eingestellt

Tabelle 6: Flächennutzungsplanänderungen

Bebauungspläne

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sie enthalten die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Gebietes und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen (z.B. Umlegung).

Seit Ende der 1960er Jahre hat die Gemeinde mehr als 70 Verfahren zur Aufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne eingeleitet und abgeschlossen. Eine Übersicht dazu gibt die nachfolgende Tabelle.

Bebauungsplan	Rechtskräftig seit
Boxbrunn	
„Boxbrunn – nördlich Am Eichholz“	28.02.2018
Buch	
Buch West	11.09.1971
Buch Ost	30.06.1972
Buch Süd	09.11.1973
Änderung Buch Süd	26.11.1982
Buch Ost, 2. vereinfachte Änderung	20.01.1993
OAS Buch Am Distelbock	23.04.1997
OAS Buch Mitte	25.03.1998
Buch Im Grund	23.11.2016
Buch östlich der Hopfenleithe	14.09.2016

Bebauungsplan	Rechtskräftig seit
Kairlindach	
Biogasanlage Gemarkung Kairlindach	08.04.2010
Mitteldorf	
Mitteldorf West	08.06.2005
Nankendorf	
Ergänzungssatzung Brunneleite Nord	25.03.2009
Neuenbürg	
OAS Neuenbürg Dannberger Weg	26.02.1997
„Neuenbürg-Ost“	30.05.2018
Oberlindach	
Oberlindach	30.08.1972
Einbeziehungssatzung Zur Hohen Wart	17.12.1997
Einbeziehungssatzung Erweiterung	31.03.1999
Ergänzungssatzung Zur Hohen Wart Nord	25.05.2011
Reinersdorf	
OAS Reinersdorf	08.10.1982
OAS Reinersdorf	27.01.1993
Reuth	
Reuth	28.07.1973
OAS Reuth	09.08.1985
Reuth, vereinfachte Änderung	13.04.1994
Rezelsdorf	
OAS Rezelsdorf	01.10.1982
OAS Streitäckerweg	8.8.2001
Sintmann	
Sintmann	28.07.1973

Bebauungsplan	Rechtskräftig seit
Weisendorf	
Auracher Berg 1	03.12.1967
Auracher Berg 2 Meisterweg	03.12.1970
Am Schlegelsberg	30.06.1972
Wiesenweg	30.06.1972
Neue Bergstraße	28.06.1974
Am Mühlweiher	07.03.1975
Südlich der Erlanger Straße	18.11.1977
Vereinfachte Änderung Südl. der Erlanger Straße	29.10.1982
Mitteldorfer Weg	südl. Teil 29.01.1982, nördl. Teil 07.05.1982
Änderung Südl. der Erlanger Straße	30.03.1984
Erweiterung Am Schlegelsberg	27.01.1984
Am Mönchweg	03.02.1984
Sportzentrum	29.06.1984
Uehlfelder Weg	20.07.1984
Regenüberlaufbecken I	08.02.1985
Mitteldorfer Weg -Erweiterung	04.07.1990
Sauerheimer Weg	17.10.1990
Am Mühlberg	19.06.1991
Östlich der Höchststädter Straße und Auracher Bergstraße	07.10.1992
Am Mühlberg, vereinfachte Änderung	31.08.1994
Am Langweihergraben	31.08.1994
Mitteldorfer Weg – Erweiterung, vereinf. Änderung	31.08.1994
Am Kellerberg nördlich der Erlanger Straße	09.02.1994
Gewerbegebiet Weisendorf Ost	09.02.1994
Am Mönchweg, vereinfachte Änderung	07.09.1994

Bebauungsplan	Rechtskräftig seit
Am Langweihergraben, vereinf. Änderung	22.11.1995
Neubaugebiet Gerbersleithe West	18.12.1996
Neubaugebiet Gerbersleithe West, 1. Änderung	08.07.1998
Neubaugebiet Gerbersleithe West, 2. Änderung	15.11.2000
Neubaugebiet Gerbersleithe Ost	15.11.2000
Wohnpark Schlosswiese	23.10.2002
Mitteldorfer Weg Süd	08.06.2005
Gewerbegebiet Weisendorf Ost, 1. Änderung und Erweiterung	06.02.2008
Neubaugebiet Gerbersleithe Ost, 2. Änderung, (1. Änderung eingestellt)	10.09.2008
Gewerbegebiet Mühlberg Ost	05.05.2010
Einbeziehungssatzung Fl. Nr. 436/6	08.09.2010
1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Uehlfelder Weg"	26.10.2011
Südlich der Erlanger Straße Nr. 31/5	04.04.2012
Vereinszentrum am Rötelberg Fl. Nr. 209, 209/1 und 209/2	03.07.2013
Fl. Nr. 351/1 am Sauerheimer Weg	20.08.2014
Am Windflügel Nord	18.02.2015
Änderung des Bebauungsplanes "Wohnpark Schlosswiese"	17.06.2015
1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kellerberg" nördlich der Erlanger Straße	17.06.2015
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sportzentrum“	29.08.2018
3. Änderung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“	20.03.2019
„Schlossberg“	23.10.2019
1. Änderung Am Windflügel-Nord	05.05.2021
4. Änderung „Südlich der Erlanger Straße“	18.08.2021

Bebauungsplan	Rechtskräftig seit
4. Änderung „Gerbersleithe Ost“	18.08.2021

Tabelle 7: Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB des Marktes Weisendorf

2.6.4 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Mit dem Erlass des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) von 1973 wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beauftragt, eine Denkmalliste aufzustellen. Baudenkmäler sind gemäß Art. 4 DSchG zu erhalten; Veränderungen bedürfen der Erlaubnis bzw. der baurechtlichen Genehmigung.

Die historische und baugeschichtliche Bedeutung, d.h. die Bedeutung als Kulturdenkmal wird unter dem Aspekt der Schutzwürdigkeit von Gebäuden und Gebäudegruppen (Ensembles) durch die Denkmalliste gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) festgelegt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stuft folgende Bauwerke in den Ortsteilen in die oben beschriebene Kategorie ein:

Aktennummer	Standort	Beschreibung
D-5-72-164-26	Am Brunnenhof 14 Rezelsdorf	Steinkreuz, Sandstein, wohl 17. Jh.
D-5-72-135-93	Auf dem Brand Kairlindach	Steinkreuz, sog. Schäferstein, Sandstein, wohl 17. Jh.; auf dem Weg nach Kairlindach.
D-5-72-164-15	Dorfstraße 14 Buch	Wohnstallhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Fachwerk, 18. Jh.
D-5-72-164-1	Hauptstraße 3 Weisendorf	Bauernanwesen, Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 1. H. 17. Jh.; Scheune, Fachwerkbau mit einseitigem Halbwalmdach, gleichzeitig.
D-5-72-164-2	Hauptstraße 6 Weisendorf	Evang.-Luth. Pfarrkirche, spätgotische Chorturmkirche, Langhaus mit Walmdach, rechteckiger Chorturm mit Spitzhelm, nördlich spätgotische Grabkapelle, südlich Sakristei, im Kern 15. Jh., Langhausumbau und Barockisierung, 18. Jh.; mit Ausstattung; Reste der Friedhofsbefestigung, 16. Jh.
D-5-72-164-3	Hauptstraße 12 Weisendorf	Evang. Pfarrhaus, zweigeschossiger massiver Walmdachbau mit Ecklisenen, bez. 1822, im Kern älter.
D-5-72-164-6	Hauptstraße 22 Weisendorf	Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit reichem Zierfachwerk, 2. Hälfte 17. Jh.
D-5-72-164-29	Höchstader Straße 2; Höchstader Straße 4; Schloßgartenstraße 11	Schloss, zweigeschossiger, vierflügeliger Satteldachbau um quadratischen Innenhof, mit Gesimgliederung und vier zweigeschossigen, polygonalen Ecktürmen mit Zwiebelhauben, anstelle einer

Aktennummer	Standort	Beschreibung
	Weisendorf	mittelalterlichen Burg neu errichtet 1689-91; Schlosskapelle, Rokoko, um 1760; mit Ausstattung; im Ostteil des Nordflügels; Einfriedung, Ummauerung mit kugelbekrönten Sandsteinpfeilern, 18. Jh.; Schlosspark, sog. Englische Anlage, 18./19. Jh.
D-5-72-164-8	Höchstader Straße 4 Weisendorf	Ökonomiegebäude des Schlosses, langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss und Risalit in Form einer hölzernen Laube, Ende 18. Jh.
D-5-72-164-9	Höchstader Straße 6 Weisendorf	Ehem. Torhaus zum Schlossgarten, nach 1812 Gärtnerhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach und Rundbogenportal, 1720, verändert nach 1812.
D-5-72-164-10	Höchstader Straße 13 Weisendorf	Gasthof, zweigeschossiger massiver Walmdachbau mit profilierten, gerohrten Fenstergewänden im Obergeschoss, dendro.dat. 1764/65, verändert um 1930.
D-5-72-164-32	Im Schafhof 18 Rezelsdorf	Ehem. Hirtenhaus, Wohnstallhaus, eingeschossiger Steilsatteldachbau mit zum Teil Sandsteinquader-, zum Teil Ziegelsteinmauerwerk, östliche Traufseite verputztes Fachwerk, 18. Jh.
D-5-72-164-28	Kairlindacher Straße 20 Kairlindach	Kleinbauernhaus, erdgeschossiger Sandsteinquaderbau mit Eckquaderung, wohl um 1800, im Kern 1703 (d).
D-5-72-164-19	Kairlindacher Straße 32 Kairlindach	Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Gurtgesimsen, spätklassizistisch, um 1870; Einfriedung
D-5-72-164-18	Kairlindacher Straße 33 Kairlindach	Ehem. Judenschule von 1766 bis 1880, zweigeschossiger Walmdachbau, verputztes Fachwerk, im Kern Bau von 1680, mit Satteldach, Obergeschoss und Walmdach 1721
D-5-72-164-17	Kairlindacher Straße 36 Kairlindach	Evang.-Luth. Pfarrkirche, Chorturm mit neubarock-jugendstiliger zentralisierender Anlage über asymmetrischen Grundriss, Chorturm im Kern 15. Jh., der Oberbau 1737/38, Langhaus 1913; mit Ausstattung; Friedhofseinfriedung; Grabmal mit eisernem Kruzifix, Postament Sandstein, mit Schlange, um 1870.
D-5-72-164-11	Kirchenstraße 10 Weisendorf	Kleinhaus, eingeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkgiebel, bez. 1826.
D-5-72-164-13	Kirchenstraße 21 Weisendorf	Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiges massives Walmdach mit Putzgliederung, 1. Hälfte 19 Jh.
D-5-72-164-14	Kirchenstraße 23 Weisendorf	Kath. Pfarrkirche St. Joseph, neuromanischer Saalbau mit Satteldach und Natursteingliederung, eingezogener Chor mit halbrunder Apsis, Fassadenturm mit Spitzhelm, 1885; mit Ausstattung.

Aktennummer	Standort	Beschreibung
D-5-72-164-16	Kr ERH 13 Buch	Zwei Steinkreuze, Sandstein, wohl 17. Jh.; an der Straße nach Falkendorf.
D-5-72-164-21	Mühlenweg 3; Mühlenweg 2; Mühlenweg; Mühlgraben Neuenbürg	Ehem. Wasserschloss, Hufeisenanlage, durch Zwischentrakt zum Geviert geschlossen, im Kern 15. Jh., im 17. Und 18. Jh. teilweise umgestaltet; Grabenanlage; Schlosspark.
D-5-72-164-24	Rezelsdorfer Straße 11 Rezelsdorf	Ehem. Schule, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.
D-5-72-164-22	Sebald-Rieter-Weg 2 Rezelsdorf	Evang.-Luth. Filialkirche, an Westturm Langhaus und spätgotische polygonale Choranlage, Turm im Kern wohl 14. Jh. Langhaus und Chor 2. Hälfte 15. Jh.; 1715 barockisiert; mit Ausstattung.
D-5-72-164-27	Sintmanner Straße Sintmann	Steinkreuz, mit zwei gekreuzten Gabeln im Kreuzungsfeld, Sandstein, wohl 17. Jh.; bei Sintmanner Straße 11
D-5-72-164-23	Ziegelhüttenweg 1 Rezelsdorf	Ziehbrunnen, runde Steineinfassung mit kleinem, von Sandstein Pfeilern getragendem Satteldach, 18. Jh.

Tabelle 8: Baudenkmäler im Markt Weisendorf²¹

Bodendenkmäler

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle für Mittelfranken, sind insgesamt 13 Bodendenkmäler bekannt, die in der Planzeichnung gekennzeichnet und im Folgenden beschrieben sind.

Aktennummer	Beschreibung	Standort
D-5-6330-0008	Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügel	Buch
D-5-6330-0010	Archäologische Befunde im Bereich der ehemaligen Barocken Parkanlage in Weisendorf	Weisendorf
D-5-6330-0024	Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügel	Schmiedelberg
D-5-6330-0088	Untertageabbau von Stubensand der frühen Neuzeit	Weisendorf
D-5-6330-0112	Archäologische Befunde des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich des Weisendorfer Schlosses mit Gartenanlage	Weisendorf

21 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalliste Gemeinde Weisendorf, Stand 09.04.2021

Aktennummer	Beschreibung	Standort
D-5-6330-0114	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten und Körperbestattungen im umfriedeten Kirchhof, im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Weisendorf	Weisendorf
D-5-6330-0116	Archäologische Befunde im Bereich der ehemaligen frühneuzeitlichen Synagoge von Weisendorf	Weisendorf
D-5-6330-0121	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche des vorangegangenen Kapellenbaus, im Bereich der Evang.-Luth. Filialkirche in Rezelsdorf	Rezelsdorf
D-5-6330-0171	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung	Oberlindach
D-5-6331-0054	Wallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung	Reuth
D-5-6331-0113	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten und Körperbestattungen, im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Kairlindach	Kairlindach
D-5-6331-0114	Archäologische Befunde im Bereich der ehemaligen frühneuzeitlichen Synagoge von Kairlindach	Kairlindach
D-5-6331-0116	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich des ehem. Schlosses von Neuenbürg mit Gartenanlage	Neuenbürg

Tabelle 9: Bodendenkmäler im Markt Weisendorf²²

Die genannten Denkmäler und Fundstellen genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch gefährdet werden.

Alle Bodeneingriffe im Bereich und näheren Umfeld der Denkmäler bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG der Zustimmung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg. Auf Art. 3 BayDSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist vorsorglich darauf hin, dass darüber hinaus weitere Bodendenkmäler erhalten sein können, die sich bislang der Entdeckung und Prospektion entzogen haben. Für derartige Objekte gilt die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG.

2.6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Um die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erreichen und eine Sicherung der Artenvielfalt und des Landschaftsbildes zu gewährleisten, bedarf es Schutzgebiete, in denen diese Ziele vorrangig verfolgt werden können.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) werden verschiedene nationale und internationale Schutzgebietskategorien unterschieden, die jeweils eigene, klar definierte Ziele verfolgen und in denen unterschiedliche Schutzvorschriften bestehen.

22 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalliste Gemeinde Weisendorf, Stand 07.07.2023

Die Zuständigkeiten reichen dabei – je nach Schutzgebietstyp – von der EU-Kommission über die Bayerische Staatsregierung bis zu den Unteren Naturschutzbehörden an den Landratsämtern und kreisfreien Städten.

Auf Gemeindegebiet des Marktes Weisendorf bzw. unmittelbar daran angrenzend liegen folgende Schutzgebiete bzw. geschützte Flächen und Landschaftsbestandteile:

Flora-Fauna-Habitat Gebiete (FFH)

Nördlich von Sauerheim und westlich von Oberlindach befinden sich Teilflächen des FFH-Gebietes „Moorweiher im Aischgrund und in der Grethelmark“ (ID_Teilflächen 6330-371.16 und 6330-371.17) auf dem Gebiet des Marktes Weisendorf.

Westlich von Boxbrunn und nördlich von Schmiedelberg grenzt eine weitere Teilfläche (ID_Teilfläche 6330-371.09) des oben genannten FFH-Gebietes an den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Nördlich von Oberlindach und Kairlindach reichen Teilflächen des LSG „Mohrhof“ (ID LSG-00362.01, Nr. ERH-03) auf das Gebiet des Marktes Weisendorf.

Das LSG mit einer Gesamtfläche von 408 ha ist seit dem 25.05.1984 in Kraft. Darin sind u.a. Teiche mit Schwimmblattvegetation und Verlandungszonen sowie Wald, Feldgehölze und Feuchtgrünland erfasst.

Östlich von Nankendorf und südlich von Reuth grenzt das LSG „Schutz von Landschaftsräumen im Bereich der Stadt Herzogenaurach“ (ID LSG-00399.01, Nr. ERH-05) an das Gemeindegebiet.

Westlich von Rezelsdorf berührt die Grenze des LSG „Wald- und Weiherlandschaften im östlichen Landkreis NEA“ das Gemeindegebiet (ID LSG-00502.01, Nr. NEA-01a)

Biotopkartierung Flachland

Über das Gemeindegebiet verteilen sich zahlreiche Biotope und Biotopteilflächen. Deren Umgrenzungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender geschützter Biotope führen können, sind unzulässig.

- Moore und Sümpfe, Röhrichte, seggen- und binsenreiche Nass- und Feuchtwiesen, Pfeifengraswiesen und Quellbereiche,
- Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwälder,
- natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte sowie Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Magerrasen, Heiden, Borstgrasrasen, offene Binnendünen, wärmeliebende Säume, offene natürliche Block- und Geröllhalden,
- Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, Schluchtwälder, Block- und Hangschuttwälder,
- offene Felsbildungen, alpine Rasen und Schneetälchen, Krummholzgebüsche und Hochstaudengesellschaften

Als geschützte Feuchtflächen, gelten zahlreiche Flächen, wie z.B. Verlandungsbereiche von Gewässern mit Röhricht und Großseggenrieden, seggen- und binsenreiche Nass- und Feuchtwiesen und Mädesüß-Hochstaudenfluren.

Als geschützte Trockenstandorte wurden im Gemeindegebiet überwiegend kleinflächig bodensaure Magerrasen und Sandmagerrasen kartiert. Die im Gemeindegebiet vorkommenden Erlenbruchwälder unterliegen ebenfalls dem Schutz.

Lebensstätten wildlebender Tierarten in der freien Natur sind ebenfalls ganz oder zeitweise geschützt. Darin ist verboten,

- (1) „Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise zu beeinträchtigen,
- (2) Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder –gebüsche in der Zeit vom 1. März bis 30. September zurückzuschneiden oder auf den Stock zu setzen,
- (3) die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, ungenutztem Gelände, an Hecken oder Hängen abzubrennen,
- (4) Rohr- und Schilfbestände in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen.“

Die Verbote gelten nicht für eine ordnungsgemäße Nutzung, die den Bestand erhält. Das Verbot nach Nr. 4 gilt nicht in künstlichen, zum Zweck der Fischereiwirtschaft angelegten geschlossenen Gewässern.

In der Planzeichnung ist die vom Landesamt für Umwelt Bayern veröffentlichte Biotopkartierung dargestellt.

Ökoflächen

Der Markt Weisendorf hat den Landschaftspflegeverband Mittelfranken beauftragt, die in den verbindlichen Bauleitplänen festgesetzten Ausgleichsflächen zu überprüfen und geeignete Kompensationsmaßnahmen gemäß Art. 8 BayNatSchG zu entwickeln, die dem Bayerischen Ökoflächenkataster (ÖFK) gemeldet werden sollen.

Einzelne in der Planzeichnung zum FNP/LP dargestellte Ausgleichs- und Ersatzflächen, wurden bereits in das vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geführte ÖFK übernommen.

Weitere Abstimmungen dazu erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Naturdenkmäler

Als Naturdenkmäler (ND) werden Einzelschöpfungen der Natur geschützt, deren Erhaltung wegen ihrer hervorragenden Schönheit, Seltenheit oder Eigenart oder ihrer ökologischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen, volks- oder heimatkundlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Bereits ausgewiesene Naturdenkmäler sind im Gemeindegebiet folgende Objekte:

- Eiche am westlichen Ortsausgang in Sintmann (Nr. 9)
- Ahorn südlich von Sauerheim (Nr. 31)
- Eiche am Waldrand südlich von Weisendorf (Nr. 34)
- Eiche am nördlichen Ortsrand (Hohlweg) von Rezelsdorf (Nr. 35)

2.6.6 Gewässer und Wasserhaushalt

Fachplanungen, die als Vorgaben für die Entwicklung von Fließ- und Stillgewässern zu beachten sind, wie z.B. Gewässerentwicklungspläne, liegen für das Gemeindegebiet Weisendorf nicht vor.

2.7 Geschichte



Abbildung 5: Urkataster Markt Weisendorf²³

Einen umfassenden Überblick über die geschichtliche, kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Weisendorf gibt die von Walter Sigismund bearbeitete und vom Markt Weisendorf zum 700jährigen Bestehen des Marktes im Jahr 1988 herausgegebene Ortschronik. Die nachfolgenden Jahreszahlen und Daten erlauben einen groben Überblick:

- 1165 erste urkundlich bezeugte Erwähnung Neuenbürgs als „Nuvenburg“ als Allod (freies Eigentum)
- 1288 erste urkundliche Erwähnung Weisendorfs als „Weizzendorf“. Keimzelle und erster Hof war das Anwesen Hauptstraße 2. Daraus entstand der spätere Rittersitz mit geschlossenem Grundbesitz, während die hinzu gesiedelten Bauern mit ihren Höfen (zwischen dem heutigen Schloss und dem ehemaligen Rathaus gelegen) ein Gewinn-Dorf bildeten.
- 1317 Kairlindach als Lehen des Bistums Würzburg erwähnt. Ortsname entstand wohl als Ableitung von Kira = Kirche. Im 19. Jhd. Judengemeinde mit Synagoge, die heute noch als Judenschule erhalten ist.

23 Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

- 1348 werden die Ortsteile Buch als Dörflein (Villula) „Puech“, Reinersdorf als „Reynhartsdorff“ und Sintmann als „Syntmans“ erwähnt.
- Bis 1358 gehörte Sauerheim kirchlich zu Büchenbach, von da an zur Pfarrei Weisendorf.
- 1398 werden 2 Güter in Oberlindach erwähnt.
- 1400 werden 2 Einwohner aus Boxbrunn urkundlich erwähnt.
- 1416 Mitteldorf wird erstmalig als Eigengut bezeugt.
- 1419 zeugt der Besitz einer Hube (Bauernhof mit Wald und Feld) von Schmiedelberg.
- 1428 erstmalige Erwähnung von Nankendorf als Allodialbesitz (obwohl voraussichtlich bambergische Neurodung des 11./12. Jhd.)
- Ab 1810 entstehen aus Siedlungen Gemeinden (Steuerbezirke), darunter Weisendorf, Oberlindach, Kairlindach, Boxbrunn, Reinersdorf und Rezelsdorf. Reuth und Nankendorf gehörten seitdem zu Hammerbach und Buch zu Unterreichenbach.
- Seit 1820 wird Weisendorf als „Markt“ bezeichnet.
- Seit 1824 bildet Rezelsdorf eine Gemeinde mit Mitteldorf, Sintmann und Sauerheim.
- Aufgrund des Zustroms von Flüchtlingen nach dem 2. Weltkrieg verdoppelt sich die Einwohnerzahl des Hauptortes Weisendorf.
- 1956 wird Reuth nach Weisendorf eingemeindet.
- 1962-1969 Ausbau der Straßenverbindungen von Kairlindach nach Reinersdorf, Oberlindach und Mechelwind.
- 1972 werden im Zuge der Gebietsreform die bis dahin selbständigen Gemeinden Reinersdorf und Rezelsdorf sowie Nankendorf und Buch eingemeindet.
- 1978 kommen Kairlindach, Oberlindach, Boxbrunn und Schmiedelberg hinzu.
- 1974 Bau der Hauptschule in Weisendorf.
- 1985 Bau der Mehrzweckhalle in Weisendorf.

2.8 Bevölkerung

Die nachfolgenden Abbildungen und Zahlen basieren, wenn nicht anders gekennzeichnet auf den vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlichten Zahlen.

2.8.1 Einwohnerzahlen

Bevölkerungsstand

Am 08.01.2019 waren 6.847 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz im Markt Weisendorf gemeldet, von denen etwa 68 % im Hauptort Weisendorf lebten. Gemessen an der Einwohnerzahl sind Buch, Rezelsdorf und Kairlindach nach dem Hauptort die größten Ortsteile.

Ortsteil	Hauptwohnsitze	Anteil in %
Boxbrunn	80	1,2
Buch	577	8,7
Kairlindach	238	3,6
Mitteldorf	111	1,7
Nankendorf	91	1,4
Neuenbürg	132	2,0
Oberlindach	148	2,2
Reinersdorf	109	1,7
Reuth	205	3,1
Rezelsdorf	293	4,4
Sauerheim	39	0,6
Sintmann	36	0,5
Schmiedelberg	57	0,9
Weisendorf	4.479	67,9
Gesamt	6.595	100

Tabelle 10: Hauptwohnsitze nach Ortsteilen am 08.01.2019²⁴

24 Eigene Darstellung nach Daten der Gemeindeverwaltung

Entwicklung der Einwohnerzahlen

Während die Einwohnerzahlen in der Gesamtgemeinde zwischen 1840 und 1939 nahezu konstant blieb, kam es durch den Zuzug von Heimatvertriebenen nach dem II. Weltkrieg zu einem ersten starken Zuwachs. Seit den 1960er Jahren ist die Bevölkerungszahl der Gesamtgemeinde dann konstant gestiegen und hat sich seit Beginn der 1970er Jahre mehr als verdoppelt.

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km ²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2019 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
Anzahl			%				
01.12.1840	2 050	222,6	55	2010	6 257	24	0,4
01.12.1871	1 919	244,7	52	2011	6 291	34	0,5
01.12.1900	1 723	283,9	47	2012	6 303	12	0,2
16.06.1925	1 830	261,4	49	2013	6 354	51	0,8
17.05.1939	1 828	261,8	49	2014	6 407	53	0,8
13.09.1950	2 949	124,3	80	2015	6 465	58	0,9
06.06.1961	2 574	157,0	70	2016	6 492	27	0,4
27.05.1970	2 881	129,6	78	2017	6 493	1	0,0
25.05.1987	4 089	61,8	111	2018	6 548	55	0,8
09.05.2011	6 248	5,9	169	2019	6 614	66	1,0

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Weisendorf seit 1840²⁵

25 Statistik Kommunal 2020, Markt Weisendorf 09 572 164, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth, Juni 2021

Datum	Weisendorf		Lkr. Erlangen-Höchstadt		Reg-Bez. Mittelfranken	
	Einwohner insgesamt	Veränderung zum Vorjahr (%)	Einwohner insgesamt	Veränderung zum Vorjahr (%)	Einwohner insgesamt	Veränderung zum Vorjahr (%)
2005	6.183	0,6	130.489	-0,1	1.712.275	0,2
2006	6.210	0,4	130.788	0,2	1.712.622	0,0
2007	6.243	0,5	130.873	0,1	1.714.123	0,1
2008	6.208	-0,6	131.097	0,2	1.712.405	-0,1
2009	6.233	0,4	131.059	-0,0	1.710.145	-0,1
2010	6.257	0,4	131.448	0,3	1.711.566	0,1
2011	6.291	0,5	130.747	-0,5	1.688.414	-1,4
2012	6.303	0,2	131.227	0,4	1.698.515	0,6
2013	6.354	0,8	132.012	0,6	1.707.376	0,5
2014	6.407	0,8	132.830	0,6	1.715.195	0,5
2015	6.465	0,9	134.136	1,0	1.738.686	1,4
2016	6.492	0,4	134.640	0,4	1.750.059	0,7
2017	6.493	0,0	135.334	0,5	1.759.643	0,5
2018	6548	0,8	136.271	0,7	1.770.401	0,6

Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung seit 2005²⁶

26 Statistik Kommunal 2015 bis 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2016 bis 2020.

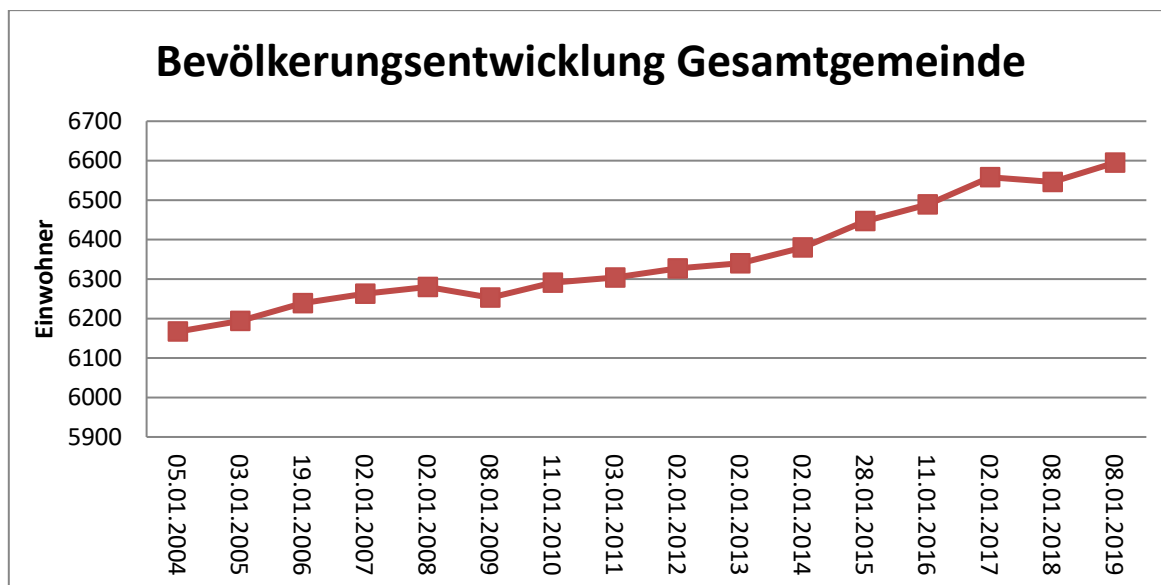


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Gesamtgemeinde 2004 bis 2019²⁷

Betrachtet man die Entwicklung seit 2004, beträgt das Wachstum rund 6,9 %. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedlich: Das stärkste Wachstum gegenüber dem Jahr 2004 gab es im Hauptort Weisendorf. Zu einem prozentual hohen Zuwachs kam es in den Ortsteilen Nankendorf und Reinersdorf. Dagegen haben 6 von 14 Ortsteilen Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen: Buch, Neuenbürg, Oberlindach, Reuth, Sauerheim und Schmiedelberg.

Ortsteil	05.01.04	08.01.2019	Differenz	%
Boxbrunn	74	80	6	8,1
Buch	590	577	-13	-2,2
Kairlindach	235	238	3	1,3
Mitteldorf	110	111	1	1,0
Nankendorf	66	91	25	37,9
Neuenbürg	133	132	-1	-0,8
Oberlindach	151	148	-3	-2,0
Reinersdorf	94	109	15	16,0
Reuth	218	205	-13	-6,0
Rezelsdorf	289	293	4	1,4
Sauerheim	42	39	-3	-7,1
Sintmann	33	36	3	9,1

27 Eigene Darstellung nach Daten der Gemeindeverwaltung

Ortsteil	05.01.04	08.01.2019	Differenz	%
Schmiedelberg	60	57	-3	-5,0
Weisendorf	4.072	4.479	407	10,0
Gesamt	6.167	6.595	428	6,9

Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitze) gegenüber 2004 nach Ortsteiler²⁸

Bevölkerungs- und Siedlungsdichte

Die Bevölkerungsdichte im Jahr 2018 für die Gemeinde Weisendorf betrug 178 EW/km². Sie liegt damit unter den Vergleichswerten für den Landkreis Erlangen-Höchstadt (241 EW/km²) und dem Regierungsbezirk Mittelfranken (244 EW/km²).²⁹

Die Siedlungsdichte (EW/ha Siedlungs- und Verkehrsfläche) im Gemeindegebiet Weisendorf betrug im Jahr 2018 ca. 16,4 und liegt damit unter den Werten für den Landkreis Erlangen-Höchstadt (17,2 EW/ha) und des Regierungsbezirkes Mittelfranken (17,6 EW/ha).³⁰

2.8.2 Bevölkerungsbewegung

Die insgesamt positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist sowohl auf einen positiven Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch auf Zuzüge zurück zu führen. Das Wachstum in den vergangenen fünf Jahren basiert stärker auf der natürlichen Entwicklung als auf Zuzügen.

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	55	21,6	32	12,6	68	26,7	133	52,3	- 42
1970	50	17,0	26	8,8	166	56,4	104	35,4	86
1980	56	15,9	33	9,4	159	45,2	136	38,6	46
1990	62	13,9	32	7,2	366	81,8	233	52,1	163
2000	74	12,3	37	6,2	440	73,2	339	56,4	138
2010	66	10,5	32	5,1	335	53,5	345	55,1	24
2015	60	9,3	34	5,3	464	71,8	432	66,8	58
2016	70	10,8	43	6,6	407	62,7	407	62,7	27
2017	66	10,2	43	6,6	368	56,7	390	60,1	1
2018	71	10,8	53	8,1	478	73,0	444	67,8	52

28 Eigene Darstellung nach Daten der Gemeindeverwaltung Markt Weisendorf

29 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

30 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

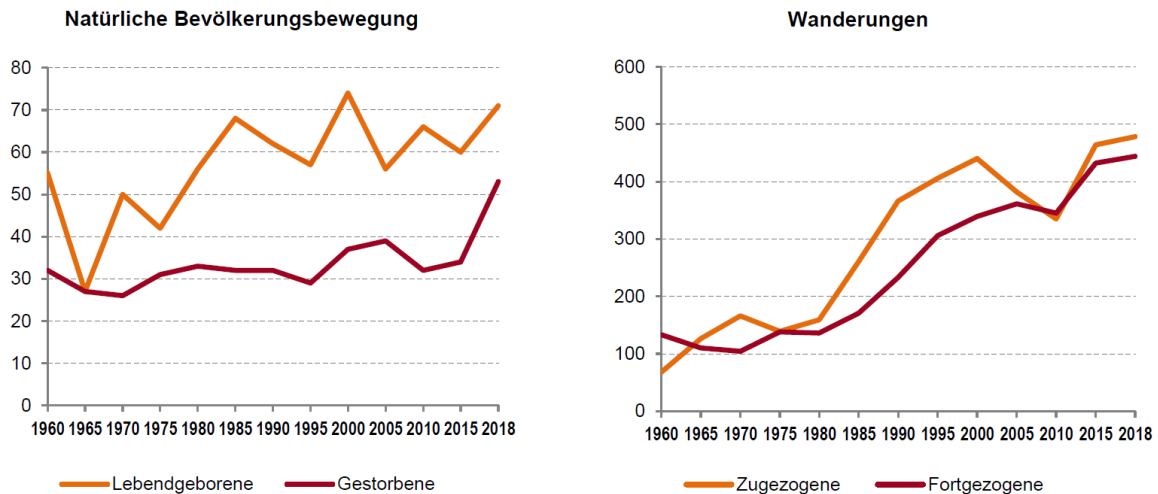


Abbildung 8: Bevölkerungsbewegung seit 1960 in der Gemeinde Weisendorf³¹

Entgegen der Entwicklung im Landkreis Erlangen-Höchstadt und im Regierungsbezirk Mittelfranken kann die Gemeinde Weisendorf auf eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung verweisen.

Jahr 2018	Weisendorf	Lkr. ERH	Reg.-Bez. Mfr.
Lebendgeborene	71	1.250	17.498
Gestorbene	53	1.353	19.478
natürl. Bevölkerungsbewegung	+18	-103	-1.980
Zugezogene	478	9.956	135.312
Fortgezogene	444	8.934	122.603
Wanderungsgewinn / -verlust	+34	+1.022	+12.709
Gesamt	+52	+919	+10.729

Tabelle 13: Bevölkerungsbewegung für das Jahr 2018 der Gemeinde Weisendorf im Vergleich zum Landkreis Erlangen-Höchstadt und dem Regierungsbezirk Mittelfranken³²

31 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

32 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

2.8.3 Altersstruktur

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren hat gegenüber dem Jahre 2011 geringfügig abgenommen. Zu einer erheblichen Steigerung kam es beim Anteil der über 50jährigen. Hier ist der Anteil von 25,1 % im Jahr 1987 auf 40,5 % im Jahr 2018 gestiegen.

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2018			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	355	8,7	185	9,0	378	6,0	197	6,2	442	6,8	216	6,5
6 bis unter 15	452	11,1	231	11,2	677	10,8	318	10,0	615	9,4	313	9,5
15 bis unter 18	169	4,1	72	3,5	232	3,7	132	4,2	212	3,2	105	3,2
18 bis unter 25	487	11,9	229	11,1	535	8,6	231	7,3	514	7,8	251	7,6
25 bis unter 30	376	9,2	180	8,8	350	5,6	187	5,9	352	5,4	179	5,4
30 bis unter 40	725	17,7	360	17,5	783	12,5	427	13,5	861	13,1	432	13,1
40 bis unter 50	499	12,2	224	10,9	1 145	18,3	580	18,3	902	13,8	470	14,2
50 bis unter 65	645	15,8	322	15,7	1 342	21,5	657	20,7	1 630	24,9	823	24,9
65 oder mehr	381	9,3	251	12,2	806	12,9	438	13,8	1 020	15,6	516	15,6
insgesamt	4 089	100,0	2 054	100,0	6 248	100,0	3 167	100,0	6 548	100,0	3 305	100,0

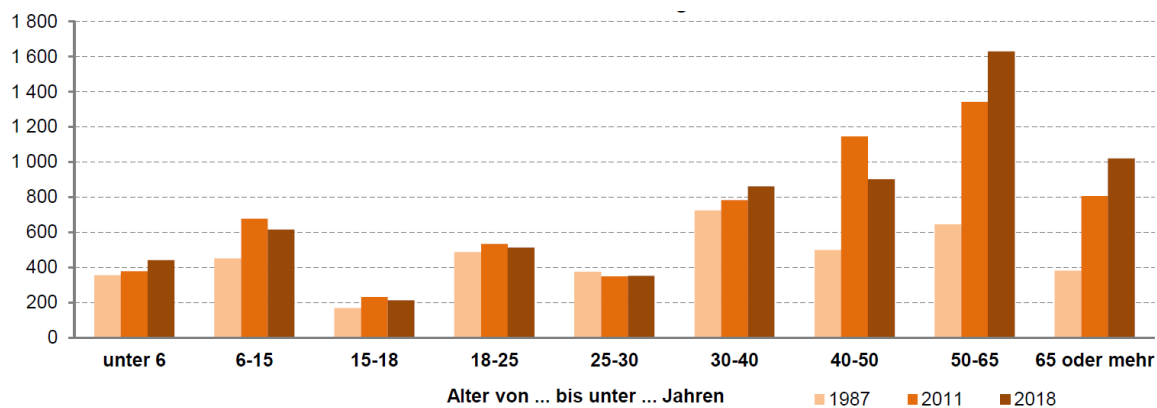


Abbildung 9: Bevölkerung 1987, 2011 und 2018 nach Altersgruppen und Geschlecht³³

Durch den Zuzug junger Familien weist die Gemeinde Weisendorf eine vergleichsweise günstige Altersstruktur auf. Für das Jahr 2018 zeigt ein Vergleich mit den Daten für den Landkreis Erlangen-Höchstadt und dem Regierungsbezirk Mittelfranken, dass die Altersgruppe der unter 18jährigen über dem Durchschnitt und die Gruppe der über 65jährigen unter dem Durchschnitt liegt.

Alter	Weisendorf		Lkr. Erlangen - Höchstadt	Reg.-Bez. Mittel- franken
	absolut	in %	in %	in %
unter 6 Jahren	442	6,8	6,1	5,8
6 bis unter 18 Jahren	827	12,6	11,6	10,7
18 bis unter 65 Jahren	4.259	65,0	61,9	63,1
65 und mehr Jahre	1.020	15,6	20,4	20,5

Tabelle 14: Altersstruktur am 31.12.2018³⁴

2.8.4 Durchschnittsalter, Jugend- und Altenquotient

Das Durchschnittsalter sowie der Alten- und Jugendquotient veranschaulichen die Altersstruktur der Bevölkerung. Das Durchschnittsalter einer Bevölkerung wird dabei als arithmetisches Mittel des Alters ihrer Mitglieder berechnet. Der Jugendquotient definiert die Anzahl der jüngeren, noch nicht erwerbsfähigen Personen je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter. Als Altersquotient wird die Anzahl der Senioren je 100 erwerbsfähige Personen bezeichnet. Der Jugend- und Altersquotient vermittelt insbesondere in der Zusammenschau ein Bild des Altersaufbaus einer Bevölkerung.

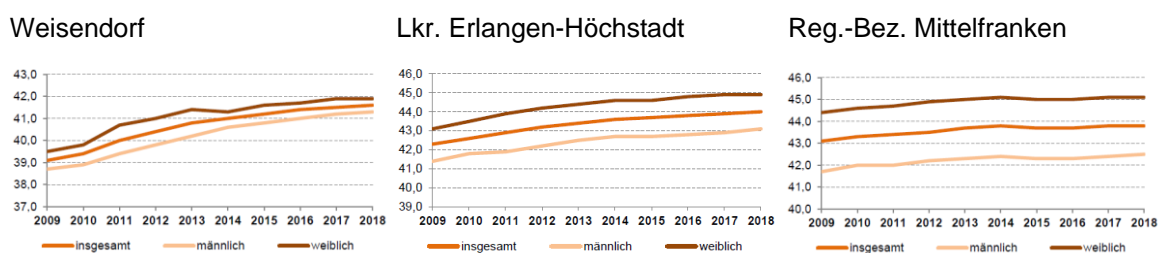


Abbildung 10: Durchschnittsalter der Bevölkerung seit 2009³⁵

34 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

35 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

Das Durchschnittsalter im Markt Weisendorf liegt derzeit unter den Vergleichswerten für den Landkreis Erlangen-Höchstadt und den Regierungsbezirk Mittelfranken, nimmt aber zu.

Datum	Weisendorf		Lkr. Erlangen-Höchstadt		Reg-Bez. Mittelfranken	
	Jugendquotient	Altenquotient	Jugendquotient	Altenquotient	Jugendquotient	Altenquotient
2009	38,8	20,6	34,3	29,9	31,5	33,0
2018	35,1	24,9	33,0	34,1	30,3	33,5

Tabelle 15: Jugend- und Altenquotient 2009 und 2018³⁶

Der Jugendquotient im Markt Weisendorf entspricht dem abnehmenden Trend im Landkreis Erlangen-Höchstadt und im Regierungsbezirk Mittelfranken, hat jedoch prozentual etwas stärker abgenommen. Insgesamt liegt er jedoch über den Vergleichswerten im Landkreis und im Regierungsbezirk.

Der Altenquotient hat dem Trend entsprechend zugenommen, liegt aber noch unter den Vergleichswerten für den Landkreis Erlangen-Höchstadt und den Regierungsbezirk Mittelfranken.

2.8.5 Zusammensetzung der Bevölkerung

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik bestand am 31. Dezember 2018 in der Gemeinde Weisendorf ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis zwischen weiblicher (50,5%) und männlicher Bevölkerung³⁷.

36 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

37 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

2.9 Wohnungsbau, Wohnungswesen und Bautätigkeit

Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	1 869	100,0	1 884	100,0	1 908	100,0	1 934	100,0
darunter mit 1 Wohnung	1 167	62,4	1 177	62,5	1 195	62,6	1 211	62,6
2 Wohnungen	521	27,9	521	27,7	523	27,4	525	27,1
3 oder mehr Wohnungen	181	9,7	186	9,9	190	10,0	198	10,2
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	2 894	100,0	2 928	100,0	2 972	100,0	3 027	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	1 042	36,0	1 042	35,6	1 046	35,2	1 050	34,7
3 oder mehr Wohnungen	685	23,7	709	24,2	731	24,6	766	25,3
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2 967	100,0	3 003	100,0	3 047	100,0	3 101	100,0
davon								
1 Raum	36	1,2	36	1,2	37	1,2	40	1,3
2 Räumen	116	3,9	123	4,1	127	4,2	142	4,6
3 Räumen	364	12,3	378	12,6	388	12,7	393	12,7
4 Räumen	627	21,1	628	20,9	632	20,7	636	20,5
5 Räumen	694	23,4	698	23,2	709	23,3	717	23,1
6 Räumen	535	18,0	541	18,0	549	18,0	561	18,1
7 oder mehr Räumen	595	20,1	599	19,9	605	19,9	612	19,7
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	336 505	X	340 354	X	345 825	X	352 092	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	113,4	X	113,3	X	113,5	X	113,5	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	15 352	X	15 496	X	15 698	X	15 924	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,2	X	5,2	X	5,2	X	5,1	X

Abbildung 11: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in der Gesamtgemeinde Weisendorf³⁸

Seit Mitte der 1990er Jahre hat sich die Zahl der Wohngebäude in der Gesamtgemeinde Weisendorf (1.359 am 31.12.1995) um mehr als 40% erhöht. Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Zahl der Wohngebäude am 31.12.2020 mit 1.934 an. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im gleichen Zeitraum von 2002 auf 3.027 gestiegen, d.h. um mehr als 50%.

Der Anteil an Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ist seit 1995 stärker gestiegen als der Anteil an Gebäuden mit einer oder maximal zwei Wohnungen, er ist mit insgesamt 198 Gebäuden (am 31.12.2020) aber bis heute sehr gering und beträgt nur rund 10% des gesamten Wohngebäudebestands.

Verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser spielen in Weisendorf nur eine untergeordnete Rolle. In 1.177 Wohngebäuden, das sind mehr als 60% des gesamten Wohngebäudebestands, war am 31.12.2018 nur eine Wohnung untergebracht.

Die Zahl der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren zeigt, dass der Trend zum freistehenden Einfamilienhaus nach wie vor ungebrochen ist. Eine stärkere Verdichtung wäre aus ökologischen Gründen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, geringerer Energieverbrauch) und unter ökonomischen Gesichtspunkten (steigendes Niveau der Baulandpreise) planerisch sinnvoll.

Baufertigstellungen

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾⁴⁾	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	45	41	91,1	2	4,4	2	4,4	70	1	1,4	18	25,7	51	72,9
2014	11	11	100,0	-	-	-	-	18	1	5,6	1	5,6	16	88,9
2015	41	37	90,2	3	7,3	1	2,4	53	-	-	12	22,6	41	77,4
2016	15	10	66,7	2	13,3	3	20,0	31	2	6,5	13	41,9	16	51,6
2017	7	5	71,4	1	14,3	1	14,3	13	1	7,7	6	46,2	6	46,2
2018	13	9	69,2	-	-	4	30,8	36	7	19,4	15	41,7	14	38,9
2019	24	19	79,2	2	8,3	3	12,5	44	5	11,4	14	31,8	25	56,8
2020	24	18	75,0	5	20,8	1	4,2	54	18	33,3	9	16,7	27	50,0

¹⁾ Einschl. Wohnheime. - ²⁾ Einschl. Wohnungen in Wohnheimen. ³⁾ Einschl. Genehmigungsverfahren. - ⁴⁾ Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Abbildung 12: Baufertigstellungen seit 2013 in der Gesamtgemeinde Weisendorf³⁹

Wohnungsdichte und -belegung

Die Wohnungsdichte (WE/ha Siedlungs- und Verkehrsfläche) betrug Ende 2018 etwa 7,3. Die Wohnungsbelegungsziffer (EW/WE) liegt bei 2,2 EW/WE.

Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung lag Ende 2018 bei 5,2 und hat sich gegenüber 2014 (5,2) nicht verändert. Sie entspricht damit dem Vergleichswert für den Landkreis Erlangen-Höchstadt (5,1), liegt aber deutlich über dem Vergleichswert für den Regierungsbezirk Mittelfranken (4,5). 2018 betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung 113,4 m² und ist gegenüber 1995 (105,4 m²) beträchtlich gestiegen. Sie liegt damit deutlich über den Vergleichswerten für den Landkreis Erlangen-Höchstadt (110,6 m²) und den Regierungsbezirk Mittelfranken (93,9 m²).⁴⁰

2.10 Wirtschaftsstruktur

2.10.1 Arbeitsstätten und Beschäftigte

Neuere Daten, die Aussagen über die Wirtschaftsstruktur und den sektoralen Strukturwandel zulassen, beschränken sich auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Ort. Diese repräsentiert ungefähr $\frac{3}{4}$ aller Beschäftigten, berücksichtigt aber zum Beispiel nicht Selbstständige und mithelfende Familienangehörige, Beamte sowie geringfügig Beschäftigte.

Gegenüber 2008 konnte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Weisendorf um mehr als 500 Beschäftigte gesteigert werden, das entspricht einem Zuwachs von mindestens 70 %.

Den stärksten Zuwachs konnte der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit einem Plus von 288 Beschäftigten verzeichnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in diesem Bereich hat sich gegenüber 2008 mehr als verdoppelt.

Mehr als 1/3 aller Beschäftigten waren 2018 in diesem Bereich beschäftigt, der damit das Produzierende Gewerbe als stärksten Wirtschaftsbereich in Weisendorf ablöst, in dem 2008 noch mehr als 40% aller sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in Weisendorf tätig war.

39 Statistik Kommunal 2021, Markt Weisendorf 09 572 164, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2022.

40 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

Stark abgenommen haben zwischen 2008 und 2018 die Wirtschaftsbereiche Land- und Forstwirtschaft und Unternehmensdienstleistungen, für die aufgrund der insgesamt sehr geringen Zahl der Beschäftigten 2018 keine statistischen Angaben mehr gemacht werden können.

Wirtschaftsbereiche	Weisendorf				Lkr. ERH	Mittelfranken
	2008		2018		2018	2018
	absolut	in %	absolut	in %	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	34	4,5	-	-	0,5	0,5
Produzierendes Gewerbe	309	40,6	408	31,0	53,5	31,6
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	209	27,5	497	37,7	17,5	20,3
Unternehmensdienstleister	37	4,9	-	-	12,1	22,9
Öffentliche u. private Dienstleister	172	22,6	259	19,7	16,5	24,7
Gesamt	761	100,0	1.317	100,0	100,0	100,0

Tabelle 16: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen⁴¹

2.10.2 Arbeitsplatzzentralität, Berufspendler

Obwohl sich in den vergangenen Jahren sowohl die Zahl der Arbeitsstätten als auch die Zahl der Beschäftigten am Ort deutlich erhöht hat, ist die Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde nicht sehr ausgeprägt. Sie liegt mit 0,4 deutlich unter den Vergleichswerten für den Landkreis Erlangen-Höchstadt (0,9) und dem Regierungsbezirk Mittelfranken mit (1,1).⁴²

Die räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten macht es erforderlich, dass eine Großzahl von Erwerbstätigen zwischen Wohnort und Arbeitsort pendelt. Als Berufspendler gelten Erwerbstätige, deren Arbeitsstätte nicht auf dem Wohngrundstück liegen.

Am 30. Juni 2018 wurden 1.317 Arbeitsplätze in Weisendorf (sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer) angeboten. Diesen Beschäftigten am Arbeitsort standen 3.083 Beschäftigte am Wohnort gegenüber. Daraus ergibt sich ein Pendlersaldo von -1.766.

41 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

42 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, Landkreis Erlangen-Höchstadt 09 572, Regierungsbezirk Mittelfranken 09 5, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

2.11 Verkehr

2.11.1 Straßen und Wege

Für die Anbindung des Marktes Weisendorf sind die örtlichen und überörtlichen Straßenverbindungen von wichtiger Bedeutung. Bundesfernstraßen durchziehen das Gemeindegebiet nicht unmittelbar. Bis zur nächsten Anschlussstelle (Erlangen West) der Autobahn BAB 6 Nürnberg – Würzburg sind es ca. 7 km.

Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Bundesstraße B 470 besteht in westlicher Richtung in Gerhardshofen (Entfernung ca. 10 km) sowie an die Bundesstraße B 8 in südwestlicher Richtung in Emskirchen (Entfernung ca. 14 km).

Der Individualverkehr im Gemeindegebiet verläuft im Wesentlichen über Staats- und Kreisstraßen. Aufzuführen sind:

Staatsstraßen:

- Staatsstraße St 2263 (Richtung Herzogenaurach/Höchstadt a.d.Aisch) verläuft in Süd-Nord-Richtung durch die Ortsteile Nankendorf, Weisendorf, Oberlindach, Boxbrunn
- Staatsstraße St 2259 (Richtung Großenseebach/Gerhardshofen) verläuft in Ost-West-Richtung durch die Ortsteile Reinersdorf, Weisendorf, Rezelsdorf

Die Staatsstraßen kreuzen sich in der Ortsmitte von Weisendorf.

Nördlich von Oberlindach plant das Staatliche Bauamt einen Ausbau der St 2263, bei dem die Linieneinführung verändert werden soll.⁴³

Nach Art.23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) besteht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten an Staatsstraßen eine Bauverbotszone, die besagt, dass auf den freien Strecken bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden dürfen.

In einer Entfernung bis zu 40 m zur Staatsstraße ist außerhalb der Ortsdurchfahrten die so genannte Baubeschränkungszone gemäß Art.24 BayStrWG zu beachten.

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen (ODE) und Verknüpfungsbereiche (ODV) sind in der Planzeichnung enthalten.

Für neue dargestellte Baugebiete sind an Staatsstraßen ebenfalls aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Kreisstraßen:

- ERH 27 - ausgehend von der St 2259 über Kairindach zur St 2263 und weiter Richtung Ailersbach
- ERH 28 - ausgehend von der St 2259 über Sintmann und weiter Richtung Oberreichenbach
- ERH 13 - ausgehend von der St 2263 in Nankendorf über Buch weiter in Richtung Aurachtal

Änderungen in der Trassenführung der Kreisstraßen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beabsichtigt.

43 vgl. Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes zur Voranfrage zur Bestandsaufnahme vom 14.03.2016

Auf den freien Strecken der Kreisstraßen beträgt die Bauverbotszone nach Art.23 BayStrWG bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, die Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG bis zu 30 m.

Sonstige Straßen und Wege

Staats- und Kreisstraßen werden durch ein enges Netz von Gemeindeverbindungsstraßen, Ortsstraßen, öffentlichen Feld- und Waldwegen, beschränkt öffentlichen Feld- und Waldwegen ergänzt, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden, sofern sie dem überörtlichen bzw. dem örtlichen Hauptverkehr dienen.

Radwege

Straßenbegleitende Radwege gibt es entlang der St 2259 von Weisendorf Richtung Reinersdorf und Großenseebach, entlang der St 2263 von Weisendorf nach Nankendorf sowie entlang der ERH 13 nach Buch. Vom Rathaus im Reuther Weg in Weisendorf führt ein Radweg über das Heimatmuseum bzw. Waldfriedhof in den Ortsteil Reuth. Weitere Radwege entlang von Straßen sind derzeit nicht vorhanden.

2.11.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) sind in den Flächennutzungsplan übernommen, sofern eine Nutzung bzw. Sicherung der Flächen von gemeindlichem Interesse ist. Hierzu zählen:

- Parkplatz am Spielplatz in Buch,
- Parkplatz am Friedhof in Rezelsdorf,
- Parkplatz am Waldfriedhof (Buswendeschleife) in Weisendorf,
- Parkplatz an den Sportanlagen am Reuther Weg in Weisendorf,
- Parkplatz am Marktplatz in Weisendorf,
- Parkplatz an der Kreuzung Neustadter Straße/Kirchenweg in Weisendorf,
- Parkplatz an der Katholischen Kirche in Weisendorf,
- Parkplatz an der Mehrzweckhalle in Weisendorf.

2.11.3 Öffentliche Verkehrsmittel

Bahnanlagen

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes verlaufen keine Bahnlinien. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in ca. 14 km Entfernung im Markt Emskirchen bzw. in ca. 16 km in Erlangen.

Buslinien

Das Plangebiet wird nach derzeitigem Stand von folgenden Buslinien im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg bedient:

- Buslinie 202: Erlangen-Weisendorf-Rezelsdorf
- Buslinie 202 E: Erlangen-Weisendorf Seebach-Express
- Buslinie 204: Herzogenaurach-Weisendorf-Höchstädt (Aisch)
- Buslinie 241: Herzogenaurach-Oberreichenbach-Rezelsdorf
- Buslinie 246: Höchstädt (Aisch) – Medbach – Adelsdorf – Zeckern – Hemhofen – Röttenbach – Großenseebach – Herzogenaurach



Abbildung 13: Liniennetz Landkreis Erlangen - Höchststadt⁴⁴

2.11.4 Luftverkehr

An der südlichen Gemeindegrenze westlich des Ortsteils Buch befindet sich ein Modellflugplatz. Dieser wurde aus dem Regionalplan (RP 7) übernommen.

Der nächste Verkehrsflughafen ist in Nürnberg.

2.12 Technische Infrastruktur

2.12.1 Wasserversorgung

Der Markt Weisendorf wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Seebachgruppe bedient. Im Gemeindegebiet befindet sich südwestlich des Hauptortes Weisendorf ein 2002 festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet mit Brunnen und Hochbehälter im Fassungsbereich (I), der engeren Schutzzone (II) und der weiteren Schutzzone (III). Das bestehende Wasserschutzgebiet sowie die Pumpwerke⁴⁵ in Rezelsdorf, Nankendorf und Reuth sind in der Planzeichnung eingetragen.

44 Quelle: www.vgn.de, gültig ab 01.09.2019 – Stand: Dezember 2019

45 Vgl. Markt Weisendorf: Anlage zum Maßnahmenplan gem. § 16 Abs. 6 TrinkW, 28.02.2011.

2.12.2 Abwasserbeseitigung

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes Weisendorf wird bis heute im Mischsystem entwässert. Kläranlagen befinden sich in (derzeit noch) in Boxbrunn und Rezelsdorf.

Abwasser aus den übrigen Ortsteilen wird in die Kläranlagen nach Höchststadt (Boxbrunn) und Herzogenaurach (Nankendorf und Buch) bzw. über den Verbandssammler des Abwasserverbands Seebachgrund in die Kläranlage nach Erlangen abgeleitet (Kairlindach, Mitteldorf, Neuenbürg, Oberlindach, Reinersdorf, Reuth, Sauerheim, Schmiedelberg, Sintmann und Weisendorf).

Die Kläranlagen in den Ortsteilen, die überörtlich bedeutsamen Abwasserleitungen Buch – Herzogenaurach und Weisendorf – Erlangen Dechsendorf (Verbundsammler Seebachgrund) und bestehende Abwasseranlagen (Regenrückhalte- und Regenüberlaufbecken, Abwasserpumpwerke) sind im Plan dargestellt.

2.12.3 Abfallbeseitigung, Deponien

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Gemeindegebiet keine Mülldeponien vorhanden. Mülldeponien im Umkreis der Gemeinde werden vom Zweckverband Abfallwirtschaft in der Stadt Erlangen und im Landkreis Erlangen-Höchststadt betrieben und befinden sich in Erlangen, Herzogenaurach und Medbach.

Die Entsorgung des Restmülls erfolgt durch private Unternehmen.

Als mögliche Quellen von Boden- und Grundwasserbelastungen können Deponien eine besondere Rolle spielen. Während derzeit keine Deponien im Gemeindegebiet mehr betrieben werden, ist der Marktgemeinde jedoch eine Reihe von Altstandorten bekannt. Die Standorte wurden aus dem bislang wirksamen Flächennutzungsplan übernommen und in der Planzeichnung dargestellt:

- Bauschuttdeponie Boxbrunn (Fl.Nr. 147, 153, 154, 155, Gmgk. Boxbrunn)
- Müllablagerung in der Nähe der Staatsstraße 2263 nördlich von Oberlindach (Fl.Nr. 468, Gmgk. Oberlindach)
- Müllablagerung ca. 1.500m südöstlich von Kairlindach (Fl.Nr. 118, Gmgk. Kairlindach)
- Müllablagerung nordwestlich von Buch (Fl.Nr. 580, Gmgk. Unterreichenbach)
- Müllablagerung ca. 1.500m südlich von Mitteldorf (Fl.Nr.352, Gmgk. Sauerheim)
- Müllablagerung südlich von Sintmann (Fl.Nr. 529, Gmgk. Rezelsdorf)
- Müllablagerung ca. 2.000m westlich von Sauerheim (Fl.Nr. 79, Gmgk. Sauerheim)
- Müllablagerung in früherer Sandgrube am Reuther Weg (Fl.Nr. 198, Gmgk. Weisendorf)
- Müllablagerung in früherer Sandgrube „Am Hummelberg“ nördlich von Reinersdorf (Fl.Nr. 97, Gmgk. Reinersdorf)
- Müllablagerung westlich von Rezelsdorf (Fl.Nr. 228, Gmgk. Rezelsdorf)

Da diese Standorte nicht unmittelbar im Bereich von Wasserschutzgebieten liegen, besteht keine akute Gefährdung. Im Hinblick auf einen vorsorgenden Grundwasserschutz sollte jedoch eine Abschätzung des Gefährdungspotentials und eine weitere Beobachtung vorgenommen werden.

2.12.4 Energieversorgung⁴⁶

Die Stromversorgung wird im Gemeindegebiet durch mehrere Anbieter sichergestellt werden. Das Unternehmen kann frei gewählt werden. Die Versorgung der Haushalte und Betriebe erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG, Bamberg.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich eine 110 kV-Freileitung Kastenweiher – Eltmann, Ltg. Nr. E10007, Mastbereich 43 – 59 sowie mehrere 20-kV-Freileitungen.

Die Schutzzone für die 110kV-Freileitung beträgt 27,50 m beiderseits der Leitungsachse. Alle Maßnahmen innerhalb dieser Schutzzone sind mit dem Anlagenbetreiber abzustimmen. Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und –betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutz-zonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Um den Betrieb der Hochspannungslei-tung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, ist ein Arbeitsbereich von 20 Metern, gemessen ab Fundamentaußenkante, sowie der Bereich unter den Traversen freizuhal-ten.

Der Schutzzonenbereich zu 20-kV Freileitungen beträgt in der Regel 10 bis 15 m beiderseits der Leitungsachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls grö-ßere Schutzzonenbereiche ergeben⁴⁷.

Die Trasse der 110-kV-Freileitung quert im Ortsteil Weisendorf Nordost (Gewerbegebiet) sowie im Bereich des Wohngebietes Gerbersleite Siedlungsflächen. Im Ortsteil Boxbrunn und im Ortsteil Wei-sendorf nördlich der Erlanger Straße quert eine 20-kV-Freileitung Siedlungsflächen.

Der Verlauf der 110-kV-Freileitung, der 20-kV-Freileitung und die Trafostationen sind im Planteil dargestellt.

Wärmenetze

Gemäß dem Energienutzungsplan⁴⁸ für den Markt Weisendorf gibt es im Gemeindegebiet bisher zwei Biogas – BHKW mit 760kW im Ortsteil Kairlindach und im Gewerbegebiet Nord in Weisendorf, sowie eine Hackschnitzelanlage mit 820kW.

Derzeit gibt es zwei bestehende Wärmenetze:

- Der nördliche Bereich des Gewerbegebietes Nord in Weisendorf wird durch Biogas-KWK versorgt.
- Der westliche Teil des Wohngebietes Gerbersleite sowie die öffentlichen Gebäude (Grundschule I und II, Mehrzweckhalle und Rathaus) werden durch eine Hackschnitzel-anlage versorgt.

46 Stellungnahme der Bayernwerk AG, Bamberg zur Voranfrage zur Bestandsaufnahme vom 11.04.2016

47 Vgl. Bayernwerk Netz GmbH: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungs-plans. Bamberg 16.09.2020

48 ENERGIEAGENTUR nordbayern GmbH: Energienutzungsplan für den Markt Weisendorf, Mai 2016

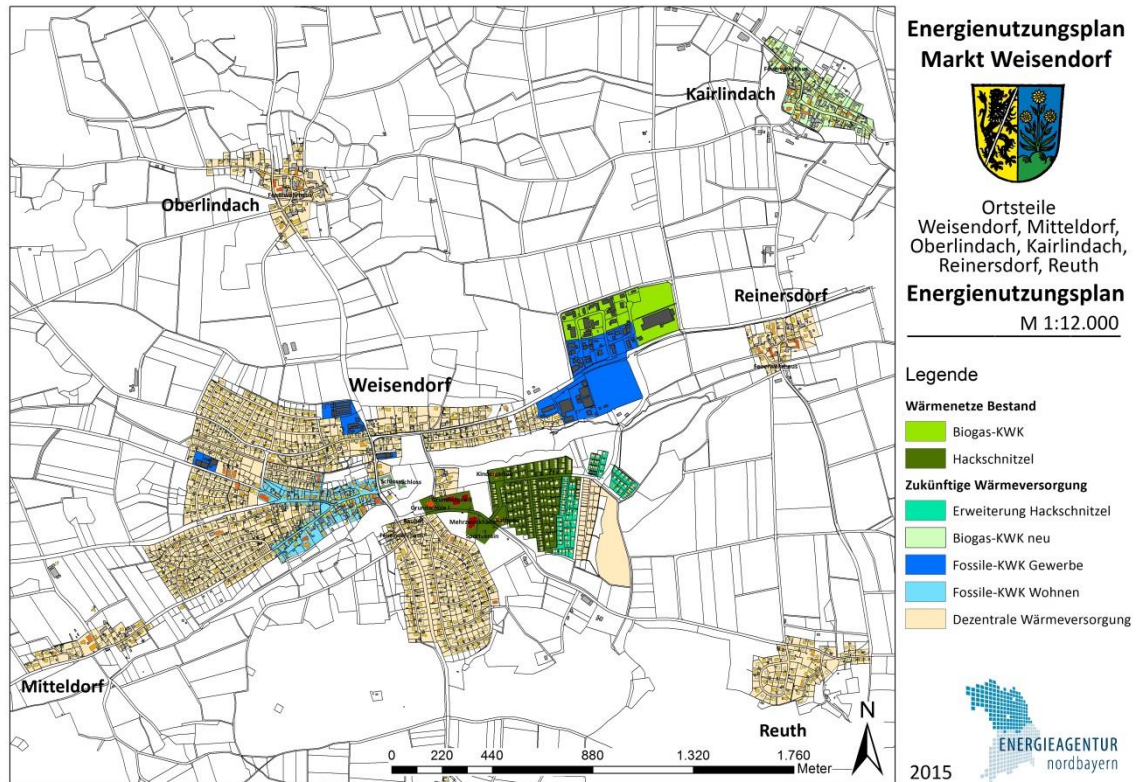


Abbildung 14: Energienutzungsplan⁴⁹

Windenergie

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen. Zu nennen sind:

- WK 54 nördlich von Rezelsdorf
- WK 82 nördlich von Kairlindach
- Eine Teilfläche der WK 55 südlich von Sintmann

Auf benachbartem Gemeindegebiet befindet sich die WK 39 westlich von Nankendorf sowie die WK 46 nördlich von Rezelsdorf.

Die Darstellung im Planteil erfolgte als nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7).

2.12.5 Telekommunikationsanlagen

Auf die Darstellung der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit verzichtet.

Bei der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne bzw. vor Realisierung sonstiger Vorhaben (Straßen- und Kanalarbeiten, Baumpflanzungen etc.) ist die Deutsche Telekom AG als Träger öffentlicher Belange und Betreiber der Anlagen zu beteiligen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen und Bepflanzungen sind die erforderlichen Schutzabstände zu den Telekommunikationsanlagen einzuhalten.

49 ENERGIEAGENTUR nordbayern GmbH: Energienutzungsplan für den Markt Weisendorf, Mai 2016

2.12.6 Richtfunk

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Richtfunktrassen im Gemeindegebiet vorhanden.

2.13 Gemeinbedarf

Der Begriff Gemeinbedarf umfasst planungstechnisch sämtliche öffentliche Einrichtungen, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße und angemessene Versorgung der Bevölkerung Weisendorfs zu gewährleisten.

Zum Gemeinbedarf werden sowohl Anlagen gezählt, die von der Gemeinde betrieben und unterhalten werden als auch Einrichtungen, die von Privatleuten, Firmen oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist nicht entscheidend, ob diese Anlagen im Einzelfall der Allgemeinheit unentgeltlich oder gegen Gebühr zur Verfügung stehen.

Anlagen für Freizeit und Erholung, Sportanlagen und öffentliche Grünflächen sind ebenfalls den Gemeinbedarfseinrichtungen zuzurechnen, werden jedoch im vorliegenden Fall gesondert behandelt.

2.13.1 Verwaltung

Die Gemeindeverwaltung ist im Rathaus Weisendorf, Gerbersleite 2, untergebracht.

2.13.2 Kinderkrippe, Kindergarten und Schule

In Weisendorf gibt es derzeit die Grundschule I für die Jahrgangsstufen 1 und 2 sowie die Grundschule II für die Jahrgangsstufen 3 und 4. Sie befinden sich am Reuther Weg 3-5 im Ortsteil Weisendorf.

In der Gemeinde sind derzeit folgende Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder, Kindergartenkinder und Schulkinder vorhanden⁵⁰:

- Katholisches Kinderhaus St. Josef + Hort Weisendorf in der Kirchenstraße 25 und 25a in Weisendorf (Betreuung ab 2 Jahren bis zur 4. Klasse; 3 Gruppen je 25 Kindergartenkinder, 1 Gruppe mit 15 Kleinkindern, 1 Hortgruppe) ca. 100 Kinder
- Evangelischer Kindergarten Weisendorf im Sauerheimer Weg 3 in Weisendorf (Betreuung ab 1 Jahr bis 6 Jahre; 2 Krippengruppen je ca. 12 Kinder, 2 Kindergartengruppen je 27 Kinder, von 3 bis 6 Jahren; 1 altersgemischte Gruppe mit 15 Kindern) ca. 93 Kinder
- Kindergarten der Lebenshilfe in der Gerbersleite 9 in Weisendorf (2 Krippengruppen je ca. 12 Kinder, ab 10 Monaten bis 3 Jahre; 2 Kindergartengruppen je 25 Kinder, von 3 bis 6 Jahren) ca. 75 Kinder
- Kindergarten der Lebenshilfe in Zum Dachsknock 23a im Ortsteil Buch (1 Krippengruppe mit 12 Kindern, ab 10 Monaten bis 3 Jahre; 2 Kindergartengruppen je 25 Kindern, von 3 bis 6 Jahren) ca. 62 Kinder
- Kinderhort der Lebenshilfe Weisendorf im Reuther Weg 5 in Weisendorf (Betreuung für Kinder im Grundschulalter) ca. 80 Kinder
- Kindergärtchen Förderverein für offene Jugendarbeit Markt Weisendorf e.V. (Betreuung ab 18 Monaten bis Kindergartenalter) ca. 12 Kinder
- Mittagsbetreuung Förderverein für offene Jugendarbeit Markt Weisendorf e.V. (Betreuung für Grundschul Kinder) ca. 40 Kinder

50 Vgl. www.weisendorf.de

Insgesamt können derzeit ca. 462 Kinder im Alter von 0 Jahren bis zur 4. Klasse betreut werden.

Weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule, Gymnasien, sonderpädagogische Förderschulen) befinden sich in Herzogenaurach, Neustadt a. d. Aisch und Erlangen.⁵¹

2.13.3 Kirchliche Einrichtungen

Kirchliche Einrichtungen befinden sich in Kairlindach, Rezelsdorf und Weisendorf.

- die katholische Kirche und das Pfarramt St. Josef in der Kirchenstraße 25 in Weisendorf
- die evangelische Kirche und das Pfarramt in der Hauptstraße 6 bzw. 12a in Weisendorf
- die evangelische Katharinenkirche Rezelsdorf im Sebald-Rieter-Weg 2 in Rezelsdorf
- die evangelisch-lutherische Kirche und Pfarramt St. Killian in der Kairlindacher Straße 32 in Kairlindach
- die Kreuz&Quer – Gemeinde Weisendorf Schlossgartenstraße 2-4 in Weisendorf
- das Institut Notre Dame de Vie in der Höchstadter Straße 2 in Weisendorf
- die Kleine Kommunität der Geschwister Jesu in der Ringstraße 10 in Oberlindach

2.13.4 Kulturelle Einrichtungen

Am Reuther Weg in Weisendorf befindet sich eine Mehrzweckhalle, die für zahlreiche Veranstaltungen genutzt wird. Der benachbarte Festplatz dient außerhalb der Kirchweihzeit (Ende August) auch als Parkplatz.

Im weiteren Verlauf des Reuther Weges nach Osten befinden sich das Heimatmuseum des Heimatvereins Weisendorf e.V. sowie das Vereinsheim.

2.13.5 Sozialwesen

Einrichtungen befinden sich in Weisendorf und Buch:

- Diakoniestation Weisendorf in der Kirchenstraße 5 sowie im Sauerheimer Weg 1 in Weisendorf
- Evangelischer Gemeindeverein Weisendorf – Rezelsdorf e.V. in der Hauptstraße 12a in Weisendorf (ambulante Kranken- und Altenpflege und hauswirtschaftliche Versorgung)
- Lebenshilfe Herzogenaurach e.V. in Zum Dachsknock 23a in Buch (Schulvorbereitende Einrichtung mit integrierter Tagesstätte)

2.13.6 Gesundheitswesen

Derzeit sind zwei praktische Ärzte und drei Zahnärzte im Ortsteil Weisendorf niedergelassen. Die einzige Apotheke im Ort befindet sich in der Hauptstraße 5 im Ortskern Weisendorf.

51 Vgl. www.weisendorf.de

2.13.7 Post

Eine Postfiliale befindet sich im Einkaufsmarkt Am Mühlberg 28 in Weisendorf und versorgt das gesamte Gemeindegebiet und ist symbolisch dargestellt.

2.13.8 Feuerwehr

Um ausreichenden Brandschutz zu gewährleisten, verteilen sich Anlagen der Freiwilligen Feuerwehren über das gesamte Gebiet der Gemeinde Weisendorf. Die Anlagen der Feuerwehren in Buch, Kairindach, Oberlindach, Rezelsdorf und Weisendorf sind mit einem Symbol in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.13.9 Bauhof

In der Gerbersleite und im Reuther Weg befinden sich zwei Flächen für den gemeindeeigenen Bauhof. Diese Flächen sind im Planteil als Flächen für Gemeinbedarf und symbolisch dargestellt.

2.14 Grün- und Freiflächen

2.14.1 Sportanlagen

Sportanlagen der Schulen und Vereine konzentrieren sich in Weisendorf im Reuther Weg. Der ASV Weisendorf e.V. verfügt über mehrere Sportplätze. Weiter östlich am Reuther Weg befindet sich der Tennis Club 98 Weisendorf e.V. mit 4 Tennisplätzen.

Die Schulsportanlagen der Grundschule befinden sich gegenüber der Mehrzweckhalle und östlich der Grundschule am Reuther Weg.

Das Symbol für Lärmschutzvorkehrungen wurde aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Ob aktuell Untersuchungen erforderlich sind, soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens geklärt werden.

2.14.2 Spielplätze

In jeder Siedlung sind ausreichend große Spiel- und Bolzplätze vorzusehen. Sie werden im Allgemeinen in den Bebauungsplänen dargestellt. Die Spielplätze sind in der Planzeichnung dargestellt.

Nr.	Bezeichnung
1	Bolzplatz Boxbrunn
2	Spiel- und Bolzplatz Buch
3	Spiel- und Bolzplatz Kairindach
4	Spiel- und Bolzplatz Oberlindach
5	Spiel- und Bolzplatz Reinersdorf
6	Spiel- und Bolzplatz Reuth
7	Spielplatz Rezelsdorf
8	Bolzplatz Rezelsdorf
9	Spielplatz Schmiedelberg

10	Spielplatz Am weißen Berg
11	Spiel- und Bolzplatz Lindenstraße
12	Spielplatz Flurstraße
13	Spielplatz Schlossgarten
14	Kleinkinderspielplatz Gerbersleite
15	Spielplatz Schleifweg/Holzacker
16	Spielplatz Reuther Weg/Schulgelände (nicht öffentlich)
17	Skate Anlage Gerbersleite

Tabelle 17: Spielplätze im Gemeindegebiet (vgl. Markt Weisendorf, Amt für Kultur und Freizeit: Konzeptionelle Weiterentwicklung der Kinderspielflächen im Markt Weisendorf, April 2016)

2.14.3 Friedhof

Friedhöfe befinden sich in:

- Rezelsdorf in der Friedhofsgasse
- Kairlindach in der Kairlindacher Straße
- Weisendorf in der Hauptstraße
- Weisendorf im Reuther Weg

2.14.4 Kleingärten

In der Planzeichnung ist eine Kleingartenanlage südlich des Mitteldorfer Weges im Seebachgrund verzeichnet. Diese wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

2.14.5 Gewinnung von Bodenschätzen

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Gemeindegebiet keine Bodenschätze gewonnen.

2.14.6 Freizeit und Erholung

Die in den letzten Jahrzehnten deutlich zurückgegangene Wochenarbeitszeit und die große Mobilität der Bevölkerung haben dazu geführt, dass Freizeit und Erholung heute einen hohen Stellenwert genießen.

Neben der Befriedigung der Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung mit einem ausreichenden Angebot an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, Sportmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen spielt auch die Naherholung im Gemeindegebiet eine große Rolle.

Einen hohen Stellenwert für die Naherholung der Bevölkerung hat die Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete, die charakteristisch für die Landschaft im Gemeindegebiet Weisendorf ist. Die Bedeutung der Teichwirtschaft hat zwar nachgelassen, prägt aber die Region noch

maßgeblich⁵². Die Kulturlandschaft könnte demnach für den Tourismus in der Region, der eine wachsende wirtschaftliche Bedeutung hat, eine wichtige Rolle spielen.

Neben der freien Landschaft ist das Ortsbild das wichtigste touristische „Kapital“ eines Gebietes. Hierzu zählen prägende Einzelgebäude und Ensembles ebenso, wie gute dörfliche Grünstrukturen und schöne Ortsränder.

Die Gemeinde Weisendorf ist gut durch ein dichtes Netz von örtlichen, regionalen und überregionalen Wanderwegen sowie regionalen Radwanderwegen und Fernradwanderwegen ausgestattet. Die Rad- bzw. Wanderwege sind für jeden Ortsteil in der Stärken-Schwächen-Analyse im Anhang dargestellt.

52 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität, Stand 2011

3 BEDARF UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

3.1 Bevölkerungsprognose

Vor dem Hintergrund steigender Mobilitätsbereitschaft und schwer abwägbarer internationaler, sozialpolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen ist jede Einschätzung zukünftiger Bevölkerungsentwicklung mit Unsicherheiten behaftet.

Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik sagen für den Markt Weisendorf bis zum Jahr 2039 einen Anstieg der Bevölkerung von insgesamt + 4,2% gegenüber dem Jahr 2019 voraus und eine Gesamtbevölkerung von 6.900 Einwohnern am 31.12.2039⁵³.

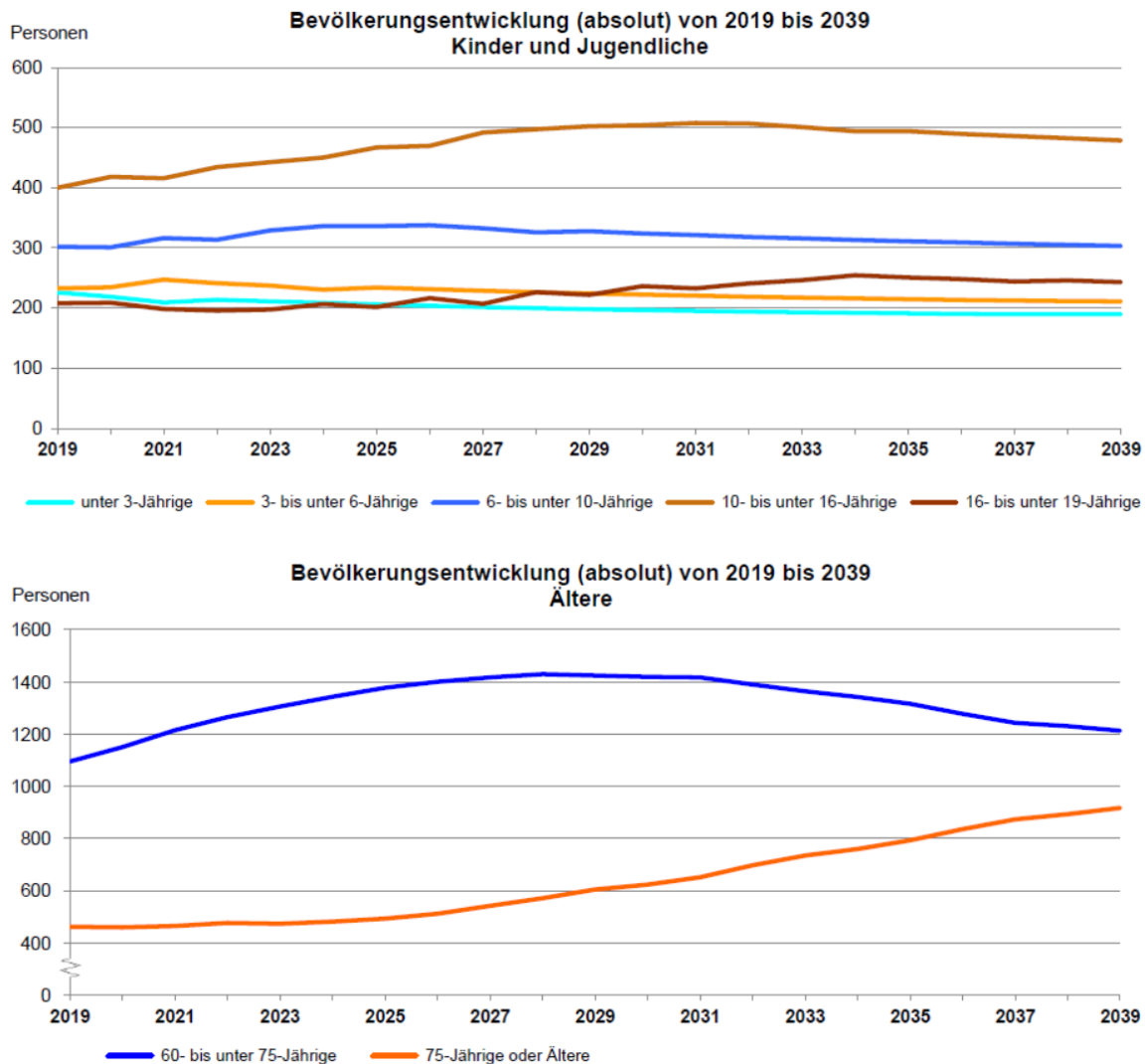


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung (absolut) 2019 bis 2039

Dabei gehen die amtlichen Berechnungen davon aus, dass gegenüber 2019 die Zahl der unter 18-Jährigen etwas geringer steigt als die Zahl der Gesamtbevölkerung (+ 2,7%) und insbesondere die Zahl der unter 3-Jährigen (- 16,0%) und die Zahl der 3 bis unter 6-Jährigen (- 9,5%) in Weisendorf stark abnehmen werden.

53 Bayerische Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Weisendorf. Berechnungen bis 2039. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553. Fürth, August 2021

Vorausberechnet ist, dass auch der Zahl der 18- bis unter 40-Jährigen (- 8,4%) und vor allem die Zahl der 40- bis unter 65-Jährigen (- 11,1%) stark abnehmen werden.

Dem gegenüber steht ein starkes absolutes und anteiliges Wachstum der Altersgruppe der 60 bis unter 75-jährigen (+ 10,8%) und vor allem der Menschen, die 75 Jahre oder älter sind (+ 98,7%).

Das Bayerische Landesamt für Statistik geht davon aus, dass im Jahr 2039 mindestens 1.700 Personen oder fast ein Viertel der Gesamtbevölkerung in Weisendorf 65 Jahre oder älter sein wird. Am 31.12.2019 lag der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung bei 16,1% (1.063 Personen). Das Durchschnittsalter der im Markt Weisendorf lebenden Menschen wird nach den Vorausberechnungen des Landesamtes bis Ende 2039 von 41,7 auf 44,6 Jahre steigen.

Zur Bedarfsermittlung von Infrastruktureinrichtungen für Kinder und Senioren hat der Markt Weisendorf selbst eine Bevölkerungsprognose von 2015 bis 2033 in Auftrag gegeben⁵⁴ und diese bis zum Jahr 2038 fortschreiben lassen⁵⁵.



Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung Markt Weisendorf 2020 - 2038

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung sämtlicher am 24.06.2021 im Flächennutzungsplan dargestellter Flächenreserven und zusätzlicher Bauflächen (in der Summe ca. 30 ha) sowie Neubau von rund 870 Wohneinheiten mit einem Anstieg der Gesamtbevölkerung auf über 7.800 Personen bis Ende 2038 gerechnet werden kann.

Auch PLANWERK analysiert einen Trend zur Überalterung und kommt zu dem Ergebnis, dass sich bis 2038 die Zahl der mindestens 75-Jährigen in Weisendorf gegenüber 2020 mehr als verdoppeln und dann rund 12% der Gesamtbevölkerung der Marktgemeinde ausmachen kann. Für 2020 wird diese mit 453 Personen und einem Anteil von rund 7% an der Gesamtbevölkerung angegeben.

Nach der PLANWERK-Prognose könnte bei einem positiven Wanderungssaldo (V2: zwischen 60 und 80 Personen pro Jahr) und einer zunehmend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung damit gerechnet werden, dass sich die Zahl und der Anteil der unter 18-Jährigen, vor allem aber die Zahl der Kinder unter 6 Jahren wesentlich positiver entwickelt, als vom Bayerischen Landesamt für

54 PLANWERK Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr: Markt Weisendorf Bevölkerungsprognose 2015-2033. Bedarfsermittlungen für Kinderkrippen, Kindergärten. Kinderhorte, Mittagsbetreuung, Grundschule. Ergänzung: Einrichtungen Senioren, senioren-gerechtes Wohnen Nürnberg 19.06.2017 und 30.05.2018

55 PLANWERK Stadtentwicklung: Markt Weisendorf Bevölkerungsprognose 2020-2038. Handlungsleitfäden Infrastruktur. Nürnberg, August 2021

Statistik vorausberechnet. Für die unter 6-Jährigen nimmt PLANWERK einen Zuwachs von bis zu 70 Personen (+15,6%) für die 6 bis unter 18-Jährigen einen Zuwachs von 256 Personen (+29,5%) an.

3.2 Bedarf an Wohnungen

Erklärtes Ziel des Marktes Weisendorf ist eine bedarfsgerechte Erweiterung des örtlichen Wohnungsbestands und der hierzu erforderlichen Bauflächen.

Entsprechend der aktuellen amtlichen Statistik zum Wohnungsbestand, der Zahl der Einwohner und der Haushaltgrößen sowie den Vorausberechnungen zur Entwicklung der Einwohnerzahlen und Privathaushalte wird nachfolgend der Gesamtbedarf an Wohnungen (WE) für die Gesamtgemeinde bis zum Jahr 2039 prognostiziert.

Berechnungsgrundlagen

Seit Erstellung des Vorentwurfs des FNP/LP wurden die Prognosen des Gesamtbedarfs an Wohnungen (WE) entsprechend der fortlaufend aktualisierten amtlichen Daten mehrfach fortgeschrieben.

Grundlagen für die nachfolgenden Berechnungen bilden

- der Wohnungsbestand (WE) in Wohngebäuden (WE) im Markt Weisendorf am 31.12.2020 = 3.027 WE⁵⁶,
- die Zahl der Einwohner (EW) in der Gesamtgemeinde am 31.12.2020 = 6.592 EW⁵⁷ und daraus abgeleitet,
- die durchschnittliche Haushaltgröße am 31.12.2020 = 2,18 EW/WE sowie
- die vom Bayerischen Landesamt für Statistik vorausberechnete Zahl von Einwohnern (EW) in Markt Weisendorf am 31.12.2039 = 6.900 EW⁵⁸.

Eigenbedarf an Wohnungen

Der Eigenbedarf an Wohnungen ergibt sich als Summe der Zahl der Wohnungen

- die nicht erhaltungsfähig sind bzw. den heutigen Qualitätsansprüchen nicht genügen und deshalb durch Neubauten ersetzt werden müssen (Ersatzbedarf),
- die nachgefragt werden, weil der aktuelle Bestand die bestehende Nachfrage nicht deckt, um z.B. dem Trend zu kleineren Haushalten Rechnung zu tragen oder Überbelegungen zu reduzieren (Nachhol- bzw. Auflockerungsbedarf),
- die aufgrund von Geburtenüberschüssen neu zu schaffen sind (Zusatzbedarf),
- die benutzbar aber nicht belegt sind (Leerraumreserve).

56 Bayerisches Landesamt für Statistik: Datenbank GENESIS-Online. Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes. Fürth, Februar 2022

57 Bayerisches Landesamt für Statistik: Datenbank GENESIS-Online. Fortschreibung des Bevölkerungsstandes. Fürth, Februar 2022

58 Bayerische Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Weisendorf. Berechnungen bis 2039. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553. Fürth, August 2021

Entsprechend der Wohnungsmarktprognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)⁵⁹ und der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (Bayern Labo)⁶⁰ kann pro Jahr mit einer Abgangsquote von 0,2% des Bestands an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und einer Abgangsquote von 0,3% des Bestands an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gerechnet werden. Übertragen auf den Markt Weisendorf bedeutet dies einen **Ersatzbedarf** von **rund 130 WE** bis zum Jahr 2039.

Im Ergebnis der Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes wird sich die seit Ende 1950er Jahre erkennbare Entwicklung fortsetzen, dass die privaten Haushalte in Deutschland immer kleiner werden. Für Bayern berechnet das Bundesamt einen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,03 auf 1,99 EW/WE (Variante Status Quo) oder sogar 1,93 EW/WE (Variante Trend)⁶¹.

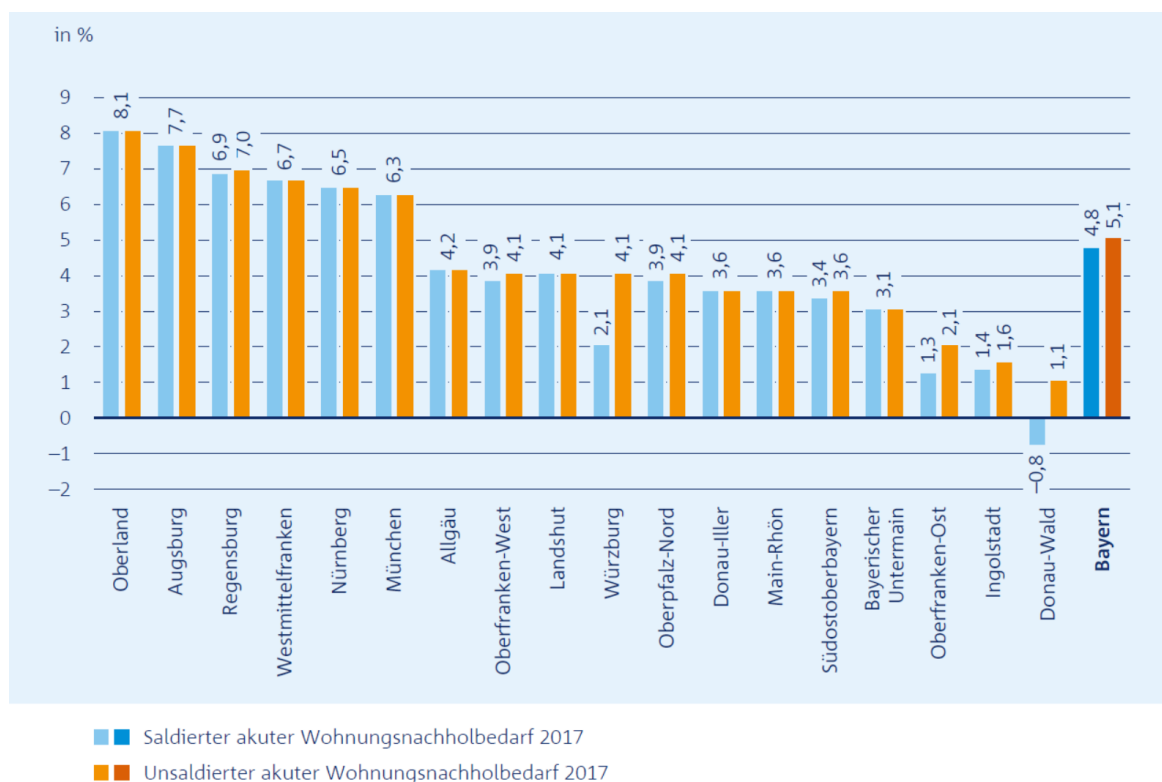


Abbildung 17: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2017⁶²

Würde die durchschnittliche Haushaltsgröße in Weisendorf von derzeit 2,18 auf 1,99 EW/WE sinken, müssten allein für die Ende 2020 in Weisendorf lebenden Personen zusätzlich 285 WE geschaffen werden. Die Bayerischen Landesbodenkreditanstalt rechnet in ihren Wohnungsmarktbeobachtungen für die Planungsregion Nürnberg mit einem akuten Wohnungsnachholbedarf von 6,5% des Wohnungsbestands am 31.12.2017. Bezogen auf den Wohnungsbestand im Markt Weisendorf

59 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn, April 2015

60 Vgl. Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bayern 2020. Beobachtung und Ausblick. München, April 2020

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

62 Vgl. Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bayern 2020. Beobachtung und Ausblick. München, April 2020

Ende 2017 (vgl. Kapitel 2.9) bedeutet dies einen **Nachhol- bzw. Auflockerungsbedarf** von **rund 190 WE**.

Nach den Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl des Marktes Weisendorf bis Ende 2039 auf mindestens 6.900 Personen steigen. Gegenüber dem Bevölkerungsstand am 31.12.2020 bedeutet dies einen Zuwachs um 308 Personen. Angenommen, dieser Zuwachs resultiert zu 50% aus natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburtenüberschüssen) und die derzeitige Haushaltsgröße von 2,18 EW/WE bleibt konstant, ergibt sich bis Ende 2039 ein **Zusatzbedarf** von **rund 70 WE**.

Vom Eigenbedarf (Ersatzbedarf + Nachholbedarf + Zusatzbedarf) werden die oben beschriebenen **Leerraumreserven** abgezogen. Zur Berechnung wird auf Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) vom Mai 2011⁶³ zurückgegriffen und angenommen, dass 4% des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Weisendorf (3.027 WE am 31.12.2020) benutzbar wären, aber nicht belegt sind. Dies entspricht einer Leerraumreserve von **rund 120 WE**.

Eigenbedarf	Ersatz- + Nachhol- + Zusatzbedarf - Leerraumreserve	270 WE
Ersatzbedarf	Ersatz vorhandenen Wohnraumbestandes durch Neubauten = 0,2% des WE Bestands in Ein- und Zweifamilienhäusern p.a. (2.261 WE am 31.12.2020) + 0,3% des WE Bestands in Mehrfamilienhäusern p.a. (766 WE am 31.12.2020)	130 WE
Nachhol- bzw. Auflockerungsbedarf	Differenz zwischen vorhandenem Wohnungsbestand und (angestauter) Nachfrage = 6,5% des Wohnungsbestands in Wohngebäuden am 31.12.2017 (2.894 WE)	190 WE
Zusatzbedarf	Durch erwartete Geburtenüberschüsse bei einem Anstieg der Einwohnerzahl auf 6.900 EW und unveränderter Haushaltsgröße bis 2039 = 154 EW: 2,18 EW/WE	70 WE
Leerraumreserve	benutzbare aber nicht belegte Wohnungen = 4% des Wohnungsbestands (3.027 WE am 31.12.2020)	- 120 WE
Neubedarf	Wanderungszuwächse / durchschnittl. Haushaltsgröße	70 WE
Gesamtbedarf	Eigenbedarf + Neubedarf	340 WE

Tabelle 18: Gesamtbedarf an Wohnungen in Weisendorf bis 2039 (eigene Berechnungen)

63 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Zensus 2011: Gemeindedaten, Gebäude und Wohnungen. Ergebnisse für Bayern. Statistische Berichte – F01113 201451. München 2014

Neubedarf an Wohnungen

Dem Eigenbedarf an Wohnungen ist der Neubedarf an Wohnungen hinzuzurechnen, wenn die Gesamtbevölkerung steigt und sich nicht ausschließlich aus natürlichen Bevölkerungsbewegungen zusammensetzt.

Angenommen, die Einwohnerzahl entwickelt sich entsprechend der Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik auf 6.900 Personen und resultiert zu 50% aus Wanderungsgewinnen (Zuzüge von Personen, die bisher nicht in Weisendorf leben), ergibt sich bei unveränderter Haushaltgröße ein **Neubedarf** von **70 WE**.

Gesamtbedarf an Wohnungen (WE) im Markt Weisendorf von 2019 bis 2039

Unter den oben beschriebenen Annahmen wird der **Gesamtbedarf** an neuen Wohnungen (WE) in im Markt Weisendorf bis zum Jahr 2039 mit **rund 340 WE** angenommen.

Um diesen zu decken, müssten im Jahr etwa 18 neue WE errichtet werden.

Die Berechnungen von Topos team entsprechen in etwa den Ergebnissen der Wohnungsmarktprogno des BBSR bis 2030, nach denen in städtischen Kreisen wie dem Landkreis Erlangen-Höchstadt der Neubaubedarf in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei durchschnittlich 19 WE pro Jahr liegt und nach der davon ausgegangen werden kann, dass die bis 2020 hohe Nachfrage in den kommenden Jahren abflachen wird.

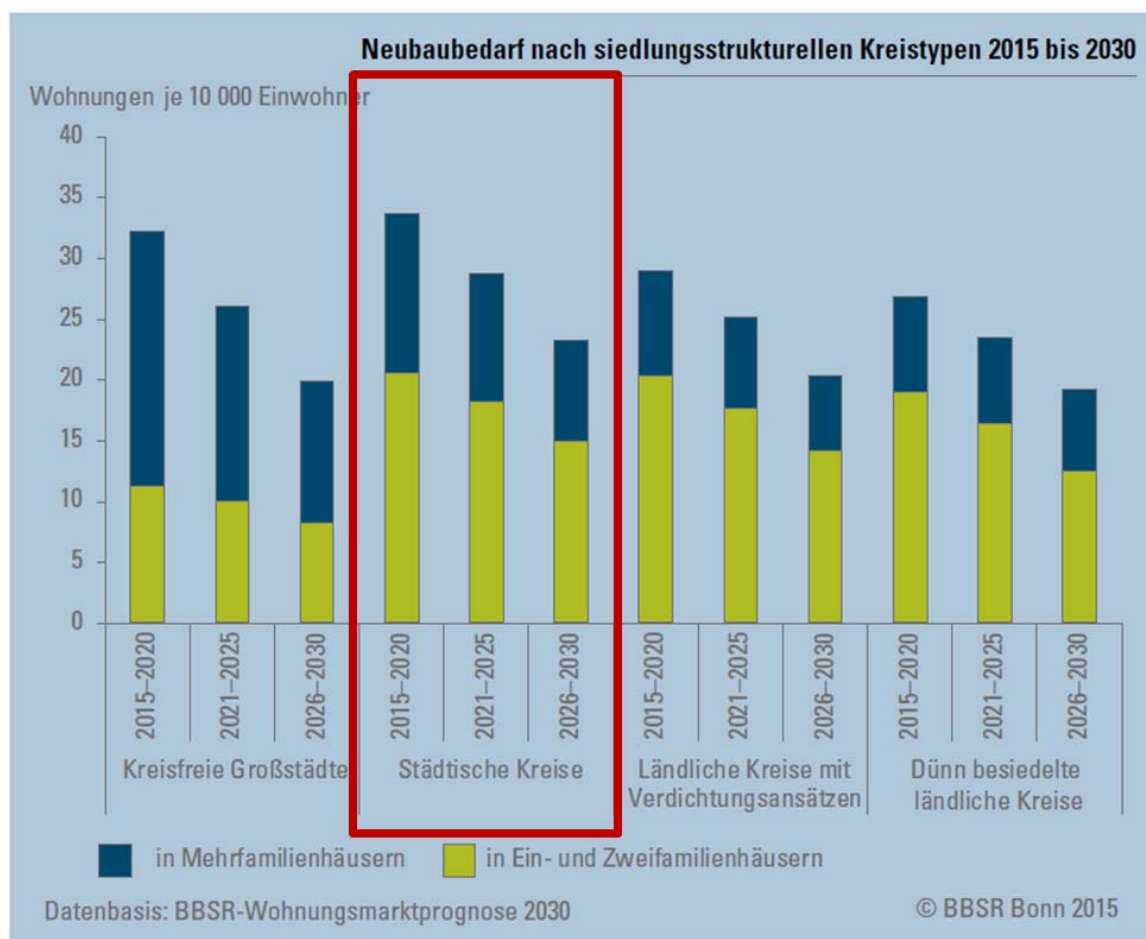


Abbildung 18: Neubaubedarf bis 2030 gemäß BBSR 2015

Zum Vergleich:

Allein zwischen 2013 und 2020 sind in 180 neuen Wohngebäuden 319 neue Wohnungen fertig gestellt worden (vgl. Kapitel 2.9). Das entspricht durchschnittlich 22 fertig gestellten Wohngebäuden und 39 fertig gestellten Wohnungen (WE) pro Jahr.

Würde sich diese Entwicklung noch bis 2039, d.h. weitere 19 Jahre fortsetzen, müssten Flächen zur Errichtung von mindestens 740 WE zur Verfügung stehen.

3.3 Bauflächenbedarf

Der Bedarf an Bauflächen hängt davon ab, welche bauliche Dichte angestrebt und städtebaulich vertretbar ist.

Grundsätzlich sollten auch bei einer städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtung die bestehende Art und das bestehende Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden. Außerdem muss beachtet werden, dass durch eigentums-, immissions-, naturschutz-, wasser-, oder straßenrechtliche Vorgaben der Innenentwicklung Grenzen gesetzt sein können.

Der ermittelte Bedarf an Bauflächen ist nicht gleichzusetzen mit dem Bedarf, zusätzliche bzw. neue Bauflächen, im Flächennutzungsplan darzustellen. Der Bedarf an zusätzlichen bzw. neuen Bauflächen verringert sich um die in Kapitel 3.4 beschriebenen Potentialflächen zur Innenentwicklung (z.B. Baulücken, Brachen, Konversionsflächen und gering bebaute Grundstücke) und ursprünglich geplante, bis heute nicht realisierte Bauflächen, wenn diese nicht zurückgenommen werden.

3.3.1 Wohnbauflächen

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt unter der Annahme, dass für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser eine Brutto-Wohnungsdichte von 17 WE/ha und für Geschossbauten eine Brutto-Wohnungsdichte von 71 WE/ha⁶⁴ erreicht werden kann. Gerechnet werden zwei Varianten:

Variante 1 Die am 31.12.2018 statistisch erfasste Verteilung zwischen Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden (rund 75%) und Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (rund 25%) ändert sich nicht.

Bis 2039 wird mit rund 255 fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden und zusätzlich 85 neuen Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden (Geschossbauten) gerechnet. Das ergibt einen Flächenbedarf von 16,2 ha ($255/17+85/71$)

Variante 2 Der Anteil an Geschossbauten und Geschosswohnungen in Weisendorf wird weiter erhöht und es gelingt, bis zu 40% der neuen Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden (Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen) fertig zu stellen.

In dieser Variante wird bis 2039 mit rund 204 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gerechnet und mit zusätzlich 136 neuen Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden. Das ergibt einen Flächenbedarf von ca. 13,9 ha ($204/17+136/71$)

Im Ergebnis ergibt sich bis 2039 ein **Bedarf an Wohnbauflächen von 13,9 ha bis 16,2 ha.**

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

3.3.2 Gewerbeflächen

Grundlagen zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs

Im Allgemeinen dienen Gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Bedarf zur Darstellung Gewerblicher Bauflächen bzw. zur Festsetzung von Gewerbebetrieben besteht erst, wenn

- innerhalb der Gemischten Bauflächen bzw. Dorfgebietsflächen keine geeigneten Flächen mehr zur Entwicklung vorhandener Betriebe oder zur Neuansiedlung von Betrieben zur Verfügung stehen oder
- Immissionskonflikte, z.B. zwischen vorhandenen Betrieben und Wohnnutzungen bestehen, die mit der Verlagerung eines Betriebes gelöst werden sollen.

Auch zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs wird unterschieden zwischen

- dem **Eigenbedarf** an Flächen (= Bedarf durch Erweiterung bestehender Betriebe + Bedarf durch Neugründungen im Gemeindegebiet + Bedarf durch innerörtliche Verlagerungen – Flächenpotentiale aus Schließungen) und
- dem **Neubedarf** an Flächen durch die Neuansiedlung bislang nicht am Ort ansässiger Betriebe.

Anders als bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs kann bei der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs nicht auf konkrete Vorausberechnungen und regionale Prognosen zurückgegriffen werden.

In der Fachliteratur besteht Einigkeit, dass die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen von zahlreichen Faktoren abhängt, die sich weder durch Wirtschaftsförderung und Gewerbeplanung beeinflussen noch methodisch gesichert prognostizieren lassen. Insofern lässt sich auch der Bedarf an Gewerbeflächen nur bedingt bestimmen.

Darüber hinaus gibt es kein für alle Situationen, alle Wirtschaftsräume und alle Anforderungen optimal passendes Prognosemodell⁶⁵.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs deshalb auf der Grundlage von

- Anfragen bzw. Bedarfsmittelungen örtlicher Betriebe (Eigenbedarf),
- Informationen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt zu Anfragen von Unternehmen außerhalb des Gemeindegebietes (Neubedarf),

Eigenbedarf

Der Bedarf an Erweiterungsflächen für die im „Gewerbegebiet Weisendorf Ost“ ansässigen Betriebe wurde zuletzt im April 2020 von der Gemeindeverwaltung abgefragt. Von 56 angeschriebenen Unternehmen sind acht Antworten eingegangen. Fünf Betriebe haben einen Bedarf von insgesamt rund 1,1 ha Fläche geäußert.

Hinzu kommen ca. 1,8 ha Eigenbedarf für zwei in Nankendorf ansässige Unternehmen, für die ursprünglich mit der 2013 eingeleiteten 8. Änderung des FNP/LP und der Aufstellung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nankendorf Süd“ sowie „Gewerbegebiet Nankendorf West“ Baurecht geschaffen werden sollte.

Auch wenn das Verfahren zur 8. Änderung des FNP durch Beschluss des Marktgemeinderates am 16.06.2019 und das Verfahren zur Aufstellung des BBP „Gewerbegebiet Nankendorf West“ am

65 Vgl. Carsten Graßhoff: Gewerbeflächen. Bedarfs- und Nachfrageprognosen. Berlin 2016

04.04.2022 eingestellt wurde, möchte der Markt Weisendorf den genannten Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet bieten.

Darüber hinaus werden ohne konkrete Nachfrage weitere mindestens 1,0 ha Gewerbefläche zur Umsiedlung und/oder Erweiterung bestehender Betriebe in Weisendorf eingeplant, um die bestehenden Arbeitsplätze am Ort erhalten und ausbauen zu können.

In der Summe lässt sich der **Eigenbedarf an Gewerbefläche** für die im Gemeindegebiet Weisendorf ansässigen Unternehmen deshalb auf **mindestens 3,9 ha** beziffern.

Eigenbedarf		
Ortsteil	Bedarf	Fläche
Nankendorf	Entwicklung Erdbaubetriebe gemäß Aufstellungsbeschluss BBP „Gewerbegebiet Nankendorf Süd“	ca. 0,7 ha
	Entwicklung Schweiß- und Löttechnik gemäß Aufstellungsbeschluss BBP „Gewerbegebiet Nankendorf West“	ca. 1,1 ha
Weisendorf	Entwicklung bestehender Betriebe im „Gewerbegebiet Weisendorf Ost“ gemäß Befragung 2020	1,1 ha
	zusätzlich angenommener Eigenbedarf ohne Nachweis	1,0 ha
Summe		mind. 3,9 ha
Neubedarf		
Weisendorf	Angebotsplanung für bislang nicht in Weisendorf ansässige Unternehmen	mind. 2,0 ha
Summe	Eigenbedarf + Neubedarf	mind.5,9 ha

Tabelle 19: Ermittelter Gewerbeflächenbedarf bis 2039 (eigene Berechnungen)

Neubedarf

Die wirtschaftliche Dynamik im Landkreis Erlangen-Höchstadt und die Nähe zu den Autobahnanschlüssen Erlangen-West und Höchstadt Ost lässt erwarten, dass in den kommenden Jahren auch bisher nicht am Ort ansässigen Unternehmen Gewerbeflächen in Weisendorf nachfragen.

Vorausrechnungen hierzu sind aus den oben beschriebenen Gründen schwer bzw. nicht möglich. Entsprechend der Stellungnahme der Regierung zum 2. Entwurf des FNP/LP wird der Neubedarf an Gewerbefläche mit 2,0 ha angenommen.

Gesamtbedarf

In der Addition von Eigen- und Neubedarf ergibt sich bis zum Jahr 2039 ein voraussichtlicher Gewerbeflächenbedarf von mindestens 5,9 ha.

3.3.3 Gemischte Bauflächen

Die Darstellung von Gemischten Bauflächen bzw. Dorfgebietsflächen eignet sich

- zur Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung in den Zentren aller 14 Ortsteile,
- für Neuplanungen in der Nachbarschaft immissionsrelevanter Nutzungen (z.B. Handwerks- und Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebe) oder in der Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten,
- als Puffer zwischen störungsempfindlichen und immissionsrelevanten Nutzungen.

Bedarf zur Darstellung Gemischter Bauflächen

Weil der Umgang mit Mischgebieten und Dorfgebieten in der städtebaulichen Praxis häufig mit Problemen und Rechtsunsicherheiten verbunden ist, soll sich die Darstellung zusätzlicher Gemischter Bauflächen auf Bereiche beschränken, in denen die gesetzlich vorgeschriebene Nutzungsmischung gewährleistet werden kann und keine anderen Darstellungsmöglichkeiten bestehen, den Bedarf an zusätzlichen Flächen zum Wohnen oder für gewerbliche Nutzungen zu decken.

Bedarf zur Darstellung neuer Gemischter Bauflächen wird in Kairlindach, in Nankendorf, in Oberlindach, in Reuth und am Hauptort Weisendorf gesehen.

Ortsteil	Bedarf	Fläche
Kairlindach	Darstellung zusätzlicher Gemischter Bauflächen, um bei Bedarf ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO entwickeln zu können.	bis zu 2,0 ha
Nankendorf	Umwandlung einer genehmigter Gewerblichen Baufläche (G) in eine Gemischte Baufläche (M), zur Anpassung an den Bestand und die vorliegende verbindliche Bauleitplanung „Gewerbegebiet Nankendorf Süd“	ca. 0,1 ha
	Umwandlung einer genehmigten Fläche für die Landwirtschaft in eine Gemischte Bauflächen (M) zur Anpassung an den Bestand	ca. 0,1 ha
Oberlindach	Umwandlung einer genehmigten Grünfläche in eine Gemischte Baufläche (M), zur Anpassung an den Bestand und die vorliegende verbindliche Bauleitplanung „Oberlindach – Erweiterung Hotel Acantus“	ca. 0,2 ha
Reuth	Umwandlung einer genehmigten Grünfläche in eine Gemischte Baufläche (M) zur Anpassung an den Bestand und die Ortsabrundungssatzung Reuth	ca. 0,1 ha

Weisendorf	Umwandlung einer genehmigten Fläche für den Gemeinbedarf (ehemaliger Standort Rathaus) in eine Gemischte Baufläche (M) zur Anpassung an den Bestand	ca. 0,1 ha
Summe	Eigenbedarf + Neubedarf	2,6 ha

Tabelle 20: Bedarf zur Darstellung zusätzlicher Gemischter Bauflächen bis 2039

Während der Bedarf in Nankendorf, Oberlindach, Reuth und Weisendorf durch die Umwidmung bereits genehmigter Bauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf gedeckt werden kann, wird in Kairlindach Bedarf gesehen, zusätzliche Gemischte Bauflächen zur Entwicklung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW im Sinne des § 5a BauNVO) darzustellen, wenn bestehende Innenentwicklungspotentiale nicht im erforderlichen Umfang mobilisiert werden können.

2021 lag dem Markt Weisendorf eine Liste mit 128 Bewerbern vor, die in Kairlindach bauen wollten. Aufgrund der Einwohnerzahlen und -entwicklung und der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist Kairlindach neben dem Hauptort Weisendorf einer der Ortsteile, auf die sich die Darstellung neuer Bauflächen konzentrieren soll.

Vorhandene landwirtschaftliche Betriebe, die Nähe zu genehmigten Tierhaltungen, etc. lassen nach Voruntersuchungen aus den Jahren 2017 bis 2019 die Entwicklung von Wohnbauflächen in Kairlindach nicht zu.

3.3.4 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.

Bedarf an Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

Innerhalb des Gemeindegebietes liegen gemäß Regionalplan keine Erholungsschwerpunkte. Der Bedarf an Naherholungsangeboten für die Bürgerinnen und Bürger Weisendorfs kann nach Einschätzung der Planverfasser innerhalb der bestehenden bzw. darüber hinaus geplanten Bau- und Grünflächen gedeckt werden.

Auch die im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ISEK Weisendorf (ISEK) durchgeführten Berechnungen zum Bedarf an sozialer Infrastruktur, z.B. für Kinder, Jugendliche und Senioren lässt derzeit nicht erwarten, dass Sondergebietsflächen im Sinne des § 10 BauNVO festgesetzt werden müssen.

Zur Errichtung des Sportplatzes in Buch wurde 2020 die 5. Änderung des seit 2004 wirksamen FNP/LP durchgeführt, zur Errichtung der Skateanlage in Weisendorf die 7. Änderung des FNP/LP im Jahr 2013.

Aus den oben beschriebenen Gründen wird derzeit **kein zusätzlicher Bedarf** an Sondergebietsflächen erkannt, die der Erholung dienen.

Bedarf an sonstigen Sonderbauflächen

Bedarf zur Darstellung sonstiger Sonderbauflächen für den Einzelhandel (Einkaufszentren und/oder großflächige Handelsbetriebe) besteht im Ergebnis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Markt Weisendorf⁶⁶ im Bereich „Am Mühlberg“ am Hauptort Weisendorf, dass

- die dort angesiedelten Einzelhandelsbetrieben als landesplanerisch relevante Agglomeration erkennt, so dass eine Erweiterung der Verkaufsflächen in diesem Bereich als ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) behandelt werden muss und
- das bestehende Nahversorgungszentrum „Am Mühlberg/Erlanger Straße“ zum zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB erklärt, das erhalten und entwickelt werden soll.

Hierzu wird vorgeschlagen, **rund 1,5 ha** Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlberg“ als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt sind, in ein **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel** umzuwidmen.

In ihrer Stellungnahme zum 1. Entwurf des FNP/LP begrüßt die Höhere Landesplanungsbehörde, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit einer Sonderbaufläche überplant werden, um die Einzelhandelsentwicklung in der Marktgemeinde zu steuern und den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten bzw. zu entwickeln und weist darauf hin, dass die landesplanerische Zulässigkeit der sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Sinne des Ziels 5.5.5 des LEP Bayern im Falle von nachfolgenden Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu prüfen ist⁶⁷.

Bedarf zur Darstellung weiterer sonstigen Sondergebietsflächen wird aktuell nicht gesehen. Dies gilt insbesondere auch für Sonderbauflächen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, wie Wind- und Sonnenenergie.

Grundlage für diese Einschätzung bilden die noch vorhandenen Flächenreserven zur Erweiterung der Biogasanlage Kairindach gemäß der wirksamen 4. Änderung des FNP/LP aus dem Jahr 2010 und der Energienutzungsplan des Marktes Weisendorf aus dem Jahr 2017⁶⁸.

Die während der öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfs und 2. Entwurfs zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP vorgebrachten Anregungen zur Darstellung von Sonderbauflächen für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage bei Neuenbürg wurden aufgrund der derzeitigen Bestimmungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG), der Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur ökologischen Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen⁶⁹ und vorgebrachter Bedenken der Nachbarn abgelehnt.

Der Energienutzungsplan führt zum Thema Photovoltaik aus, dass

- allein das PV-Potential auf Dachflächen im Markt Weisendorf ausreichen würde, den 2016 ermittelten Strombedarf für die Gemeinde zu decken und

66 Vgl. Topos team mit PLANWERK Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr: Einzelhandelsentwicklungskonzept Markt Weisendorf. Nürnberg, 22.12.2017

67 vgl. Stellungnahme Regierung von Mittelfranken gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des FNP/LP vom 26.04.2018. Az.: RMF-SG24-8314.01-92-1-7. Nürnberg 27.07.2018

68 Markt Weisendorf: ENERGIEAGENTUR nordbayern GmbH: Energienutzungsplan Markt Weisendorf. Nürnberg Mai 2016

69 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Augsburg 2014

- sich im Markt Weisendorf keine Möglichkeiten bieten, Photovoltaikanlagen auf Freiflächen zu errichten, die nach dem EEG bzw. den Empfehlungen des LfU hierfür prädestiniert wären, z.B. Konversionsflächen, Freiflächen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten oder Freiflächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen.

Zur Darstellung von Sonderbauflächen für Windkraftanlagen beschreibt der Energienutzungsplan mögliche Standorte nördlich von Rezelsdorf und nördlich von Kairindach, die innerhalb der im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete WK 54 und WK 82 liegen. Konkrete Planungsabsichten hierzu sind nicht bekannt.

3.4 Bestehende 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 (LEP) Bayern 2013 greift diese Forderung auf, indem es die „möglichst vorrangige“ Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zum Ziel und „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen“ zum Grundsatz erklärt (siehe auch Kapitel 2.6.1).

Im Januar 2020 hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Zuge seiner „Flächensparoffensive“ den Höheren Landesplanungsbehörden eine Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zu Verfügung gestellt und darin noch einmal betont, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden sollen. Seit September 2021 steht eine aktualisierte Fassung der Auslegungshilfe zur Verfügung⁷⁰.

Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1).

Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Vor oben beschriebenem Hintergrund hat sich der Marktgemeinderat Weisendorf im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP/LP mehrfach mit den im Gemeindegebiet vorhandenen Flächenreserven und Innenentwicklungspotentialen beschäftigt. Auf die mit den Bauleitplanentwürfen ausgelegte **Stärken-Schwächen-Analyse der Ortsteile vom 17.05.2016** und die **Übersicht über Baulücken und unbebaute Flächen zum 2. Entwurf des FNP/LP** (Stand: November 2019) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Im Ergebnis des parallel zum FNP/LP erstellten und im November 2021 abschließend gebilligten **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Markt Weisendorf** hat der Markt Weisendorf entschieden, bis spätestens 2025 eine flächendeckende Flächenmanagementdatenbank (FMD) aufzustellen, die - entsprechend der Empfehlungen der Auslegungshilfe - als Grundlage für ein zukünftiges Flächen- und Leerstandsmanagement im Markt Weisendorf dienen soll.

70 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Auslegungshilfe - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe. München, September 2021

Vor Aufstellung einer FMD lassen sich entsprechend der Auslegungshilfe vom 15.09.2021 und der als Anlage 1 zu dieser Begründung angefügten Übersicht vom 02.03.2022 folgende Flächenpotentiale beschreiben:

3.4.1 Bisher dargestellte Bauflächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Weisendorf stellt rund 104,68 ha Wohnbaufläche, 46,18 ha Gemischte Baufläche, 54,98 ha Dorfgebietsfläche, 18,87 ha Gewerbliche Baufläche, 6,96 ha Sonderbaufläche und 6,60 ha Gemeinbedarfsfläche dar.

In dieser Aufstellung enthalten sind rund 1,12 ha Wohnbaufläche, die der 2019 in Kraft getretene Bebauungsplan „Schlossberg“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt und der bisher wirksame Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll diese Darstellung bei der Gesamtfortschreibung des FNP/LP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Außerdem enthalten sind einzelne, im Zuge der Digitalisierung der Plangrundlagen vorgenommene Flächenanpassungen an den Bestand, z.B. in Nankendorf (Fl. Nr. 927/2, Gemarkung Hammerbach) und Rezelsdorf (Fl. Nr. 57, Gemarkung Rezelsdorf).

Von den oben genannten Flächen sind bis heute 14,25 ha Wohnbaufläche, 4,87 ha Gemischte Baufläche, 4,61 ha Dorfgebietsfläche, 4,27 ha Gewerbliche Baufläche und 2,95 ha Sonderbaufläche unbebaut.

Der Anlage 1 zu dieser Begründung ist zu entnehmen, wie sich bebaute und unbebaute Bauflächen über die einzelnen Ortsteile verteilen und welche Flächen sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder einer gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellten Satzung befinden.

Danach liegen außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne 7,05 ha unbebaute Wohnbaufläche, 3,87 ha unbebaute Gemischte Baufläche, 3,98 ha unbebaute Dorfgebietsfläche, 0,85 ha Gewerbliche Baufläche und 2,95 ha Sonderbaufläche, die ohne Aufhebung einer Satzung und einen möglichen Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB zurückgenommen werden könnten.

3.4.2 Bisher unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

Von den bereits genehmigten aber noch unbebauten Flächen liegen 7,2 ha Wohnbaufläche, 1,0 ha Gemischte Baufläche, 0,63 ha Dorfgebietsfläche und 3,42 ha Gewerbliche Baufläche im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. einer rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung, Ergänzungssatzung oder Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB (vgl. Kapitel 2.6.3 und Anlage 1 zu dieser Begründung).

Weil für diese Grundstücke nicht ausgeschlossen werden kann, dass Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte im Vertrauen auf den Bestand der rechtsverbindlichen Satzung bereits Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem verbindlichen Bauleitplan oder den genannten Satzungen ergeben, sollen die Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP für diese Flächen unverändert bleiben.

3.4.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen gehören vielerorts zu den offensichtlichsten Innenentwicklungspotentialen.

Durch die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne konnten in den vergangenen Jahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine Vielzahl von Brachen und Konversionsflächen im Hauptort Weisendorf und den Ortsteilen Buch, Boxbrunn und Neuenbürg zu beseitigen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang zum Beispiel

- die Änderung des BBP „Am Uehlfelder Weg“ (2011) im Hauptort Weisendorf zur Umnutzung einer Gewerbebrache an der Lindenstraße zu Wohnzwecken.
- die Aufstellung des BBP „Fl. Nr. 351/1 am Sauerheimer Weg“ (2014) im Westen des Hauptortes Weisendorf zur Umwandlung des ehemaligen Gewerbegrundstücks in ein Allgemeines Wohngebiet.
- die Änderung des BBP „Wohnpark Schlosswiese (2015) zum Ersatz eines Wohn- und Geschäftshauses an der Höchststadter Straße durch ein Mehrfamiliengebäude im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“.
- die Aufstellung und Änderung eines Vorhaben- und Erschließungsplans „Am Windflügel Nord“ (2015/2021) im Hauptort Weisendorf zur Umwandlung eines Gewerbegrundstücks in ein Allgemeines Wohngebiet.
- die Änderung des BBP „Am Kellerberg“ (2015) nördlich der Erlanger Straße in Weisendorf zur baulichen Nachverdichtung und Umwidmung eines festgesetzten Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet.
- die Aufstellung des BBP „Im Grund“ im Ortsteil Buch (2016) zur Nutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Brachflächen zu Wohnzwecken.
- die Aufstellung des BBP „Boxbrunn – nördlich Am Eicholz“ (2018) zur Umwidmung von ursprünglichen Dorfgebiets- in Wohngebietsflächen und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich.
- die Aufstellung des BBP „Schlossberg“ (2019) zur Umwandlung des ehemaligen SALOTA-Geländes (Gewerbebrache) im Norden des Hauptortes Weisendorf in einen Wohnstandort.
- die Aufstellung des BBP „Neuenbürg-Ost“ (2019) zur baulichen Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Ortsteil Neuenbürg.

Bis auf wenige in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereiche sind diese Flächen bereits wieder bebaut.

Aufgrund demographischer und wirtschaftlicher Veränderungen befinden sich insbesondere Gemischte Bauflächen und Dorfgebietsflächen in einem stetigen Wandel.

Eine größere, im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellte Gewerbebrache (ca. 0,16 ha) befand sich Anfang 2022 noch nördlich des Sauerheimer Weges bzw. westlich der Lindenstraße im Hauptort Weisendorf.

Daneben stellen insbesondere die Brachflächen am Birkenhof (ca. 0,14 ha) und südlich der Vorstadtstraße bzw. östlich der Lindenstraße (rund 0,21 ha) nennenswerte Flächenpotentiale im Hauptort Weisendorf dar, für die es bereits Pläne zur Umnutzung gibt.

Angenommen werden muss, dass in den kommenden Jahren aufgrund des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft, steigender Flächenansprüche gewerblicher Betriebe, ungeklärter Betriebsnachfolgen etc. weitere Gemischte Bauflächen und Dorfgebietsflächen für neue Nutzungen frei werden und/oder nicht mehr wie ursprünglich geplant genutzt werden.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass z.B. bestehende Siedlungs- und Bebauungsstrukturen, immissionsschutzrechtliche Anforderungen, steigende Grundstückspreise und Ansprüche an die Wohnqualität eine Um- oder Wiedernutzung Gemischter Bauflächen und Dorfgebietsflächen erschweren können. Deren Flächenpotential lässt sich derzeit schwer beziffern.

Offensichtlicher ist das Entwicklungspotential, dass sich durch Baulücken innerhalb bereits genehmigter Bauflächen ergibt. Gemäß Anlage 1 wird deren aktuelle Zahl mit 164 angegeben, von denen 42 im unbeplanten Innenbereich und 122 im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB liegen.

Die 42 Baulücken, die nach Einschätzung der Planer eindeutig einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet und ohne Aufstellung einer weiteren Satzung bebaut werden können, umfassen 0,4 ha genehmigte Wohnbaufläche, 2,04 ha genehmigte Gemischte Baufläche und 1,46 ha genehmigte Dorfgebietsfläche.

3.4.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender und untergenutzter Gebäude

Leerstehende und teilweise leerstehende (untergenutzte) Gebäude bieten ein weiteres wichtiges Innenentwicklungspotential, das vor der Darstellung zusätzlicher Bauflächen angemessen berücksichtigt werden soll.

Hierzu wird bei Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs eine Leerraumreserve von 4% des Wohnungsbestands am 31.12.2020 (das entspricht rund 120 Wohneinheiten) in Ansatz gebracht, ohne dessen Berücksichtigung der ermittelte Wohnbauflächenbedarf um mindestens 4,9 ha höher liegen würde als in Kapitel 3.3.1 angegeben.

Aufgrund demographischer Veränderungen kann derzeit insbesondere für die Baugebiete aus den 1970er und 80er Jahren mit zunehmendem Leerstand bzw. abnehmenden Einwohnerdichten gerechnet werden.

Dies betrifft nach derzeitiger Einschätzung zum Beispiel Wohnbauflächen im Westen und Süden des Ortsteils Buch (z.B. im Geltungsbereich der BBP „Buch West“ und BBP „Buch Süd“), im Westen von Oberlindach (im Geltungsbereich des BBP „Zur Hohen Wart“) und im Süden, Westen und Nordosten des Hauptorts Weisendorf (z.B. im Geltungsbereich der BBP „Auracher Berg“, BBP „Auracher Berg – Meisterweg“, BBP „Neue Bergstraße“, BBP „Schlegelsberg“, BBP „Uehlfelder Weg“, BBP „Mitteldorfer Weg“, BBP „Am Mönchweg“, BBP „Wiesenweg“, BBP „Südlich der Erlanger Straße“).

Bei den genannten Flächen handelt es sich überwiegend um Einfamilienhausgebiete. Wenn dort ein Bewohnerwechsel stattfindet und anstelle älterer, möglicherweise alleinstehender Personen wieder junge Familien einziehen, besteht deutlich weniger Bedarf, zusätzliche Bauflächen für diesen Bebauungstyp darzustellen.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Marktgemeinderat Weisendorf zu einer Rücknahme von 4,55 ha ursprünglich genehmigter Wohnbauflächen entschieden, für die bislang kein Baurecht besteht und die nicht als Baulücke im unbeplanten Innenbereich eingestuft werden.

Hierzu gehören gemäß Anlage 1 rund

- 1,25 ha Wohnbaufläche zwischen der Straße „Am Dachsknock“ und der Dorfstraße (Kreisstraße ERH 13) in Buch,
- 0,91 ha Wohnbaufläche nördlich der Straße „Am Herrnweiher“ in Mitteldorf,
- 0,32 ha Wohnbaufläche östlich des Dannberger Weges bzw. nördlich der Neuenbürger Straße in Neuenbürg und
- 2,07 ha Wohnbaufläche westlich der Sudetenstraße im Hauptort Weisendorf.

3.4.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke

In den vergangenen Jahren konnten in der Gesamtgemeinde zahlreiche Vorhaben realisiert werden, durch die sich stellenweise die ursprüngliche bauliche Dichte und häufig auch die ursprüngliche Wohnungs- und Einwohnerdichte deutlich erhöht haben.

Die Mehrzahl dieser Vorhaben wurde im Hauptort Weisendorf zugelassen, aber selbst in kleineren Ortsteilen, wie zum Beispiel in Neuenbürg (z.B. im Geltungsbereich des BBP „Neuenbürg-Ost“), hat die anhaltende Nachfrage nach Bauland zu einer starken baulichen Verdichtung einzelner Grundstücke geführt.

Die in der Anlage 1 dargestellten Grundflächenzahlen zeigen, dass innerhalb der meisten bereits bebauten Bauflächen Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung bestehen. Dies kann durch eine Erhöhung des mit baulichen Anlagen überdeckten Anteils der Baugrundstücke geschehen und/oder eine Erhöhung der Geschossfläche.

Solange bestehende Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht detailliert untersucht wurden, wird bei zukünftigen baulichen Veränderungen im Bestand empfohlen, dass in den verbindlichen Bauleitplänen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die Orientierungswerte des § 17 der BauNVO und die für ländliche Gemeinden typische Zahl von maximal III-Vollgeschossen nicht zu überschreiten.

Um den neuen FNP/LP gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Rechnung zu tragen, wurden neben den oben beschriebenen Wohnbauflächen auch einzelne Gemischte Bauflächen, Dorfgebietsflächen und Gewerbliche Bauflächen zurück genommen, die ursprünglich genehmigt waren, bisher aber nicht bebaut sind, nicht als Baulücke eingestuft werden und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB liegen.

Gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan werden rund 0,67 ha Gemischte Bauflächen, 0,95 ha Dorfgebietsflächen und 0,28 ha Gewerblichen Bauflächen in folgenden Ortsteilen zurückgenommen:

- 0,25 ha Gemischte Baufläche nordwestlich der Schulgasse und 0,42 ha Dorfgebietsfläche nordöstlich der Straße „Am Eichholz“ in Boxbrunn,
- 0,11 ha Dorfgebietsfläche nördlich der Straße „Am Herrenweiher“ am östlichen Ortsrand von Mitteldorf,
- 0,28 ha Gewerbliche Baufläche südlich des Dorfweihers bzw. westlich der Kreisstraße ERH 13 in Nankendorf,
- 0,42 ha Dorfgebietsfläche südlich des Leeritzengrabens und östlich der Oberlindacher Straße (Staatsstraße St 2263) in Oberlindach,
- 0,42 ha Gemischte Baufläche nördlich der Straße „Weinleite“ am nordwestlichen Ortsrand von Sintmann.

3.4.6 Verbleibende Flächenpotentiale

Nach Rücknahme der im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen in oben beschriebenem Umfang, verbleiben die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Flächenpotentiale (Stand: März 2022).

	W	M	MD	G	SO	Gemeinb
	unbebaut	unbebaut	unbebaut	unbebaut	unbebaut	unbebaut
Boxbrunn	0,1	0	0,62	0	0	0
Buch	1,64	0,17	1,33	0	0	0
Kairlindach	0	0	0,55	0	2,95	0
Mitteldorf	0,39	0	0	0	0	0
Nankendorf	0	0,22	0,06	0,57	0	0
Neuenbürg	0,17	0,53	0,07	0	0	0
Oberlindach	0,85	0,13	0,43	0	0	0
Reinersdorf	0	0,07	0,29	0	0	0
Reuth	0,49	0,66	0	0	0	0
Rezelsdorf	0,76	0,41	0,31	0	0	0
Sauerheim	0	0	0	0	0	0
Schmiedelberg	0	0,28	0	0	0	0
Sintmann	0,11	0,15	0	0	0	0
Weisendorf - West	1,77	0,76	0	0	0	0
Weisendorf - Mitte	0,82	0,82	0	0	0	0
Weisendorf - Ost	2,6	0	0	3,42	0	0
Gesamtgemeinde	9,7	4,2	3,66	3,99	2,95	0

Tabelle 21: Bisher nicht realisierte Bauflächen inklusive Baulücken (Flächenangaben in ha)

In der Aufstellung noch unbebauter, aber bereits genehmigter Bauflächen sind insgesamt 162 erfasste Baulücken enthalten, die - neben der angenommenen Leerraumreserve von rund 120 Wohnungen – ein großes Innenentwicklungspotential bilden, das vor der Darstellung zusätzlicher Bauflächen in Anspruch genommen werden soll und sich wie folgt verteilt:

	W		M		MD		G	
	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche
Boxbrunn	1	0,1	2	0,22	0	0	0	0
Buch	18	1,19	2	0,17	7	0,53	0	0
Kairlindach	0	0	0	0	5	0,55	0	0
Mitteldorf	3	0,39	0	0	0	0	0	0
Nankendorf	0	0	2	0,22	1	0,06	0	0
Neuenbürg	2	0,17	4	0,26	1	0,07	0	0
Oberlindach	8	0,66	1	0,13	3	0,28	0	0
Reinersdorf	0	0	1	0,06	2	0,29	0	0
Reuth	5	0,49	4	0,38	0	0	0	0
Rezelsdorf	0	0	1	0,1	3	0,31	0	0
Sauerheim	0	0	0	0	0	0	0	0
Schmiedelberg	0	0	2	0,28	0	0	0	0
Sintmann	0	0	1	0,05	0	0	0	0
Weisendorf - West	21	1,51	3	0,27	0	0	0	0
Weisendorf - Mitte	5	0,55	7	0,61	0	0	0	0
Weisendorf - Ost	45	2,4	0	0	0	0	2	3,42
Gesamtgemeinde	108	7,46	30	2,75	22	2,09	2	3,42

Tabelle 22: Baulücken (Flächenangaben in ha)

Betrachtet man allein die 120 Baulücken, für die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan oder eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB Baurecht besteht, verbleiben in der Gesamtgemeinde 7,06 ha Wohnbaufläche, 0,71 ha Gemischte Baufläche, 0,63 ha Dorfgebietsfläche und 3,42 ha Gewerbliche Baufläche, die sofort genutzt werden könnten, um den oben beschriebenen Bauflächenbedarf zu decken.

	W		M		MD		G	
	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche
Boxbrunn	1	0,1	0	0	0	0	0	0
Buch	17	1,12	0	0	3	0,27	0	0
Kairlindach	0	0	0	0	0	0	0	0
Mitteldorf	2	0,23	0	0	0	0	0	0
Nankendorf	0	0	0	0	0	0	0	0
Neuenbürg	0	0	1	0,07	1	0,07	0	0
Oberlindach	8	0,66	0	0	0	0	0	0
Reinersdorf	0	0	0	0	2	0,29	0	0
Reuth	5	0,49	4	0,38	0	0	0	0
Rezelsdorf	0	0	0	0	0	0	0	0
Sauerheim	0	0	0	0	0	0	0	0
Schmiedelberg	0	0	0	0	0	0	0	0
Sintmann	0	0	0	0	0	0	0	0
Weisendorf - West	21	1,51	0	0	0	0	0	0
Weisendorf - Mitte	5	0,55	3	0,26	0	0	0	0
Weisendorf - Ost	45	2,4	0	0	0	0	2	3,42
Gesamtgemeinde	104	7,06	8	0,71	6	0,63	2	3,42

Tabelle 23: Baulücken im Geltungsbereich eines rechtskräftigen BBP oder einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB
(Flächenangaben in ha)

Stellt man die bisher nicht realisierten Bauflächen dem voraussichtlichen Flächenbedarf bis 2039 gegenüber, ergibt sich ein möglicher Fehlbedarf insbesondere an Wohnbau- und Gewerblichen Bauflächen.

	W		M		MD		G	
ermittelter Flächenbedarf	mind. 13,9 ha		mind. 2,6 ha		--		mind. 9,5 ha	
Flächenpotential	9,7 ha		4,2 ha		3,66 ha		3,99 ha	
davon Baulücken mit Baurecht	104	7,06 ha	8	0,71 ha	6	0,63 ha	2	3,42 ha
möglicher Fehlbedarf	mind. 4,2 ha		--		--		mind. 5,5 ha	

Tabelle 24: Flächenpotential und möglicher Fehlbedarf

Der mögliche Fehlbedarf kann sich deutlich erhöhen, wenn das ermittelte Flächenpotential nicht mobilisiert oder die angestrebte Wohnungsdichte nicht erreicht werden kann.

3.4.7 Verfügbarkeit bestehender Flächenpotentiale

Ob die ermittelten Flächenpotentiale bis 2039 in vollem Umfang zur Verfügung stehen, kann derzeit nicht abschließend abgeschätzt werden.

Nach Angaben der Bauverwaltung des Marktes Weisendorf waren Ende Februar 2022 innerhalb bereits genehmigter Bauflächen keine Baugrundstücke für die Gemeinde mehr verfügbar. Vier gemeindeeigene Grundstücke im Wohnbaugebiet Gerbersleithe Ost waren für eine Wohnungsbaugesellschaft reserviert.

Erfahrungsgemäß muss – wie in vielen Gemeinde in der Region – auch in Weisendorf damit gerechnet werden, dass sich Flächen, die nicht bereits im Eigentum der Kommune sind, nicht zeitnah oder nur zu Preisen erwerben lassen, die deutlich über den veröffentlichten Bodenrichtwerten liegen.

Um eine vorrangige Innenentwicklung betreiben und den Bedarf insbesondere an Wohnbau- und Gewerbeflächen decken zu können, bedarf es deshalb einer Strategie zur Aktivierung der bestehenden Potentiale.

3.4.8 Strategie zur Aktivierung bestehender Flächenpotentiale

Mit seinem Beschluss vom 12.07.2021 hat sich der Marktgemeinderat auf die Durchführung folgender Maßnahmen zur Aktivierung bestehender Flächenpotentiale verständigt:

Aufbau und Pflege einer Flächenmanagementdatenbank (FMD), Flächenmanagement

Der Markt Weisendorf hat den Aufbau einer Flächenmanagementdatenbank für das gesamte Gemeindegebiet beauftragt, in die – nach dem Vorbild der FMD 4.2 des Bayerischen Landesamtes für

Umwelt⁷¹ – alle bestehenden Innenentwicklungspotentialflächen eingepflegt und entsprechend der aktuellen bauleitplanerischen Vorgaben bewertet sind.

Die Daten liegen vor und sollen als Grundlage für ein aktives Flächenmanagement genutzt werden, d.h. zur gezielten Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern und bei Bedarf zur Veröffentlichung einer Bauland- und Immobilienbörse.

Verbindliche Bauleitplanung zur Innenentwicklung

Der eingeschlagene Weg, mit der Aufstellung bzw. Änderung von verbindlichen Bauleitplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vorrangige Innenentwicklung zu schaffen (vgl. Kapitel 3.4.3), soll fortgesetzt werden.

Von Anfang 2019 bis Ende Juli 2020 sind nach Angaben des Bauamtes im Geltungsbereich der in Kapitel 3.4.3 beschriebenen Bebauungspläne der Innenentwicklung 28 Anträge zur Errichtung von Wohngebäuden bzw. Wohnungen (mit insgesamt 28 WE) positiv beschieden worden.

Hinzu kommen im selben Zeitraum 8 Anträge zur Errichtung von Wohngebäuden bzw. Wohnungen mit insgesamt 30 WE innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die eine Genehmigung gemäß § 34 BauGB erteilt wurde.

Seit Anfang 2019 wurden damit 58 WE genehmigt, für die keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch genommen oder zusätzliche Bauflächen erschlossen werden mussten.

Aktuell befinden sich zwei weitere Bebauungspläne in Aufstellung, mit denen im Hauptort Weisendorf die Voraussetzungen zur Nutzung von Flächenreserven geschaffen werden sollen, die sich zur Innenentwicklung bzw. zur Abrundung des Innenbereichs anbieten:

- der BBP „Östlich der Lindenstraße“ (Vorentwurf vom 08.07.2019) zur baulichen Nachverdichtung einer ursprünglich gemischten Baufläche zu Wohnzwecken (vgl. Kapitel 5.14.2, Fläche We 08).
- der BBP „Erweiterung Langweihergraben“ (Entwurf vom 22.09.2020) zur Abrundung und baulichen Entwicklung der Wohnbauflächen nördlich des Sauerheimer Weges und westlich der Schlesierstraße.

Planungen und Maßnahmen zur Ortskernsanierung

2012 hat die Marktgemeinde die „Ortsmitte Weisendorf“ förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt und eine städtebauliche Rahmen- und Maßnahmenplanung erstellen lassen, in der für das 38,5 ha große Gebiet (entsprechend der Erweiterung im April 2022) allgemeine Sanierungs- und Entwicklungsziele formuliert sind. Zu diesen gehört zum Beispiel

- die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Höchststadter Straße und Hauptstraße,
- die Stärkung der Achse Reuther Weg als Verbindung zwischen der Ortsmitte und den Neubaugebieten im Osten und als Standort wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen,
- die Entwicklung des Wohn- und Versorgungsstandorts Kirchenstraße,
- die Entwicklung der Flächen entlang der Vorstadtstraße als Wohnstandort.

Zur Verbesserung der Standortbedingungen werden verschiedene Ordnungsmaßnahmen, d.h. die Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen und ortsbildprägender Freiflächen vorgeschlagen, aber

71 Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Flächenmanagement-Datenbank 4.2. Hilfe und Anwendungshinweise. Augsburg, August 2021

auch die Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude, die Errichtung von Ersatzbauten oder die bauliche Nachverdichtung von nur gering bebauten Grundstücken, z.B. westlich des ehemaligen Gasthauses „Zur Schwane“, entlang der „Schlosswiese“ oder „Am Windflügel“.

Seit Beginn der Ortskernsanierung wurden mit und ohne Unterstützung der Städtebauförderung verschiedene Maßnahmen umgesetzt und damit wichtige Beiträge zur Innenentwicklung geleistet.

Hierzu gehören einzelne Baumaßnahmen, wie z.B.

- die Modernisierung und Instandsetzung des ehemaligen Gasthauses „Zur Schwane“ (Höchstader Straße 13) und der Umbau / die Umnutzung der benachbarten Scheune zu Wohnzwecken (Vorstadtstraße 1),
- die Instandsetzung und Modernisierung der ehemaligen Wohn- und Geschäftshäuser Hauptstraße 7 und Hauptstraße 28 sowie der Wohnhäuser Hauptstraße 16 und 17,

aber auch die Errichtung neuer Gebäude und das Schaffen neuen Wohnraums, wie z.B.

- der Neubau einer Eigentumswohnanlage mit 10 Wohneinheiten und Nebengebäuden westlich des ehemaligen Gasthauses „Zur Schwane“ (Vorstadtstraße 3 und 3a),
- der Neubau eines Mehrfamiliengebäudes als Ersatz für das Wohn- und Geschäftshaus Höchstader Straße 5,
- die Neuerrichtung von Wohngebäuden und bauliche Nachverdichtung der Wohnbaugrundstücke entlang der Kirchenstraße 13-15 und 17-19.

Mit

- der Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms zur Unterstützung privater Verbesserungsmaßnahmen an Dächern, Fassaden und Freiflächen,
- dem Erlass von Gestaltungsrichtlinien für die Ortsmitte Weisendorf und
- der Veröffentlichung einer Broschüre zur Ortskernsanierung

informiert die Marktgemeinde über mögliche finanzielle Anreize für private Eigentümerinnen und Eigentümer, sich an der Ortskernsanierung und an Maßnahmen zur Innenentwicklung zu beteiligen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hat sich die Marktgemeinde Weisendorf eine Frist von 15 Jahren gesetzt und möchte in dieser Zeit durch gezielte Information, Beratungen, eigene Bau- und Ordnungsmaßnahmen und finanzielle Anreize weitere Beiträge zur Stärkung der „Ortsmitte“ und Aktivierung der dort vorhandenen Innenentwicklungspotentiale leisten. Bei Bedarf soll die Frist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB über das Jahr 2027 hinaus verlängert werden.

Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik

Vor dem Hintergrund steigender Mieten- und Immobilienpreise plädieren Experten seit Jahren für eine aktivere Bodenpolitik der Kommunen⁷².

Hierzu zählen z.B.

- das Nutzen der für eine aktive Bodenpolitik zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumente, z.B. Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB,
- der (Zwischen-) Erwerb bestehender Flächenpotentiale und geplanter Bauflächen durch die Gemeinde,

72 Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Hrsg.): Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen. Berlin, Juli 2019

- Konzeptvergaben zur Schaffung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum,
- die kooperative Baulandentwicklung auf der Basis städtebaulicher Verträge.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ können der Erwerb bzw. Zwischenerwerb von Grundstücken, die sich z.B. für Maßnahmen der Innenentwicklung eignen, als Ordnungsmaßnahme gefördert werden.

Pauschaler Bedarf hierzu wird seit Beginn der Ortskernsanierung jährlich angemeldet.

Befragung von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern

Ob und in welchem Umfang in den kommenden Jahren neue Bauflächen erschlossen und entwickelt werden müssen, um z.B. die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und Gewerbeflächen zu decken, hängt davon ab, ob, wann und in welchem Umfang die aufgezeigten Flächenpotentiale zur Innenentwicklung tatsächlich aktiviert werden können.

Um hierzu aktuelle und möglichst belastbare Zahlen zu erhalten, sollen auf Grundlage der FMD die Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken, Brachflächen, Leerständen, etc. kontaktiert und zu ihrer Bereitschaft befragt werden, ihre Flurstücke bzw. Teilflurstücke als Baufläche zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus können auch Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke angesprochen werden, die zwar nicht als Innenentwicklungspotential erfasst, aber im wirksamen Flächennutzungsplan als genehmigte Baufläche dargestellt sind.

Für Grundstücke, die als Innenentwicklungspotential eingestuft werden, sollten diese Ansprachen regelmäßig erfolgen, d.h. mindestens einmal im Jahr, und deren Ergebnisse in die FMD eingepflegt werden.

Ausweitung von Informations-, Beratungs- und Unterstützungsangeboten

Innenentwicklung muss als Daueraufgabe verstanden werden, die nur im Miteinander aller Beteiligten erfolgreich gelöst werden kann.

Um vorhandene Flächen mit Innenentwicklungspotential zu aktivieren, empfiehlt sich eine Mischung aus Informations-, Beratungs- und Unterstützungsangeboten.

Hierzu stehen eine Vielzahl von Förderprogrammen zur Verfügung, die von Gemeinden, Gemeindeverbänden, Landkreisen und kreisfreien Städten, Regionalen Zusammenschlüssen, natürlichen / juristischen Personen sowie kommunalen und privaten Unternehmen in Anspruch genommen werden können. Einen Überblick hierüber gibt zum Beispiel die Internetseite „Fördernavi – Flächensparen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (<https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/foerdernavi-flaechensparen/>).

Um im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ Maßnahmen zur Innenentwicklung vorbereiten und realisieren zu können, möchte die Marktgemeinde auch zukünftig Mittel aus der Städtebauförderung in Anspruch nehmen.

Wünschenswert wäre es, wenn Informations-, Beratungs- und Unterstützungsangebote darüber hinaus auf andere Standorte und Ortsteile erweitert werden könnten, in denen städtebaulicher Handlungsbedarf und Innenentwicklungspotentiale erkannt wurden. Nach den Ergebnissen des ISEK sind das insbesondere die Ortsteile Buch, Kairlindach, Neuenbürg, Boxbrunn und Oberlindach.

Der Markt Weisendorf wird sich hierzu mit den zuständigen Fördergebern in Verbindung setzen.

Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung

Im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt Außen“ kann zusätzlich zum Regelfördersatz der Städtebauförderung von 60% ein Förderbonus von 20% für Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und des Flächensparens gewährt werden. Hierzu gehören insbesondere

- die Instandsetzung leerstehender oder davon bedrohter Gebäude oder ggf. die Beseitigung der entsprechenden Gebäude, sofern diese nicht denkmalgeschützt sind,
- die Instandsetzung von privaten Baudenkmalern und Ortsbild prägenden Gebäuden,
- die Revitalisierung und Umnutzung von Brachflächen,
- Konzepte, Gutachten, Planungen und Beratungen zur Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerung hinsichtlich des Ziels der Innenentwicklung und des Flächensparens.

Voraussetzung hierfür ist u.a. das Vorliegen eines gemeindlichen Selbstbindungsbeschlusses zur vorrangigen Innenentwicklung⁷³.

73 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.): Förderinitiative Innen statt Außen. Infolyer. München, September 2019

3.5 Planungsziele nach Handlungsfeldern

Mit der Fortschreibung des FNP/LP verfolgt der Markt Weisendorf einen „integrierten“ **Planungsansatz**, der alle für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wichtigen Themen berücksichtigen soll. Im Zuge der Stärken-Schwächen-Analyse wurden **fünf relevante Handlungsfelder/Themenblöcke** identifiziert, für die **allgemeine Ziele in acht Themenkarten** (M 1:20.000) dargestellt und beschrieben sind.

3.5.1 Handlungsfeld Bauen und Wohnen

- (1) Gezieltes Nachverdichten von Bauflächen im Bestand (Innenentwicklung).
- (2) Vorhandene Innenentwicklungspotenziale (z.B. Brachflächen, Baulücken, festgesetzte aber noch nicht bebaute Gebiete) mobilisieren.
- (3) Bedarfsgerechtes Ausweisen zusätzlicher Bauflächen.
- (4) Konzentration zusätzlicher Siedlungstätigkeit auf den Hauptort Weisendorf und die größeren Ortsteile, z.B. Buch, Kairindach und Rezelsdorf.
- (5) Mögliche Nutzungsbeschränkungen beachten (z.B. Immissionsschutz).
- (6) Auflösen von Gemengelagen.
- (7) Erhalten der charakteristischen Ortsgestalt.

- Themenkarte 1:
Bauen und Wohnen
Allgemeine Ziele

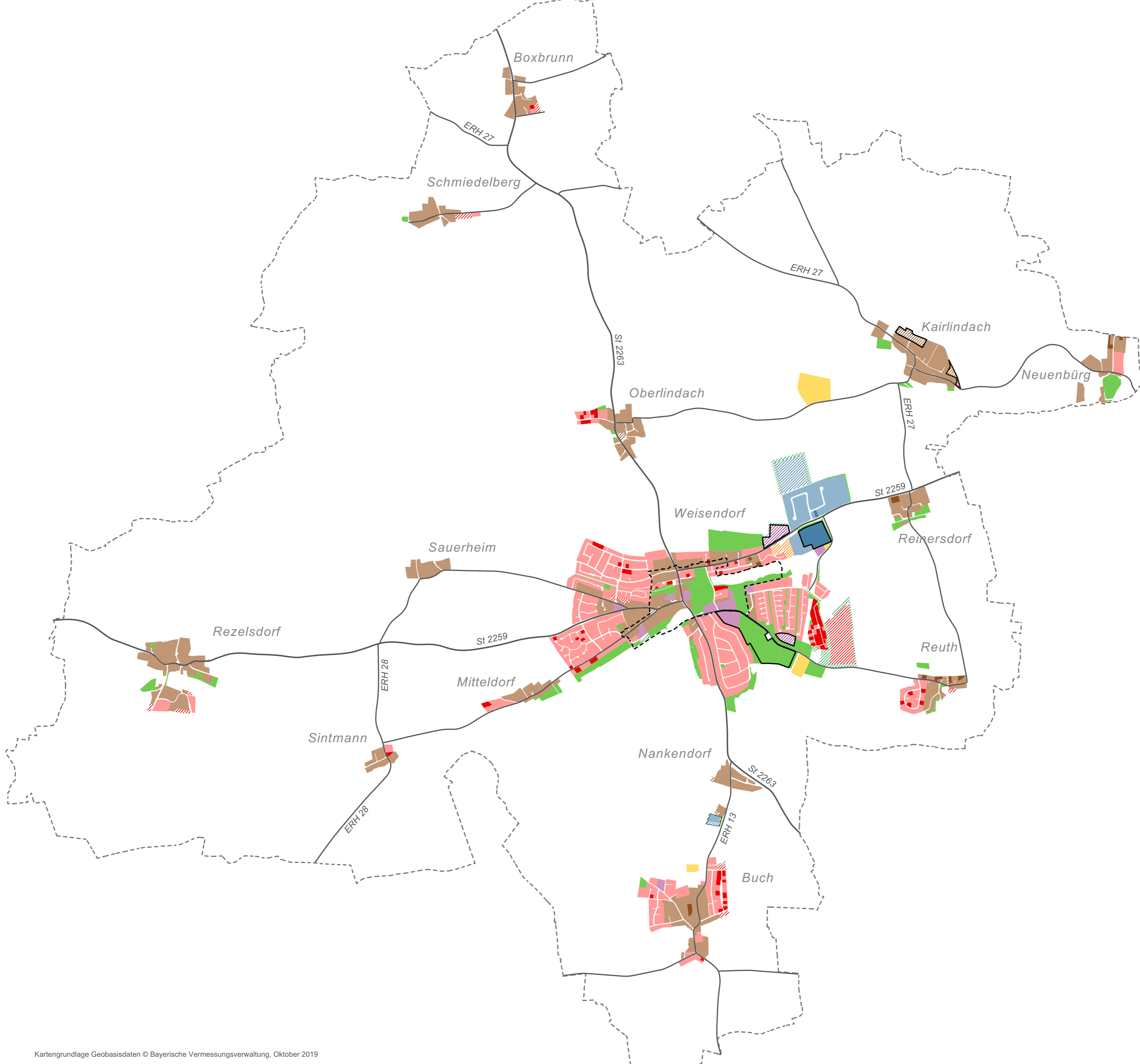
MARKT WEISENDORF

Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan
mit Landschaftsplan

Themenkarte 1

Bauen und Wohnen

Allgemeine Ziele



Bestand entwickeln, Innenentwicklungspotenziale mobilisieren

- Wohnbauflächen
- Wohnbauflächen noch unbebaut
- Gemischte Bauflächen
- Gemischte Bauflächen noch unbebaut
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen noch unbebaut
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen

Zusätzliche Bauflächen ausweisen

- Wohnbauflächen / Umwidmung
- Gemischte Bauflächen / Umwidmung
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen / Umwidmung
- Gemeinbedarfsflächen

Grünflächen im engeren Siedlungsbereich

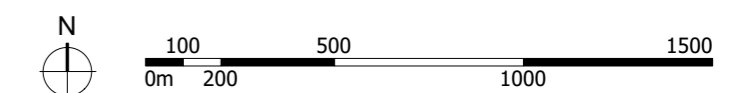
- Bestand
- Grünflächen geplant

Hinweise

- Hauptverkehrsstraßen
- Sanierungsgebiet "Ortsmitte Weisendorf"
- Mögliche Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)

Bearbeitungsstand: März 2022

Maßstab 1:20.000 i. O.



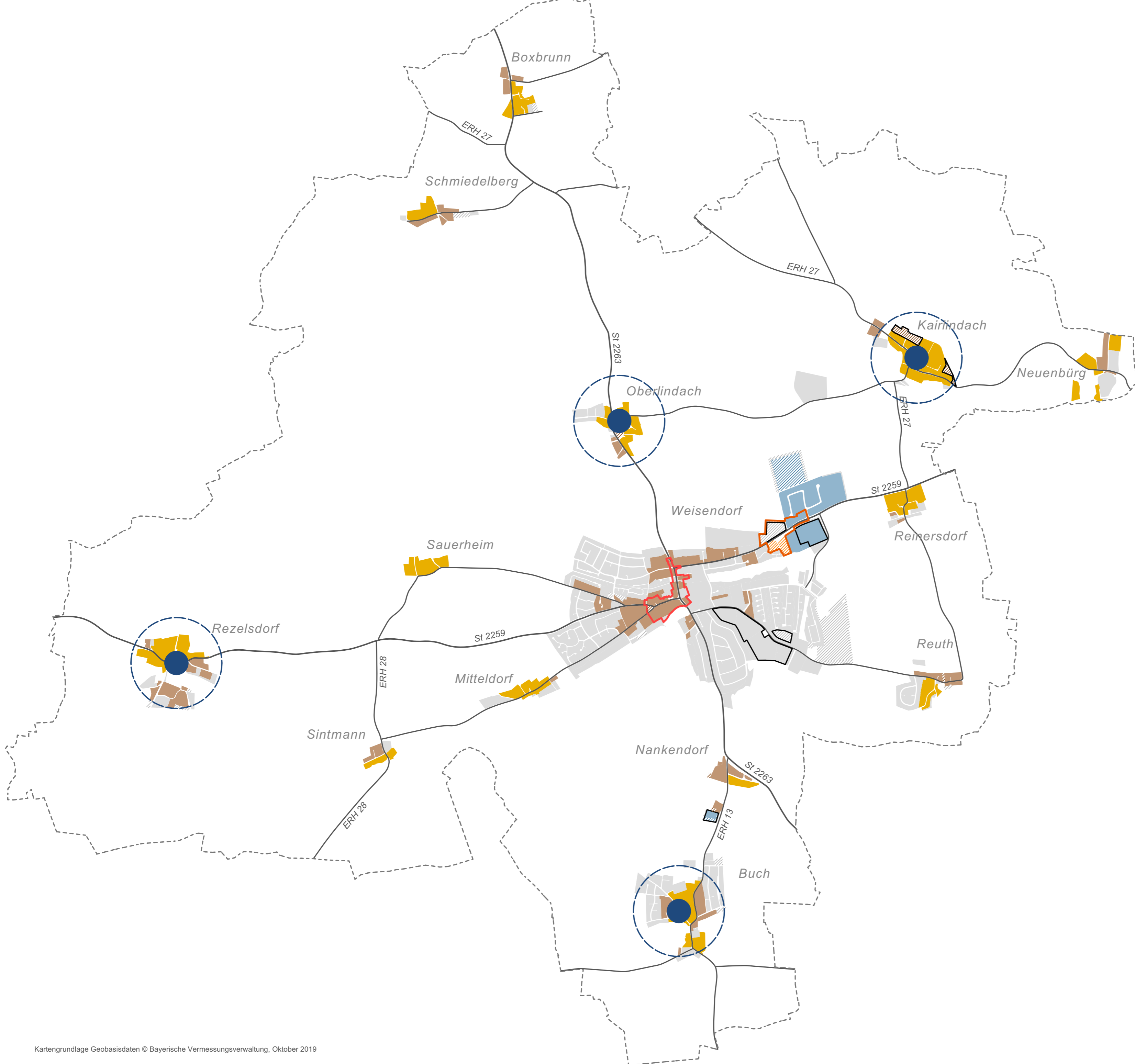
3.5.2 Handlungsfeld Handel, Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft

- (1) Erhalt einer verträglichen Mischung von Wohnen, Handel, Handwerk und Gewerbe in den Ortskernen.
- (2) Zentrale Versorgungsbereiche „Ortsmitte Weisendorf“ und „Nahversorgungszentrum Am Mühlberg/Erlanger Straße“ gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept⁷⁴ erhalten und entwickeln.
- (3) Einrichtungen zur Grundversorgung sichern und entwickeln.
- (4) Bereitstellen zusätzlicher Gewerbeflächen im Hauptort Weisendorf und am Gewerbestandort Nankendorf.
- (5) Erhalten und Entwickeln bestehender Dorfgebiete mit vorrangiger Rücksicht auf die Belange bestehender bzw. genehmigter land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.
- (6) Aufstellen eines verbindlichen Bauleitplans zur Erweiterung des Dorfgebiets Kairlindach, um möglichen Konflikten zwischen Landwirtschaft/Gewerbe und geplanter Wohnnutzung zu begegnen.
- (7) Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe klären.
- (8) Neue Nutzungen für aufgegebene Hofstellen finden.
- (9) Abstand zwischen bestehender bzw. genehmigter Landwirtschaft und Wohnen halten.
- (10) Erhalt und Ausbau eines funktionierenden Wirtschaftswegenetzes (Kernwegenetz).
- (11) Erhalt und Fördern einer umweltgerechten, bäuerlichen Land-, Forst- und Teichwirtschaft im Gemeindegebiet.
- (12) Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zur Pflege der Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete.
- (13) Mögliche Nutzungsbeschränkungen beachten (z.B. Immissionsschutz).
- (14) Berücksichtigen Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) bei der Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen.

▶ Themenkarte 2
Arbeiten und Versorgen
Allgemeine Ziele

▶ Themenkarte 3
Landwirtschaft
Allgemeine Ziele

⁷⁴ Markt Weisendorf: PLANWERK, Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr, mit Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH (Bearb.): Einzelhandelsentwicklungskonzept Markt Weisendorf. Nürnberg 22.12.2017



Mischnutzung erhalten und entwickeln

- Dorfgebiete Bestand
- Gemischte Bauflächen Bestand
- Gemischte Bauflächen Planung

Gewerbe und Sonderbauflächen erhalten und entwickeln

- Gewerbliche Bauflächen Bestand
- Gewerbliche Bauflächen Planung
- Sonderbauflächen Planung / Umwidmung
- Mögliche Nutzungsbeschränkungen beachten (Immissionsschutz)

Zentrale Versorgungsbereiche sichern und entwickeln

- Zentraler Versorgungsbereich "Ortsmitte Weisendorf"
- Nahversorgungszentrum "Am Mühlberg/Erlanger Straße"

Einrichtungen zur Grundversorgung sichern und entwickeln

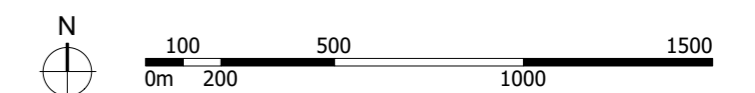
- vorhandene Nahversorgungseinrichtung mit fußläufigem Einzugsbereich ca. 350m

Hinweise

- Sonstige Siedlungsflächen
- Sonstige geplante Siedlungsflächen
- Hauptverkehrsstraßen

Bearbeitungsstand: März 2022

Maßstab 1:20.000 i. O.



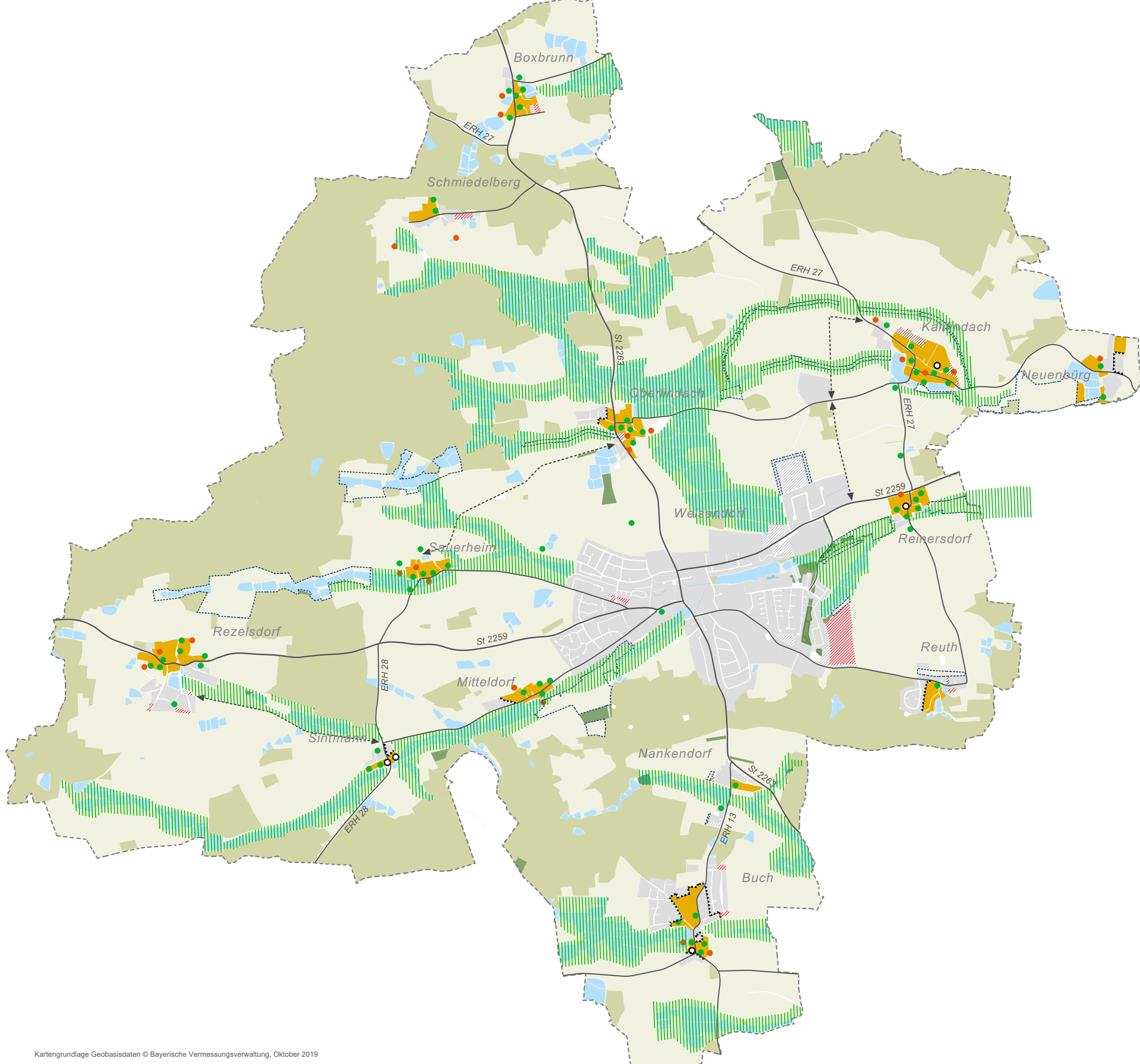
MARKT WEISENDORF

Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan
mit Landschaftsplan

Themenkarte 3

Landwirtschaft

Allgemeine Ziele



Rücksicht auf landwirtschaftliche Betriebe nehmen

- Dorfgebiet
- landwirtschaftliche Hofstelle ohne Tierhaltung
- landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung
- aufgegeben Hofstellen
- Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen nicht verringern

Zusätzliche Bauflächen ausweisen

- Gemischte Bauflächen
- Wohnbauflächen

Wirtschaftsflächen

- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Teiche
- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb der Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete

Möglichkeiten für PIK - Massnahmen prüfen

- Vorgeschlagene Flächen für Ausgleich und Ersatz

Wirtschafts- und Kernwege

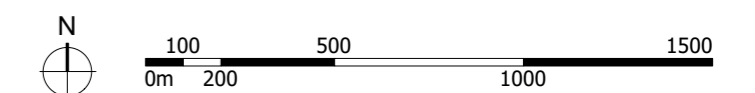
- Wirtschaftswege
- Wirtschaftswege ausbauen

Hinweise

- sonstige Siedlungsflächen
- sonstige geplante Siedlungsflächen
- Ökokatasterflächen gemäß LfU
- Ausgleichs- und Ersatzflächen der Gemeinde Weisendorf, die dem LfU gemeldet werden sollen
- Hauptverkehrsstraßen

Bearbeitungsstand: März 2022

Maßstab 1:20.000 i. O.



3.5.3 Handlungsfeld Freiräume, Natur und Landschaft

- (1) Sichern und Entwickeln des regionalen Grünzugs „Seebachgrund“ und der im Regionalplan dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete.
- (2) Sichern und Entwickeln der gesetzlich geschützten LSG- und FFH-Gebiete.
- (3) Naturdenkmäler und landschaftsprägende Merkmale erhalten.
- (4) Berücksichtigen kartierter Biotope und Artennachweise gemäß Artenschutzkartierung (ASK-Nachweise).
- (5) Pflege der bestehenden Ausgleichsflächen/Ökokontoflächen.
- (6) Schaffen und Sichern zusätzlicher Ausgleichsflächen/Ökokontoflächen.
- (7) Möglichkeiten der ökologischen Verzinsung von Ausgleichs- und Ersatzflächen nutzen (Ökokonto).
- (8) Möglichkeiten Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PIK – Maßnahmen) nutzen.
- (9) Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete in Kooperation mit Land- und Teichwirten erhalten.
- (10) Punktuelle Bepflanzung und Extensivierung von Teichanlagen.
- (11) Gewässer erhalten und entwickeln.
- (12) Freihalten von Uferrandstreifen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen.
- (13) Vorhandene Einzelbäume und Baumreihen erhalten und ergänzen.
- (14) Vorhandene Hecken und Feldgehölze erhalten und ergänzen.
- (15) Waldflächen erhalten, Waldränder entwickeln.
- (16) Innerörtliche Grünflächen erhalten und entwickeln.
- (17) Grüne Ortsränder erhalten und entwickeln.
- (18) Feucht- bzw. Nasswiesen erhalten und entwickeln.
- (19) Streuobstwiesen erhalten und entwickeln.

► Themenkarte 4
Natur- und Landschaftsschutz
Schutzgebiete und Biotope

► Themenkarte 5
Landschaftsplanung
Allgemeine Ziele

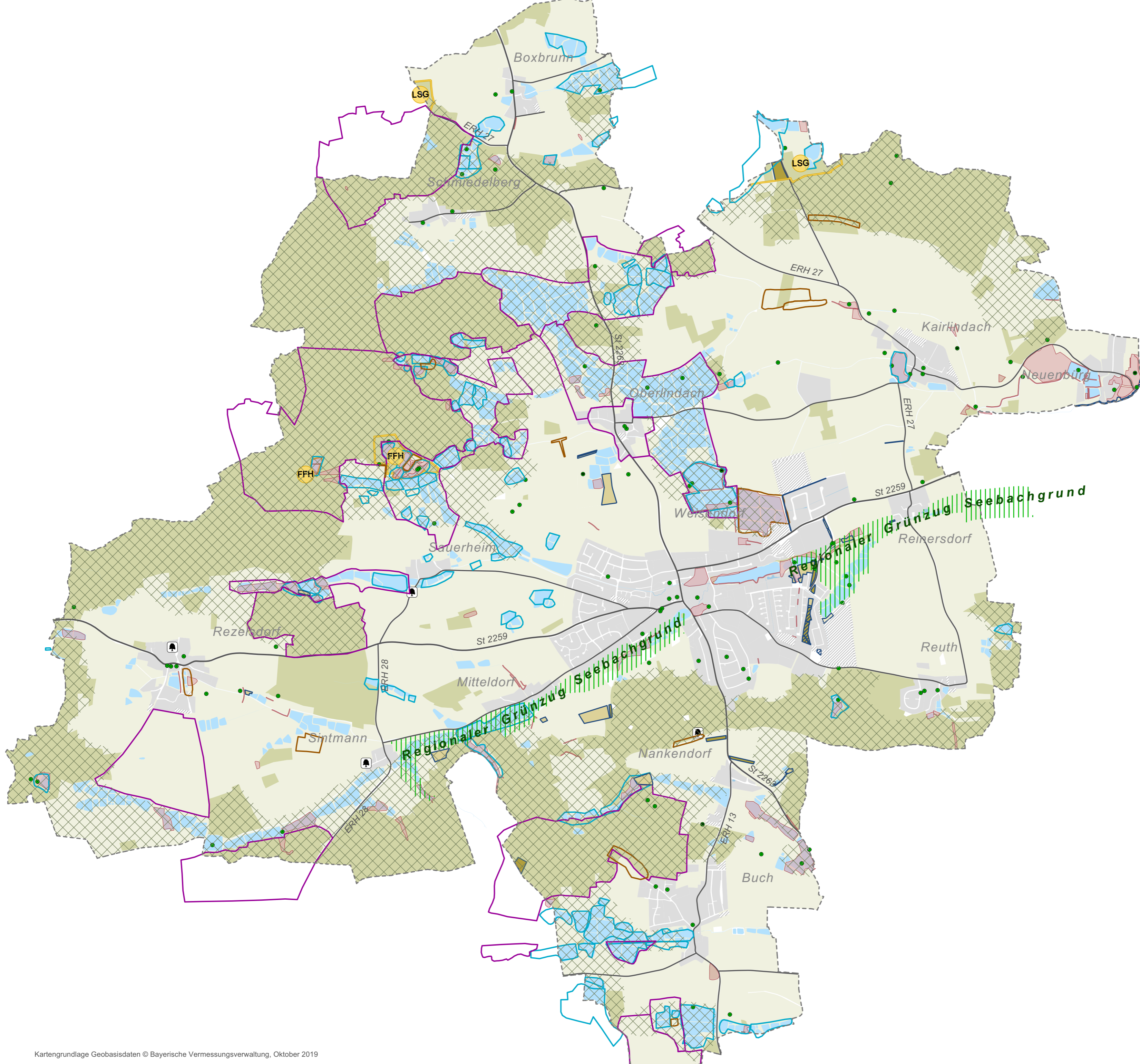
MARKT WEISENDORF

Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan
mit Landschaftsplan

Themenkarte 4

Natur- und Landschaftsschutz

Schutzgebiete und Biotope



Regionale Grünzüge und Vorbehaltsgebiete

- Regionaler Grünzug gemäß RP 7
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet gemäß RP 7

Naturschutzrechtliche Vorgaben

- LSG Landschaftsschutzgebiet
- FFH Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
- Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern
- Naturdenkmal

Flächen gemäß Ökokataster

- Ökokontoflächen gemäß Datenbank LfU
- Ausgleichs- und Ersatzfläche der Gemeinde Weisendorf gemäß Datenbank LfU
- Sonstige Flächen (z.B. Landschaftspflegeflächen) gemäß Datenbank LfU
- Planungsrechtlich gesicherte Ausgleichs- und Ersatzflächen der Gemeinde Weisendorf, die dem LfU gemeldet werden sollen

Artenschutzkartierung Bayern

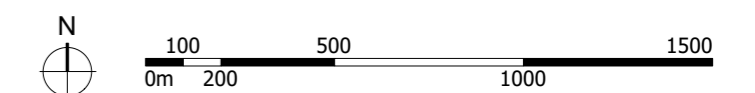
- Gewässer
- Vögel
- Sonstige
- Punktnachweise
- Wiesenbrütergebiete

Hinweise

- Siedlungsflächen
- Siedlungsflächen geplant
- Waldflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Gewässer
- Hauptverkehrsstraßen

Bearbeitungsstand: März 2022

Maßstab 1:20.000 i. O.



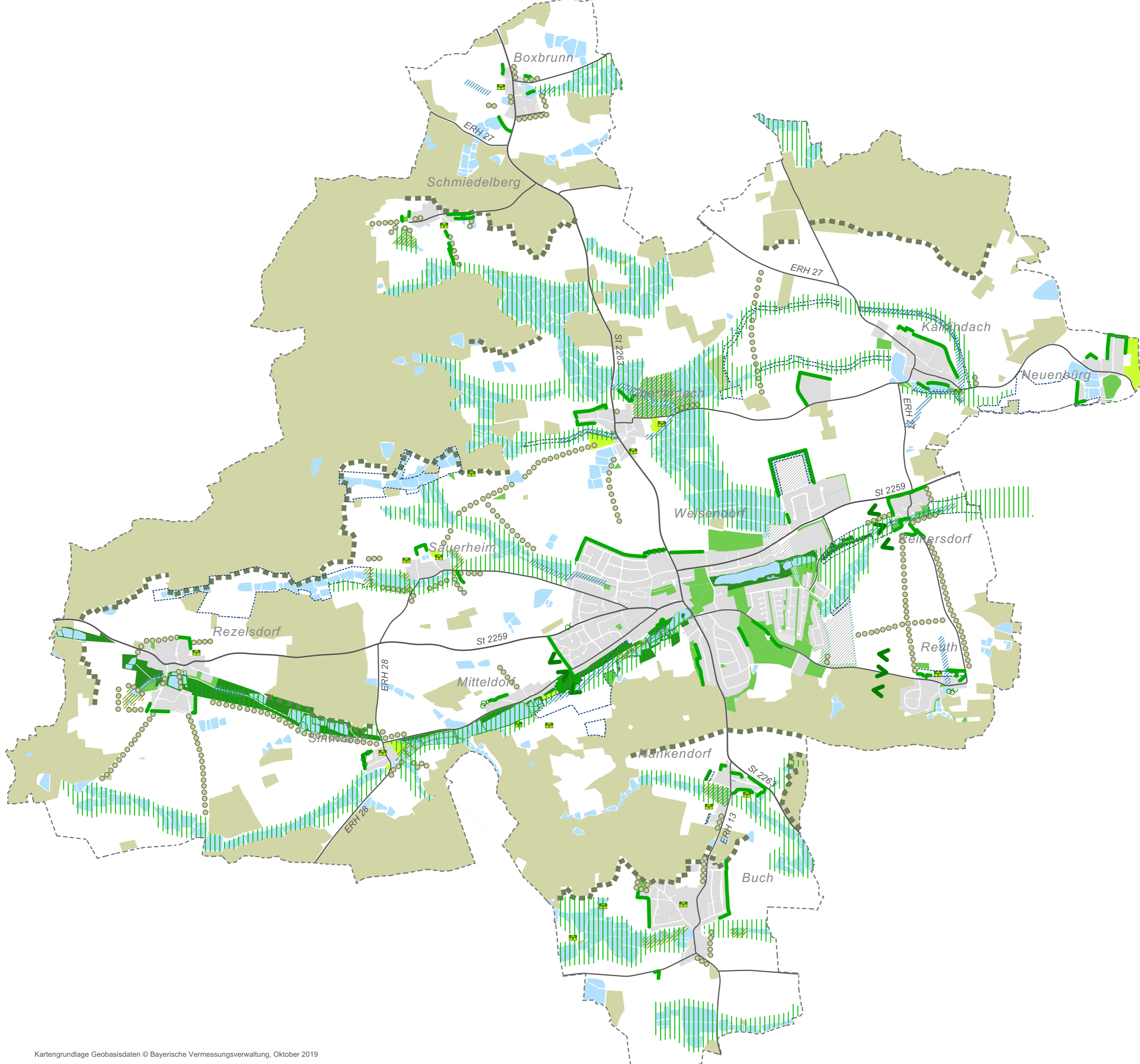
MARKT WEISENDORF

Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan
mit Landschaftsplan

Themenkarte 5

Landschaftsplanung

Allgemeine Ziele



Flur

- Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete erhalten und entwickeln
- Einzelbäume und Baumreihen erhalten und ergänzen
- Streuobstwiesen erhalten
- Feucht- bzw. Naßwiesen erhalten und entwickeln
- Ortsrandeingrünung schaffen und verbessern
- Freihalten von Bebauung, Zusammenwachsen von Siedlungsflächen vermeiden

Wald

- Waldflächen erhalten
- Waldränder entwickeln

Gewässer

- Weiher und Gräben erhalten
- Gewässer entwickeln
- Punktuelle Bepflanzung und Extensivierung von Teichanlagen

Innerörtliche Grünflächen

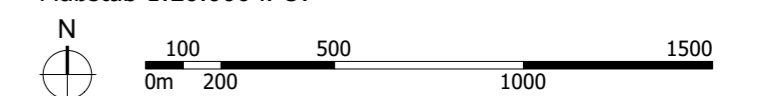
- Wichtige Grünflächen sichern und entwickeln
- Seebachgrund
- Grünflächen geplant

Hinweise

- Siedlungsflächen
- Siedlungsflächen geplant
- Vorgeschlagene Ausgleichsflächen
- Hauptverkehrsstraßen

Bearbeitungsstand: März 2022

Maßstab 1:20.000 i. O.



3.5.4 Handlungsfeld Verkehr, Technische Infrastruktur und Energie

- (1) Erhalt und Ausbau des bestehenden Straßennetzes.
- (2) Unterhalt und Ausbau des bestehenden Rad- und Wanderwegenetzes.
- (3) Bedarfsgerechter Ausbau vorhandener Wirtschaftswege (Kernwegenetz).
- (4) Sicherung und Ausbau des ÖPNV-Netzes.
- (5) Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung vorhandener Erschließungsanlagen.
- (6) Verkabeln bestehender Freileitungen im Siedlungsbereich.
- (7) Ausbau des Nahwärmenetzes im Ortszentrum und in geplanten Neubaugebieten.
- (8) Berücksichtigen des festgesetzten Wasserschutzgebietes.
- (9) Berücksichtigen der im Regionalplan festgesetzten Vorbehaltsgebiete für Windkraft.
- (10) Beschränken von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf ausgewählte Standorte (gemäß Praxisleitfaden LfU).

▶ Themenkarte 6
Straßen, Wege und ÖPNV
Allgemeine Ziele

▶ Themenkarte 7
Technische Infrastruktur und Energie
Allgemeine Ziele



Bestehendes Straßennetz

- Staatsstraßen
- Kreisstraßen
- Ortsverbindungsstraßen
- Geplanter Ausbau der Staatsstraße
- Grenze ODE
- Grenze ODV

Wirtschafts- und Kernwege

- Wirtschaftswege
- Wirtschaftswege ausbauen

Radwegenetz

- Bestehende straßenbegleitende Radwege
- Straßenbegleitende Radwege anlegen

ÖPNV Angebot

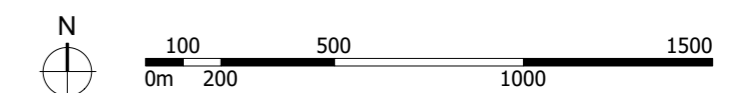
- Bestehende Buslinie gemäß VGN Stand 17.04.2018
- Bestehender Haltepunkt gemäß VGN Stand 17.04.2018

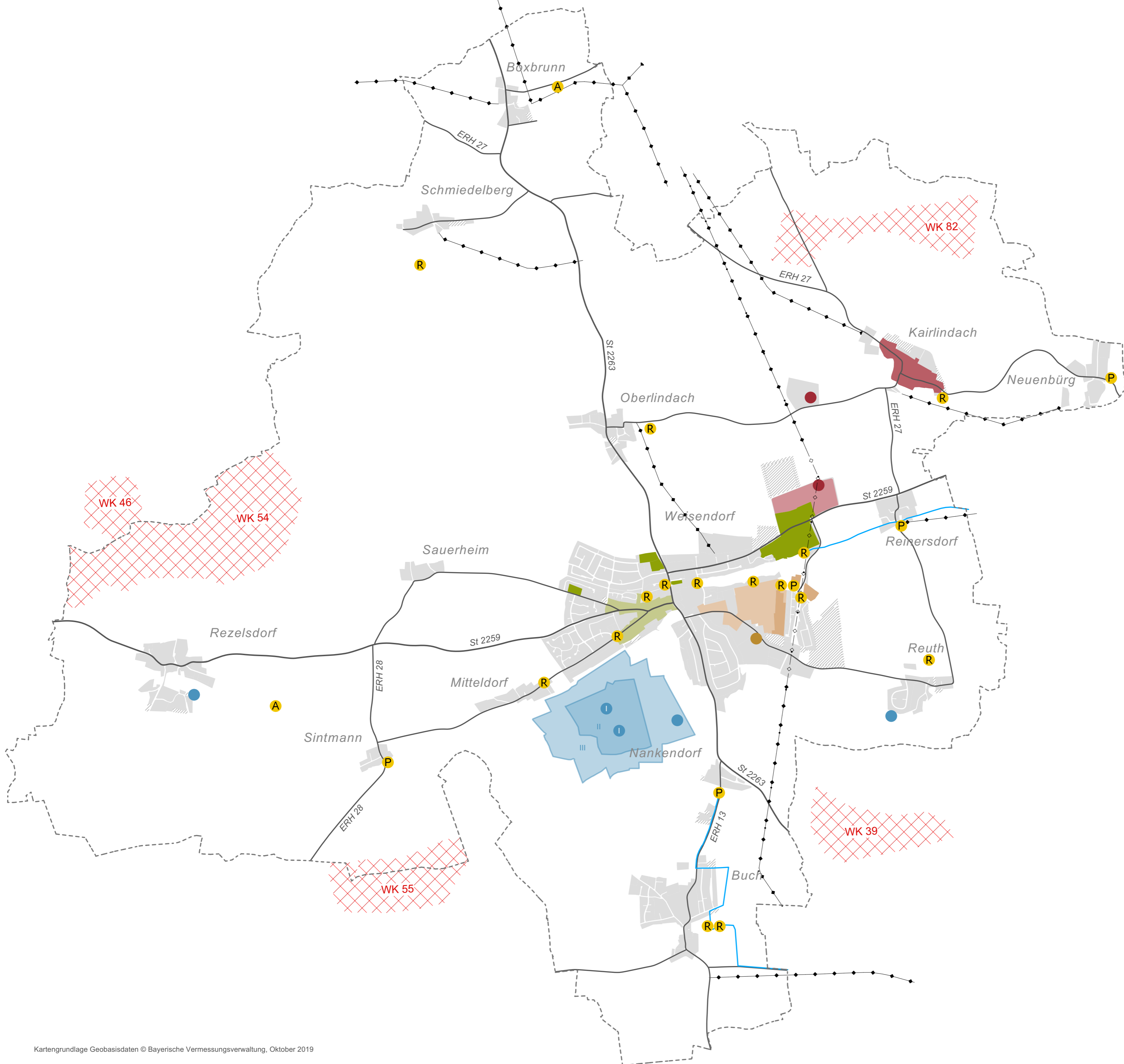
Hinweise

- Siedlungsflächen
- Siedlungsflächen geplant
- Gewässer

Bearbeitungsstand: März 2022

Maßstab 1:20.000 i. O.





Stromversorgung

- Bestehende Freileitung Elektrizität
- Vorschlag zur Verkabelung von Freileitungen

Wasserver- und Entsorgung

- Pumpwerk/Brunnen/Hochbehälter
- A Kläranlage
- R Regenrückhalte-/ überlaufbecken
- P Abwasserpumpwerk
- Überörtliche Abwasserleitungen

Schutzgebiete sichern

- II Trinkwasserschutzgebiet mit Schutzzonen

Windenergie

- XX Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen gemäß RP 7

Wärmenetze erhalten

- Biogas - KWK
- Biogasanlage
- Hackschnitzel
- Hackschnitzelanlage

Wärmeversorgung erweitern

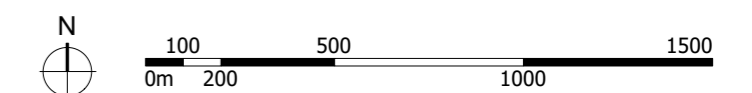
- Erweiterungsmöglichkeit Biogas-Wärmenetz
- Erweiterungsmöglichkeit Hackschnitzel-Wärmenetz
- Fossile KWK - Gewerbe
- Fossile KWK - Wohnen

Hinweise

- Siedlungsflächen
- Siedlungsflächen geplant
- Hauptverkehrsstraßen

Bearbeitungsstand: Oktober 2023

Maßstab 1:20.000 i. O.



3.5.5 Handlungsfeld Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf

- (1) Bedarfsgerechter Erhalt und Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kindertagesstätten, Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften).
- (2) Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum gewährleisten.
- (3) Erhalten und Sichern der im Regionalplan dargestellten Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung.
- (4) Bedarfsgerechter Ausbau von Einrichtungen für Spiel, Sport und Erholung einschließlich der dazu gehörigen Freiflächen.

- ▶ Themenkarte 8
Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf
Allgemeine Ziele

MARKT WEISENDORF

Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan
mit Landschaftsplan

Themenkarte 8

Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf

Allgemeine Ziele


Gemeinbedarfsflächen- und Einrichtungen erhalten und entwickeln

 Gemeinbedarfsflächen Bestand

 Gemeinbedarfsflächen geplant


Verwaltung


 Rathaus


 Bauhof

Bildung und Erziehung

 Kindergarten

 Schule


 Hort

 Bücherei


Kulturelle Einrichtungen


 Mehrzweckhalle


 Festplatz


 Museum


Sonstige Einrichtungen

 Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen

 Sozialen Zwecken dienende Einrichtung geplant


 Kirchen


 Feuerwehr

 Friedhof


Spiel- und Sportflächen erhalten und anlegen

 Sportanlagen/Skateanlage

 Sportplatz/Sporthalle geplant


 Spielplatz/Bolzplatz

 Spielplatz geplant


 Reiterhof

Rad- und Wanderwegenetz erhalten und entwickeln


 Wanderwege Bestand

 Radwege Bestand

 Rad- und Wanderwege Bestand


 Rad- und Wanderwege geplant


Erholungsgebiet entwickeln

 Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung gemäß RP 7

Hinweise

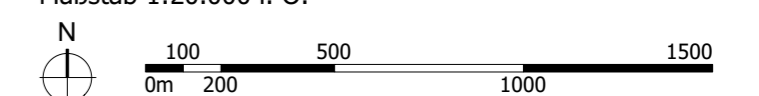
 Siedlungsflächen

 Siedlungsflächen geplant

 Sanierungsgebiet "Ortsmitte Weisendorf"

Bearbeitungsstand: März 2022

Maßstab 1:20.000 i. O.



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



4 PLANDARSTELLUNGEN

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Marktes Weisendorf ist im vorangegangenen Kapitel getrennt nach Handlungsfeldern beschrieben.

Die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung ist in den Grundzügen und nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in der Planzeichnung dargestellt.

4.1 Bauflächen und Baugebiete

Der Flächennutzungsplan stellt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen gemäß § 1 Abs. 1 BauGB nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dar.

Lediglich bestehende Dorfgebiete werden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 5 nach ihrer besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt, um damit deutlich zu machen, dass in diesen Bereichen auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht genommen werden muss.

Eine weitere Differenzierung wird für nicht erforderlich gehalten und bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Vorgaben zum allgemeinen Maß der baulichen Nutzung werden nicht gemacht. Unter Berücksichtigung der in der BauNVO genannten Orientierungswerte soll auch hierüber im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen entschieden werden.

Sämtliche Bauflächen, die im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP/LP 2004 oder im Zuge der 4. Änderung (Feststellungsbeschluss 18.01.2010), der 5. Änderung (Feststellungsbeschluss 18.10.2010), der 6. Änderung (Feststellungsbeschluss 15.11.2010) und 7. Änderung (Feststellungsbeschluss 21.03.2013) dargestellt und genehmigt wurden, sind in der vorliegenden Planzeichnung zum FNP/LP als **Bestand** dargestellt, auch wenn sie möglicherweise bis heute nicht bebaut sind.

Grundstücke, die bislang nicht als Baufläche dargestellt waren, mittlerweile aber bebaut sind, sind als bestehende Baufläche dargestellt, wenn für diese eine rechtskräftige Satzung (z.B. ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB), eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB vorliegt oder vom Landratsamt die Genehmigung einer Bauvoranfrage in Aussicht gestellt wurde. Hierzu gehören die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke bzw. Teilflurstücke.

Fl. Nr.	Darstellung neu	Darstellung bisher
Boxbrunn		
TF 35, 38, 39, alle Gmkg. Boxbrunn	M Bestand (Anpassung an den tatsächlichen Grundstücksverlauf und/oder die tatsächliche Nutzung)	Grünfläche
TF 28/5, Gmkg Boxbrunn	MD Bestand (Anpassung an den tatsächlichen Grundstücksverlauf und/oder die tatsächliche Nutzung)	Grünfläche
17, 17/1, 18/1, alle Gmkg. Boxbrunn	W Bestand (Anpassung an BBP „Boxbrunn – Nördlich Am Eichholz“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	M geplant
Buch		
380, 380/19, 380/20, 380/21, 380/22, 380/23, 380/24, 380/25, 380/26, 380/27, 380/28, alle Gmkg. Unterreichenbach	W Bestand (Anpassung an BBP „Buch – Im Grund“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	MD Bestand
Nankendorf		
TF 927, 927/2, alle Gmkg. Hammerbach	M Bestand (Anpassung an Ergänzungssatzung „Brunnleite Nord“)	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche)
884/1, TF 884, 885, alle Gmkg. Hammerbach	M Bestand (Baugenehmigung liegt vor)	Landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche), Gewerbefläche geplant
Reinersdorf		
TF 4/1, 4/3, 4/2, 4/4, alle Gmkg. Reinersdorf	MD Bestand (Anpassung an den tatsächlichen Grundstücksverlauf und/oder die tatsächliche Nutzung)	Grünfläche
TF 16, 17, 17/1, alle Gmkg. Reinersdorf	MD Bestand (Anpassung an den tatsächlichen Grundstücksverlauf und/oder die tatsächliche Nutzung)	Grünfläche

Fl. Nr.	Darstellung neu	Darstellung bisher
Rezelsdorf		
TF 42, 43/2, alle Gmkg. Rezelsdorf	M Bestand (Baugenehmigung liegt vor)	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche)
TF 57, Gmkg. Rezelsdorf	MD Bestand (Baugenehmigung liegt vor)	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche), Grünfläche
TF 37, 36/2, Gmkg. Rezelsdorf	MD Bestand (Anpassung an den tatsächlichen Grundstücksverlauf und/oder die tatsächliche Nutzung)	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche)
TF 92/1, Gmkg. Rezelsdorf	W Bestand (Anpassung an den tatsächlichen Grundstücksverlauf und/oder die tatsächliche Nutzung)	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche)
Schmiedelberg		
370/1, TF 370, alle Gmkg. Oberlindach	MD Bestand (Baugenehmigung liegt vor)	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche)
351, 353, TF 352, TF 354, alle Gmkg. Oberlindach	W Bestand (Baugenehmigung liegt vor)	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche)
Weisendorf		
TF 313/27, Gmkg. Weisendorf	W Bestand (Anpassung an BBP „Uehlfelder Weg“, 1. Änderung, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
351/1, 351/2, 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 351/7, alle Gmkg. Weisendorf	W Bestand (Anpassung an BBP „Fl. Nr. 351/1 am Sauerheimer Weg“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	M Bestand
436/9, Gmkg. Weisendorf	W Bestand (Anpassung an Einbeziehungssatzung „Fl. Nr. 436/6“)	Geplante Grünfläche
308/10, Gmkg. Weisendorf	W Bestand (Anpassung an BBP „Änderung Wohnpark Schlosswiese“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	M Bestand

Fl. Nr.	Darstellung neu	Darstellung bisher
Weisendorf		
191, Gmkg. Weisendorf	Flächen für Gemeinbedarf Bestand (Anpassung an BBP „Sportzentrum, 1. Änderung“, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz und Spielplatz
282/11, 282/12, 282/18, 282/19, 282/20, 282/21, 282/25, 282/28, alle Gmkg. Weisendorf	W Bestand (Anpassung an BBP „Am Kellerberg nördlich der Erlanger Straße“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	M geplant
291/2, 291/6, 291/7, 291/8, 291/9, 291/10, 291/11, 291/12, 291/13, 291/14, 291/15, 291/16, 291/17, 291/18, 291/19, 291/20, 291/21, 291/22, 291/23, 291/24, 291/25, 291/26, 291/27, 291/28, 291/29, 291/30, 291/31, 291/32, 291/33, 291/34, 291/35, 291/36, 291/37, 299, 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, alle Gmkg. Weisendorf	W Bestand (Anpassung an BBP „Schlossberg“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	M geplant

Tabelle 25: Übersicht über Flurstücke, die gegenüber dem wirksamen Stand des FNP als Bestand dargestellt werden

Eine Übersicht, welche bereits genehmigten, aber noch unbebauten Flurstücke bzw. Flurstücksteile als **Flächenpotential** eingestuft werden, gibt Anlage 1 zu dieser Begründung.

Als **Planung** sind sämtliche Bauflächen dargestellt, die

- gegenüber der bisher wirksamen Art ihrer baulichen Nutzung umgewidmet oder
- über die bestehenden Flächenpotentiale hinaus zusätzlich entwickelt

werden sollen.

Die einzelnen in den Ortsteilen zurück genommenen bzw. neu dargestellten Bauflächen sind in Kapitel 5 dieser Begründung ausführlich beschrieben.

4.1.1 Wohnbauflächen

Im Ergebnis der Beratungen und Abstimmungen zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP erfolgt eine Rücknahme bereits genehmigter Wohnbauflächen in einem Umfang von 4,55 ha in Buch, Mitteldorf, Neuenbürg und Weisendorf West (vgl. Kapitel 3.4.4).

Danach verbleiben noch rund 9,7 ha unbebaute Wohnbaufläche für die zum überwiegenden Teil (7,2 ha entsprechen rund 74%) bereits Baurecht durch einen Bebauungsplan oder eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB besteht.

Auch nach der Rücknahme befinden sich der größte Wohnbauflächenbestand (71,48 ha) und die größten Wohnbauflächenpotentiale (5,19 ha) im Hauptort Weisendorf.

Danach folgen Buch (11,1 ha Wohnbauflächenbestand und 1,64 ha Wohnbauflächenpotential) und Reuth (3,19 ha Wohnbauflächenbestand und 0,49 ha Wohnbauflächenpotential) als Ortsteile mit größeren Wohnbauflächen. In den übrigen Ortsteilen spielt diese Art der baulichen Nutzung nur eine untergeordnete oder gar keine Rolle.

Es muss angenommen werden, dass mit den verbleibenden Flächenreserven und Innenentwicklungspotentialen der ermittelte Mindestbedarf an Wohnbauflächen (gemäß Kapitel 3.4.6: 13,9 ha – 9,7 ha = 4,2 ha) nicht gedeckt werden kann.

Im neuen FNP/LP sind deshalb insgesamt 8,6 ha zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt. Außerdem werden 0,88 ha Wohnbaufläche dargestellt, für die bisher eine andere Art der baulichen Nutzung geplant und genehmigt war.

Ortsteil	Bezeichnung	zusätzlich dargestellt	umgewidmet
Boxbrunn	Bo 01		0,24 ha
Buch	Bu 01	0,21 ha	
	Bu 02	0,22 ha	
Reuth	Reu 01		0,15 ha
Rezelsdorf	Rez 01	0,29 ha	
	Rez 02	0,14 ha	
	Rez 03		0,06 ha
Schmiedelberg	Sch 01	0,47 ha	
Weisendorf	We 02	7,28 ha	
	We 06		0,16 ha
	We 08		0,26 ha
Summe		8,6 ha	0,88 ha

Tabelle 26: Neue Wohnbauflächen

Die Darstellung geplanter Wohnbauflächen konzentriert sich auf den Hauptort Weisendorf und dort auf den östlichen Bereich der Siedlungsflächen:

Im Anschluss an das Neubaugebiet Gerbersleithe soll ein weiteres großes Neubaugebiet We 02 (Gesamtfläche 7,28 ha) entstehen, in dem ein Großteil des ermittelten Wohnungsbedarfs errichtet werden kann, wenn sich die in Kapitel 3.4 beschriebenen Flächenpotentiale nicht wie geplant für eine Wohnnutzung mobilisieren lassen.

Kleinere zusätzliche Wohnbauflächen sind in Boxbrunn (Bo 01), Reuth (Reu 01), Rezelsdorf (Rez 01, Rez 02 und Rez 03), Schmiedelberg (Sch 01) und im Westen des Hauptortes Weisendorf (We 06 und We 08) geplant.

Bei den geplanten Wohnbauflächen Reu 01, Rez 03, We 06 und We 08 handelt es sich um eine Umwidmung von Gemischten Bauflächen, bei der geplanten Wohnbaufläche Bo 01 um eine ursprünglich als Dorfgebiet genehmigte Fläche.

Für die Wohnbaufläche Rez 01 wurde 2009 der Entwurf einer Ergänzungssatzung „Sebald-Rieter-Weg-Süd“ erstellt, auf deren Grundlage der östliche Teil der geplanten Wohnbauflächen (ca. 0,08 ha) bereits bebaut wurde. Die Satzung wurde bis heute nicht in Kraft gesetzt. Das hierzu eingeleitete Verfahren zur 3. Änderung des FNP/LP wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates am 09.03.2020 eingestellt.

In der Tabelle neuer Wohnbauflächen nicht aufgeführt sind rund 1,11 ha Wohnbaufläche im Bereich der ehemaligen Gewerbebrache SALOTA im Norden des Hauptortes Weisendorf, die der seit 2019 rechtskräftige BBP der Innenentwicklung „Schlossberg“ als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Diese waren im bisher wirksamen FNP/LP als geplante Gemischte Baufläche dargestellt und sind mittlerweile bebaut. Die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Durch die Rücknahme bereits genehmigter Wohnbauflächen, die Umwidmung genehmigter Gemischter Bauflächen und Dorfgebietsflächen sowie die Darstellung neu geplanter Wohnbauflächen erhöht sich die Gesamtfläche der Wohnbauflächen (bebaut und unbebaut) gegenüber dem bisher wirksamen Stand des FNP/LP von 104,68 ha auf 109,18 ha (+ 4,5 ha) und die Gesamtfläche der noch unbebauten Wohnbauflächen (mit und ohne Baurecht) von 14,25 ha auf insgesamt 19,1 ha.

4.1.2 Gemischte Bauflächen und Dorfgebietsflächen

Die Darstellung von Gemischten Bauflächen und Dorfgebietsflächen entspricht dem historisch gewachsenen Nebeneinander von Landwirtschaft, Handel, Handwerk, Gewerbe und Wohnen in den Zentren aller 14 Ortsteile.

Aus den oben beschriebenen Gründen (vgl. Kapitel 3.4) werden neben ursprünglich geplanten Wohnbauflächen auch bereits genehmigte Gemischte Bauflächen und Dorfgebietsflächen reduziert.

Hierbei handelt es sich um insgesamt 0,67 ha bisher nicht realisierte Gemischte Bauflächen in Boxbrunn und Sintmann sowie 0,95 ha unbebaute Dorfgebietsflächen in Boxbrunn, Mitteldorf und Oberlindach.

Die danach verbleibenden Flächenreserven (4,2 ha unbebaute Gemischte Baufläche und zusätzlich 3,66 ha unbebaute Dorfgebietsfläche) verteilen sich auf 12 der 14 Ortsteile. Keine unbebauten M- bzw. MD-Flächen gibt es mehr in Mitteldorf und Sauerheim.

Von den unbebauten Grundstücken für eine gemischte Nutzung liegt eines (0,06 ha) an der Erlanger Straße in Weisendorf. Dieses setzt der BBP „Am Kellerberg – Nördlich der Erlanger Straße“ als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Weitere 0,94 ha (rund 22%) der noch unbebauten Gemischten Bauflächen liegen im Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

0,63 ha (rund 17%) der noch unbebauten Dorfgebietsflächen liegen ebenfalls im Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

Durch die geplante Umwidmung genehmigter Gemischter Bauflächen bzw. Dorfgebietsflächen in „neue“ Wohnbauflächen verringern sich die in Kapitel 3.4 beschriebenen Flächenreserven wie oben dargestellt um 0,88 ha.

Zusätzlich zu den verbleibenden 3,57 ha noch unbebauten Gemischten Baufläche und 3,41 ha noch unbebauten Dorfgebietsfläche wird die Darstellung von 2,65 ha neuen Gemischten Bauflächen für erforderlich gehalten.

Ortsteil	Bezeichnung	zusätzlich dargestellt	umgewidmet
Kairlindach	Ka 01	0,52 ha	
	Ka 02	1,43 ha	
Nankendorf	Na 02		0,10 ha
	Na 03	0,09 ha	
Reuth	Reu 02	0,12 ha	
Oberlindach	Ob 01	0,25 ha	
Weisendorf	We 07		0,14 ha
Summe		2,41 ha	0,24 ha

Tabelle 27: Neue Gemischte Bauflächen

Aufgrund konkreter Baulandnachfrage in Kairlindach und weil in unmittelbarem Anschluss an die dort bestehenden Dorfgebietsflächen eine Darstellung von Wohnbauflächen problematisch erscheint, werden hier zusätzlich 1,95 ha Gemischte Bauflächen dargestellt. Dies soll bei Bedarf die Festsetzung und Entwicklung eines Dörflichen Wohngebiets (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO ermöglichen.

Neben den Gemischten Bauflächen in Kairlindach sind weitere kleine Gemischte Bauflächen in Nankendorf (Na 02 und Na 03), Reuth (Reu 02), Oberlindach (Ob 01) und Weisendorf (We 07) geplant, mit denen jedoch nur ein unwesentlicher zusätzlicher Flächenverbrauch verbunden ist, weil

- die Baufläche Na 03 bereits auf der Grundlage des nicht in Kraft gesetzten Bebauungsplanentwurfs „Nankendorf Brunngleite“ (2006) bebaut ist,
- die Baufläche Ob 01 bereits auf der Grundlage des nicht in Kraft gesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberlindach – Erweiterung Hotel Acantus“ (2008) realisiert wurde (das parallel zur verbindlichen Bauleitplanung eingeleitete Verfahren zur 2. Änderung des FNP/LP wurde am 09.03.2020 eingestellt) und
- die ursprünglich als Gemeinbedarfsfläche genehmigte und neu geplante Gemischte Wohnbaufläche We 07 schon seit Abbruch des ehemaligen Rathauses als Parkplatz genutzt wird.

Bei der geplanten Gemischten Baufläche Na 02 handelt es sich um die Umwidmung einer bereits genehmigten, aber noch nicht realisierten Gewerblichen Baufläche.

Durch die Änderungen erhöht sich die Gesamtfläche der Gemischten Bauflächen (bebaut und unbebaut) gegenüber dem bisher wirksamen Stand des FNP/LP von 46,18 ha auf 47,49 ha (+ 1,31 ha) und die Gesamtfläche der noch unbebauten Gemischten Bauflächen (mit und ohne Baurecht) von 4,87 ha auf 5,96 ha.

Die Gesamtfläche der Dorfgebietsflächen (bebaut und unbebaut) reduziert sich von ursprünglich 54,98 ha auf 53,80 ha (-1,18 ha) und die Gesamtfläche der noch unbebauten Dorfgebietsflächen (mit und ohne Baurecht) von ursprünglich 4,61 ha auf 3,41 ha.

4.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Traditionell sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Weisendorf innerhalb der Gemischten Bauflächen bzw. Dorfgebietsflächen untergebracht. Erst 1991 wurden mit dem Bebauungsplan „Am Mühlberg“ und 1994 mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weisendorf-Ost“ die ersten Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet festgesetzt.

Der Großteil der insgesamt 18,87 ha genehmigten Gewerblichen Bauflächen, das sind 18,02 ha bzw. rund 95% aller Gewerblichen Bauflächen, liegt im Nordosten des Hauptortes Weisendorf.

Die übrigen bereits genehmigten, aber noch nicht realisierten Gewerblichen Bauflächen (0,85 ha) liegen südlich der Weiherkette und westlich der Kreisstraße ERH 13 im Ortsteil Nankendorf.

Mit den noch unbebauten, im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg Ost“ festgesetzten Gewerbegebietsflächen (3,42 ha) und den im Bebauungsplanentwurf „Nankendorf Süd“ dargestellten Gewerbegebietsflächen (0,74 ha) kann ein Großteil des ermittelten Bedarfs an Gewerblichen Bauflächen gedeckt werden.

Darüber hinaus werden nach Prüfung alternativer Standorte im Anschluss an das Gewerbegebiet Weisendorf Ost weitere 5,2 ha Fläche neue Gewerbliche Baufläche dargestellt, um den in Kapitel 3.3.2 beschriebene Eigenbedarf an Gewerblichen Bauflächen unabhängig von Gemischten Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentialen decken zu können.

Ortsteil	Bezeichnung	zusätzlich dargestellt	umgewidmet
Weisendorf	We 03	5,18 ha	
Summe		5,18 ha	

Tabelle 28: Geplante Gewerbliche Bauflächen

Für die Erweiterung von Gewerbeflächen an dieser Stelle spricht, dass

- das bestehende Gewerbegebiet Weisendorf Ost direkt an der Staatsstraße St 2259 und unweit der Autobahnanschlussstelle Erlangen-West liegt und über eine eigene Bushaltestelle verfügt,
- sich aufgrund der Nähe zu bereits bestehenden Gewerbebetrieben positive Synergieeffekte ergeben können,
- die geplanten Flächen abseits von besonders schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden und immissionstechnisch bereits vorbelastet sind,
- die Flächen relativ eben sind und mit verhältnismäßig geringem Aufwand erschlossen werden können,
- die Realisierung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle mit geringeren Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden ist, als beispielsweise eine Erweiterung des Gewerbegebiets Mühlberg-Ost.

Die Darstellung bereits genehmigter Gewerblicher Bauflächen zwischen Nankendorf und Buch wird entsprechend den im Bebauungsplanentwurf „Nankendorf Süd“ vom 25.01.2018 getroffenen Festsetzungen angepasst:

- der nördliche Bereich der ursprünglich geplanten Gewerblichen Bauflächen wird in eine geplante Gemischte Bauflächen (Na 02) umgewidmet,
- die bereits bebauten und ehemals als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Grundstücke (Fl. Nr. 884/1, 885 und Teilfläche Fl. Nr. 884, Gemarkung Hammerbach) werden als bestehende Gemischte Baufläche (0,47 ha) dargestellt,
- die bereits genehmigten aber noch unbebauten Gewerblichen Bauflächen (0,47 ha) werden um 0,28 ha (Na 01) nach Süden und Osten erweitert.

Bis 2019 waren zur Betriebserweiterung eines zweiten Betriebes am Ort (Schweiß- und Löttechnik) weitere 1,39 ha Gewerbliche Baufläche in Nankendorf geplant. Hierzu liegen ein Feststellungsbeschluss vom 12.09.2016 und ein Entwurf zur 8. Änderung des FNP/LP (Stand: 11.06.2018) sowie der am 10.08.2015 als Satzung beschlossene BBP „Gewerbegebiet Nankendorf West“ vor.

Weil nach Abstimmungen vom Juli 2019 kein dringender Bedarf mehr für die ursprünglich geplanten Gewerblichen Bauflächen westlich der Brunnleite bestand, wurde am 16.09.2019 das Verfahren zur 8. Änderung des FNP/LP eingestellt und am 04.04.2022 das Verfahren zur Aufstellung des BBP „Gewerbegebiet Nankendorf West. Auf die ursprünglich an dieser Stelle geplante Darstellung neuer Gewerblicher Flächen wird verzichtet.

Im Ergebnis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und der damit vorgenommenen Festlegung des Nahversorgungszentrums „Am Mühlberg / Erlanger Straße“⁷⁵ werden außerdem 1,49 ha Gewerbliche Baufläche, die der bisher wirksame FNP/LP als Bestand darstellt, in Sonderbauflächen umgewidmet.

Durch die Rücknahme und Umwidmung von genehmigten und die Darstellung von zusätzlich geplanten Gewerblichen Bauflächen erhöht sich die Gesamtfläche der dargestellten Gewerblichen Bauflächen (bebaut und unbebaut) gegenüber dem bisher wirksamen Stand des FNP/LP von 18,87 ha auf 22,45 ha (+ 3,58 ha) und die Gesamtfläche der noch unbebauten Gewerblichen Bauflächen (mit und ohne Baurecht) von 4,27 ha auf 9,35 ha.

4.1.4 Sonderbauflächen

Bauflächen, die sich keiner der in §§ 2 bis 9 der BauNVO beschriebenen Art der Nutzung zuordnen lassen, sind in der Planzeichnung als Sonderbaufläche dargestellt. Hierzu gehören die schon im bisher wirksamen FNP/LP dargestellten

- Sonderbauflächen zur Nutzung erneuerbarer Energien dargestellten Sonderbauflächen um die Biogasanlage in Kairindach (wirksame 4. Änderung des FNP/LP) und
- sportlichen Zwecken dienende Sonderbauflächen, wie der Sportplatz in Buch (wirksame 5. Änderung des FNP/LP) und die Skateanlage in Weisendorf (wirksame 7. Änderung des FNP/LP) sowie
- Sonderbauflächen für das Heimatmuseum und Tennisplätze am Reuther Weg in Weisendorf (BBP „Vereinszentrum am Rötelberg“)

75 Vgl. Topos team mit PLANWERK Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr: Einzelhandelsentwicklungskonzept Markt Weisendorf. Nürnberg, 22.12.2017

In der Summe umfassen die bereits genehmigten Sonderbauflächen (bebaut und unbebaut) 6,96 ha. Den größten Anteil daran macht die Sonderbaufläche „Biogasanlage Kairlindach“ aus (4,80 ha).

Von dieser sind 1,85 ha bebaut und im rechtskräftigen BBP „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ (2010) als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Biogasanlage festgesetzt. Die noch un bebauten 2,95 ha Fläche sind für eine Erweiterung der Anlage reserviert, auch wenn im 1. Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP vom 26.04.2018 eine Rücknahme der Sonderbaufläche und Darstellung des Grundstücks Fl. Nrn. 216, Gemarkung Kairlindach, als Fläche für die Landwirtschaft geplant war.

Die aktuelle Darstellung setzt das Ergebnis des Bürgerentscheids vom 26.05.2019 um, mit dem die Gemeinde aufgefordert wurde, die Darstellungen der wirksamen 4. Änderung des FNP/LP beizubehalten.

Die Planung neuer Sonderbauflächen beschränkt sich auf die Umwidmung der ursprünglich als Gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche We 04, mit der das Nahversorgungszentrum „Am Mühlberg/Erlanger Straße“ im Sinne des 2018 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes erhalten und entwickelt werden soll. Zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht dadurch nicht.

Ortsteil	Bezeichnung	zusätzlich dargestellt	umgewidmet
Weisendorf	We 04		1,49 ha
Summe			1,49 ha

Tabelle 29: Geplante Sonderbauflächen

Auf die Darstellung weiterer Sonderbauflächen, z.B. für Windkraftanlagen oder Photovoltaik-Freiflächenanlagen, wird aus den in Kapitel 3.3.4 beschriebenen Gründen verzichtet.

Wenn es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert, soll über die Zulässigkeit derartiger Anlagen im Rahmen verbindlicher Bauleitpläne entschieden und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Durch die Umwidmung Gewerblicher Bauflächen in Sonderbauflächen erhöht sich die Gesamtfläche der im FNP/LP dargestellten Sonderbauflächen (bebaut und unbebaut) gegenüber dem bisher wirksamen Stand von 6,96 ha auf 8,45 ha (+ 1,49 ha) und die Gesamtfläche der noch un bebauten Sonderbauflächen (mit und ohne Baurecht) von 2,95 ha auf 4,44 ha.

4.2 Ausstattung des Gemeindegebietes

4.2.1 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Für das Gemeindegebiet des Marktes Weisendorf sind 6,47 ha Fläche für den Gemeinbedarf als Bestand dargestellt, die dauerhaft einer öffentlichen Zweckbestimmung dienen sollen.

Zu den bebauten und unbebauten Grundstücken für den Gemeinbedarf zählen alle in Kapitel 2 beschriebenen Anlagen für die Verwaltung und öffentliche Einrichtungen, die für die soziale und kulturelle Betreuung der Einwohner des Marktgemeinde erforderlich sind.

Hierzu gehören das Rathaus, Kindergärten und Kinderkrippen, Schulen, die Mehrzweckhalle, kirchliche, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Anlagen der Feuerwehren und die Bauhöfe.

Die zur Errichtung der Ballsporthalle am Reuther Weg benötigten Gemeinbedarfsflächen am Reuther Weg sind entsprechend der im November 2017 beschlossenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sportzentrum“ ebenfalls als Bestand dargestellt.

Die prognostizierte demographische Entwicklung lässt einen zusätzlichen Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere im Bereich Sozial- und Gesundheitswesen erwarten. Hierzu gehören bis zu 88 Plätze in Pflegeheimen mit vollstationärer Dauerpflege, die nach aktuellen Berechnungen bis zum Jahr 2033 in Weisendorf geschaffen werden müssen⁷⁶.

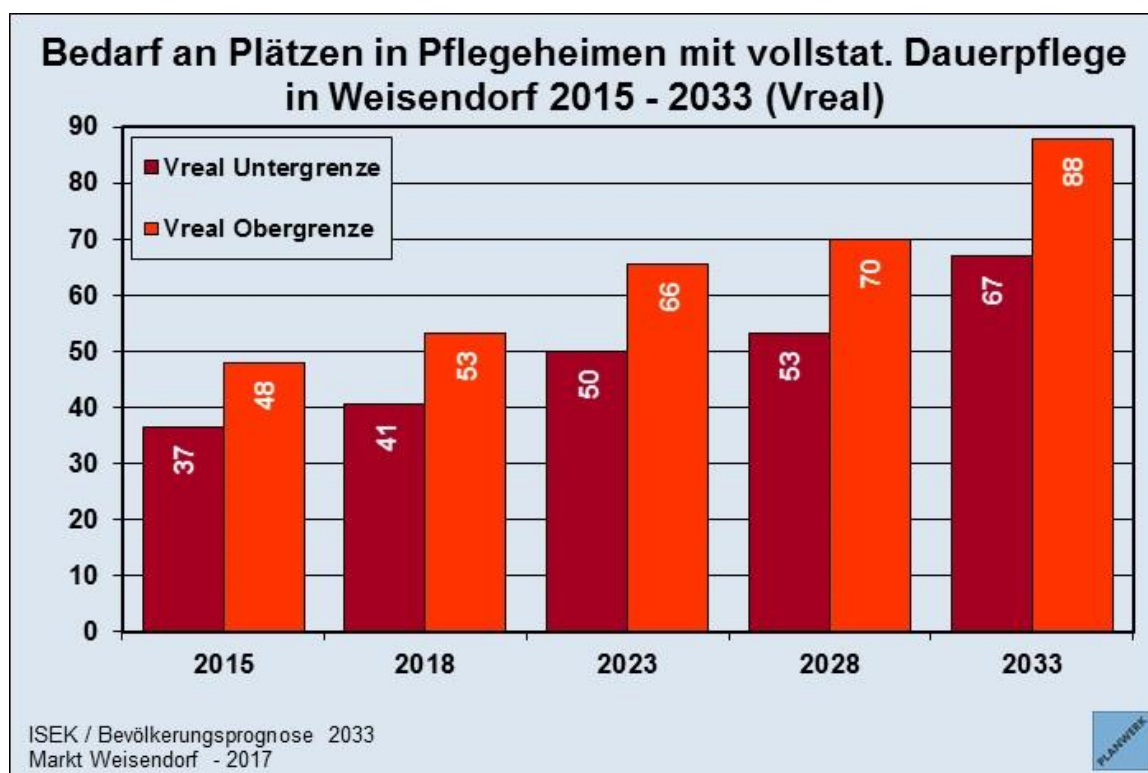


Abbildung 19: Bedarf an Plätzen in Pflegeheimen mit vollstationärer Dauerpflege 2015 - 2033

Um den Bedarf an Pflegeplätzen decken und ein Senioren- und Pflegeheim am Hauptort errichten zu können, das allen Anforderungen der Heimmindestbauverordnung, des

76 PLANWERK Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr: Markt Weisendorf Bevölkerungsprognose 2015-2033. Bedarfsermittlungen für Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorte, Mittagsbetreuung, Grundschule. Ergänzung: Einrichtungen Senioren, senioren-gerechtes Wohnen Nürnberg 19.06.2017 und 30.05.2018

Pflegequalitätssicherungsgesetzes und der DIN 18025 zum barrierefreien Bauen entspricht, erscheint es erforderlich, einen ausreichend großen Standort im Flächennutzungsplan zu sichern.

Hierzu sind in der Planzeichnung zwei „neue“ Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt:

Rund 1,0 ha Gemeinbedarfsfläche am Reuther Weg und weitere 1,9 ha Gemeinbedarfsfläche nördlich der Erlanger Straße.

Die Höhere Landesplanungsbehörde regt in ihrer Stellungnahme zum 1. Entwurf des FNP/LP an, auf die Flächendarstellung am Reuther Weg zu verzichten, da Nutzungskonflikte mit den benachbarten Sport- und Freizeitanlagen befürchtet werden und die Flächendarstellung aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs gegen das Ziel 3.3 des LEP Bayern verstößt, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (Anbindegebot).

Der Markt Weisendorf folgt dieser Anregung, indem die geplante Sonderbaufläche We 01 auf die nördliche Seite des Reuther Weges verlegt und diese damit besser an die bestehende bzw. zusätzlich geplante Wohnbebauung angebunden wird.

Alternativ zur Gemeinbedarfsfläche am Reuther Weg wird eine rund 1,9 ha große Fläche für den Gemeinbedarf nördlich der Erlanger Straße in Weisendorf dargestellt. Diese war bislang als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Trasse für eine Ortsumgehungsstraße geplant. Die Flächen sind dem Nahversorgungszentrums „Am Mühlberg/Erlanger Straße“ zugeordnet und ebenfalls mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Beide Gemeinbedarfsflächen sind mit dem Planzeichen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) umgrenzt.

Für den Standort Am Reuther Weg muss durch ein Immissionsgutachten geklärt werden, ob bzw. in welchem Umfang Maßnahmen zum Schutz vor Freizeit- und Sportlärm erforderlich sind bzw. zukünftiger Sport- und Freizeitlärm begrenzt werden muss.

Für den Standort nördlich der Erlanger Straße müssen mögliche Nutzungseinschränkungen bzw. erforderliche Schutzmaßnahmen vor Gewerbe- und/oder Verkehrslärm untersucht werden.

4.2.2 Sonstige Versorgungseinrichtungen und zentrale Versorgungsbereiche

Die für die Versorgung eines Baugebiets erforderlichen Einrichtungen sind gemäß BauNVO allgemein in allen Baugebieten zulässig oder können ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Einzelhandelskonzept für den Markt Weisendorf beschreibt die Verteilung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen und definiert mit dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Weisendorf“ und dem Nahversorgungszentrum „Am Mühlberg/Erlanger Straße“ zwei städtebaulich integrierte Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Deren Grenzen sind in den Themenkarten 2 und 8 dargestellt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung und Entwicklung dieser zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB besonders zu berücksichtigen, indem z.B. Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb dieser Bereiche begrenzt oder vollständig ausgeschlossen wird.

4.3 Überörtlicher Verkehr

4.3.1 Straßenverkehr

Die in Kapitel 2 beschriebenen und für den überörtlichen und örtlichen Verkehr bedeutsamen Straßenverbindungen sind in der Planzeichnung als bestehende Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Für die das Gemeindegebiet querenden Staats- und Kreisstraßen sind die Grenzen der Ortsdurchfahrten, d.h. Erschließungs- (ODE) und Verknüpfungsbereiche (ODV), sowie die nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) geltenden Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Plan gekennzeichnet.

Das Staatliche Bauamt plant einen Ausbau der Staatsstraße St 2263 nördlich von Oberlindach, bei dem die Linienführung der Straße geändert werden soll⁷⁷.

Weitere Veränderungen am bestehenden Straßennetz für den örtlichen und überörtlichen Verkehr sind derzeit nicht vorgesehen.

Die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse für eine Ortsumgehungsstraße Weisendorf (Planungsvorschlag) wird zurückgenommen. Nachdem 2013 der Ausbau und die Sanierung der Staatsstraßen St 2259 und St 2263 in der Ortsdurchfahrt von Weisendorf fertig gestellt wurden, bestehen von Seiten der Staatsbauverwaltung keine Bestrebungen, eine Ortsumgehung zu realisieren.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Einzelne, für die dargestellten Versorgungseinrichtungen und -bereiche, wichtigen Parkplätze sind symbolisch im Plan gekennzeichnet. Auf Kapitel 2 wird verwiesen.

Die 2019 im Bebauungsplan „Buswendeschleife“ festgesetzten Parkplätze und die zentrale Bushaltestelle gegenüber dem „Vereinszentrum am Rötelberg“ sind im FNP als bestehende Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt.

Grundsätzlich gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf (GaStS). Die erforderliche Zahl von Stellplätzen muss innerhalb der bestehenden und geplanten Bauflächen geschaffen werden.

4.3.3 Wege

Um sich innerhalb der Siedlungsflächen oder zwischen den Ortsteilen zu Fuß oder mit dem Rad zu bewegen, verfügt der Markt Weisendorf neben dem öffentlichen Straßennetz über verschiedene Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege.

Vorhandene Wege sollen entsprechend der oben formulierten Ziele erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden, damit diese ihrer Funktion z.B. für die Naherholung und die Landwirtschaft gerecht werden.

Vorhandene, örtlich und überörtlich bedeutsame Wander- und Radwanderwege sind in der Planzeichnung als Bestand gekennzeichnet.

Zur Sicherung und zum Erhalt eines tragfähigen Kernwegenetzes sollen z.B. bestehende Wirtschaftswege zwischen Rezelsdorf und Sintmann sowie zwischen Sauerheim und Oberlindach ausgebaut werden.

⁷⁷ vgl. Stellungnahme Staatliches Bauamt Nürnberg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Az.: S2400-4322.1-1856. Nürnberg 24.01.2017

Ergänzend dazu werden neue Radwege parallel zur Staatsstraße St 2259 zwischen Weisendorf und Rezelsdorf und parallel zur Staatsstraße St 2263 zwischen Weisendorf, Oberlindach und Boxbrunn vorgeschlagen.

Auf die Kapitel 2, 3 sowie die Themenkarten 3, 6 und 8 wird verwiesen.

4.3.4 Bahnanlagen, ÖPNV

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind keine Bahn- oder Straßenbahnlinien vorhanden oder geplant.

Das Gemeindegebiet wird derzeit von den Regionalbuslinien 202, 202E, 204, 241 und 246 bedient, deren Verlauf der Themenkarte 6 entnommen werden kann.

Die zentrale Bushaltestelle mit Buswendeschleife „Waldfriedhof“ in Weisendorf ist im Plan als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

4.3.5 Modellfluggelände

Etwa 700 m südwestlich von Buch betreibt der Modellflugclub Herzogenaurach e.V. ein Modellfluggelände, das in der Planzeichnung als Fläche für den Luftverkehr dargestellt ist.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

4.4.1 Wasserversorgung

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Pumpwerke, Brunnen und Hochbehälter zur Wasserversorgung sind in der Planzeichnung dargestellt (siehe auch Kapitel 2 und Themenkarte 6).

Zusätzliche Flächen zur Wasserversorgung sind nicht geplant.

Aus der Sicht des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Seebachgruppe bestehen gegen die Entwicklungsplanung des Marktes Weisendorf keine Bedenken. Die zur Wasserversorgung erforderlichen Einrichtungen und Anlagen stehen in Eigenverantwortung des Marktes Weisendorf⁷⁸.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Wasser dienenden Nebenanlagen können in allen Baugebieten gemäß BauNVO zugelassen werden, ohne dass es einer Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

4.4.2 Energie- und Wärme

Vorhandene Anlagen zur Energieversorgung sind symbolisch im Plan dargestellt.

Hierzu zählen auch die bestehenden Biogas Blockheizkraftwerke (BHKW) an der Biogasanlage in Kairlindach und im Gewerbegebiet Weisendorf Ost.

Der Standort des Hackschnitzelwerkes am Reuther Weg in Weisendorf ist als bestehende Flächen für Versorgungsanlagen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Da Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas oder Wärme dienen, können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in allen Baugebieten zugelassen werden können, wird auf weitere Flächendarstellungen hierzu verzichtet.

78 vgl. Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der Seebachgruppe gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf, Heßdorf 20.01.2017

4.4.3 Abwasserbeseitigung

Folgende bestehende Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind in der Planzeichnung zum FNP/LP dargestellt

- die Kläranlagen in Boxbrunn und Rezelsdorf,
- Regenrückhalte bzw. Regenüberlaufbecken in Buch, Reuth, Oberlindach, Schmiedelberg und Weisendorf,
- Abwasserpumpwerke in Nankendorf, Neuenbürg, Reinersdorf, Sintmann und Weisendorf
- die überörtlich bedeutenden Abwasserleitungen Buch – Herzogenaaurach und Weisendorf – Erlangen-Dechsendorf.

Teilweise beanspruchen die Anlagen zur Abwasserbeseitigung nur geringe Flächen, liegen unter der Erdoberfläche oder sind als Grün-, Wasser- und/oder Baufläche dargestellt (z.B. die Regenrückhaltebecken „Schlossgarten“, „Gerbersleite Ost“, „Gerbersleite West“ und „Engelhardswiesen“ in Weisendorf).

In diesen Fällen erfolgt lediglich eine symbolische Kennzeichnung der Abwasserbeseitigungsanlagen.

Auf die Darstellung weiterer unterirdischer Abwasserleitungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Planes verzichtet.

Die an der Planung beteiligten Nachbargemeinden, Behörden und Ingenieurbüros weisen darauf hin, dass bei einem weiteren Einwohnerzuwachs Anschluss- und Überleitungswerte zu den Sammlern überprüft und ggf. auch vertraglich angepasst werden müssen.

Die Entwässerung neuer Bauflächen muss im Trennsystem erfolgen. Die dafür erforderlichen Flächen sollen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und gesichert werden.

4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

4.5.1 Oberirdische Leitungen

Die das Gemeindegebiet querenden 20-kV-Freileitungen und die 110-kV-Freileitung Kastenweiher – Eitmann sind als bestehende oberirdische Leitungen dargestellt.

Solange der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen gewährleistet sind, bestehen von Seiten des Anlagenbetreibers keine grundsätzlichen Einwendungen gegen geplante Vorhaben. Innerhalb einer Schutzzone von 27,5 m beiderseits der Leitungsachse der 110-kV-Freileitung müssen aber alle Maßnahmen mit der Bayernwerk AG abgestimmt werden⁷⁹.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Die Bayernwerk Netz GmbH⁸⁰ weist darauf hin, dass für Bau- und Pflanzbeschränkungen innerhalb der Schutzzone der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur maßgeblich ist.

Bepflanzungen mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone wird seitens der Bayernwerk Netz GmbH nicht zugestimmt. Gehölze, die in den

79 vgl. Stellungnahme Bayernwerk AG gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Az.: BAG-DNLL ME ID 18460. Bamberg 25.01.2017

80 Vgl. Bayernwerk Netz GmbH: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Bamberg 16.09.2020

Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitungen geraten, müssen ohne Kosten für den Leitungsbetreiber zurückgeschnitten oder entfernt werden.

Bei der Planung von Wohn- bzw. Industrie-/ Gewerbegebieten müssen mögliche Emissionen durch Hochspannungsfreileitungen berücksichtigt werden, die durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen entstehen können.

Zu den allgemeinen Zielen der Marktgemeinde Weisendorf gehört die Verkabelung bestehender Freileitungen im Siedlungsbereich (vgl. Kapitel 3 und Themenkarte 6).

Die Bayernwerk AG weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass *„die im Flächennutzungsplan dargestellte Planung der Verkabelung eines Zwischenstückes der 110-kV-Freileitung beginnend ab Mast Nr. 48 (südlich der Tennisanlage) bis Mast Nr. 54 (nördlich der geplanten Erweiterung des Industriegebietes), keine Planung der Bayernwerk AG ist und ohne Kundenauftrag nicht verfolgt wird“*.

Planungen zu weiteren oberirdischen Hauptversorgungsleitungen sind nicht bekannt.

4.5.2 Unterirdische Leitungen

Als unterirdische Leitungen sind in der Planzeichnung die bestehenden überörtlichen Abwasserleitungen Verbundsammler Seebachgrund und die Druckleitung Buch – Herzogenaurach eingetragen (vgl. Kapitel 2 und 4.4).

4.6 Grünflächen

Die im wirksamen FNP von 2004 als geplant dargestellten Grünflächen werden als rechtskräftig genehmigte Flächen als bestehende Grünflächen in der Planzeichnung dargestellt.

4.6.1 Grünflächen mit Zweckbestimmung

Um innerhalb der Siedlungsgebiete ausreichend Raum für Erholung und Entspannung zu bieten, sollen vorhandene Grünflächen sowie Einrichtungen für Spiel, Sport und Erholung erhalten und entwickelt werden (vgl. Kapitel 2, 3 und Themenkarten 4 und 8).

Entsprechend ihrer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung insgesamt rund 18 ha Grünfläche als Bestand dargestellt, die als Parkanlage, als Sport- oder Bolzplatz, Tennis- oder Spielplatz bzw. als Friedhofsfläche oder Kleingarten genutzt werden.

Gegenüber den Darstellungen von 2004 wurden die bestehenden Grünflächen am Hauptort Weisendorf um ca. 0,8 ha reduziert, nachdem der Festplatz und die Freiflächen um das Mehrzweckgebäude am Reuther Weg, in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sportzentrum“ als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wurde.

Zur Erweiterung des bestehenden Angebots an Spielplätzen sind unter Berücksichtigung des Kinderspielflächenkonzepts von 2016⁸¹ insgesamt rund 0,4 ha geplante Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt:

- im Anschluss an das Baugebiet „Gerbersleite Ost“ (ca. 0,17ha) und

81 Markt Weisendorf, Amt für Kultur und Freizeit: Weiterentwicklung der Kinderspielflächen im Markt Weisendorf. Weisendorf April 2016

- südlich der Kirchenstraße in Weisendorf (ca. 0,22 ha).
Auf Antrag der Katholischen Kirchenstiftung sollen bei Erweiterung des Kinderhauses St. Josef Weisendorf Freiflächen im Seebachgrund zum Spielen genutzt werden⁸².

4.6.2 Grünflächen im engeren Siedlungsbereich

Neben den Grünflächen mit Zweckbestimmung stellt der Flächennutzungsplan rund 31 ha bestehende Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dar, die für Naturhaushalt und Landschaftsbild eine wichtige Bedeutung haben und zu unterschiedlichen Zwecken öffentlich, häufig aber auch ausschließlich privat genutzt werden.

Im Sinne der oben beschriebenen landschaftsplanerischen Ziele (vgl. Kapitel 3 und Themenkarten 4 und 5) sind diese Flächen dauerhaft zu erhalten und von Bebauung frei zu halten. Sie markieren Grenzen der Siedlungsentwicklung, die nicht überschritten werden sollen.

Um bestehende Mängel zu beheben und bei Siedlungserweiterungen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen Rechnung tragen zu können, sind insgesamt rund 4,39 ha zusätzliche Grünfläche im engeren Siedlungsbereich geplant. Hierzu gehören geplante Grünflächen am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Buch sowie östlich des Baugebiets Gerbersleite Ost.

Grünflächen, die mit neuen Bauflächen entwickelt werden sollen und nicht nur symbolisch im Flächennutzungsplan dargestellt sind, weisen eine Mindestbreite von 10,0 m und eine Fläche von rund 3,0 ha auf:

- In Nankendorf sind gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nankendorf Süd“ vom 14.09.2015 rund 0,09 ha geplante Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt, zum Aufbau eines neuen, grünen Ortsrands um die geplanten Bauflächen.
- Bei Erweiterung der Wohnbauflächen im Anschluss an das Gebiet „Gerbersleite Ost“ in Weisendorf sollen ausreichende Grünkorridore und Strukturen für ein Biotopverbundsystem erhalten bzw. geschaffen werden. Hierzu wird Abstand zum Reuther Weg, zu den Ochsenweihern und zum Seebachgrund gehalten und ein neuer grüner Ortsrand geschaffen. Insgesamt sind rund 1,0 ha Grünflächen im engeren Siedlungsbereich als geplant dargestellt.
- Zum Eingrünen der geplanten gewerblichen Bauflächen nördlich des Gewerbegebietes Weisendorf-Ost sind rund 1,47 ha Fläche als geplant gekennzeichnet.
- Nördlich der geplanten Flächen für den Gemeinbedarf an der Erlanger Straße sind rund 0,44 ha Grünfläche dargestellt, um Abstand zu den Bodenweihern und kartierten Biotopen zu halten.

Wenn möglich, sollen geplante Grünflächen im engeren Siedlungsbereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herangezogen werden.

82 vgl. Stellungnahme Katholische Kirchenstiftung St. Josef Weisendorf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Weisendorf 21.01.2017

4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

4.7.1 Fließ- und Stillgewässer

Im Plan sind die dem Seebach-Lindach-Mohrbach Fließgewässersystem zugeordneten Bäche und Gräben III. Ordnung und die zur fränkischen Weiherlandschaft des Aischgrunds gehörenden Stillgewässer dargestellt, die als Lebensraum, Nahrungs- und Energiequelle erhalten und entwickelt werden sollen (vgl. Kapitel 3 und Themenkarten 3, 4 und 5).

Mit ca. 296,1 ha machen die Wasserflächen im Gemeindegebiet rund 8% der Gesamtfläche aus.

Uferrandstreifen sind wichtige Entwicklungsräume der Gewässer. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Deshalb wird empfohlen, Uferrandstreifen von mindestens 5,0 m Breite von jeglicher Nutzung wie Bebauung, Zäunen etc. frei zu halten.

Aus fachlicher Sicht wäre es wünschenswert, wenn für die Gewässer III. Ordnung ein Gewässerentwicklungskonzept erstellt werden würde, dass - wie Unterhaltungsmaßnahmen an Gewässern - mit finanziellen Mittel des Staates unterstützt werden könnte⁸³.

In der Planzeichnung ist die „Entwicklung eines Verbundes entlang von Fließgewässern, Maßnahmen zur naturnahen Gewässergestaltung“ symbolisch dargestellt.

Geeignete Flächen und Maßnahmen zur Verbesserung müssen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer und den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Einzelfall abgestimmt und verbindlich geregelt werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

4.7.2 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Für das Gemeindegebiet sind keine Hochwassergefahren oder Überschwemmungsgebiete bekannt, die im Flächennutzungsplan darzustellen wären.

Vor Ausweisung neuer Bauflächen an den dargestellten Gewässern III. Ordnung empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt, die Überschwemmungsgrenzen und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Vorfluter zu ermitteln sowie vorhandene Durchlässe und Verrohrungen zu überprüfen.

Weil Hochwasser im Hinterland entsteht und wirksamer Hochwasserschutz in der Fläche ansetzen muss, werden kommunale integrale Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepte an Gewässern dritter Ordnung und die daraus resultierenden integral wirkenden Umsetzungsmaßnahmen vom Freistaat Bayern besonders gefördert.

4.7.3 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Südwestlich des Hauptortes sind Fassungsgebiet, engere und weitere Schutzzone des 2002 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets Markt Weisendorf im Plan dargestellt.

83 vgl. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestandsaufnahme, Az.: 4.1-4621-ERH-6084/2016. Nürnberg 15.04.2016

4.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

4.8.1 Flächen für die Landwirtschaft

Am 31.12.2018 waren nach amtlicher Statistik 1.691 ha (rund 46%) des Gemeindegebietes landwirtschaftlich genutzt⁸⁴. Die bestehenden Landwirtschaftlichen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Entgegen der bisherigen Darstellung im wirksamen FNP wird gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.02.2019 auf eine Unterscheidung zwischen bestehender Acker- und Wiesenfläche verzichtet, da keine aktuellen Daten zur Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung stehen und eine Unterscheidung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen zur Aktualisierung der landschaftsplanerischen Ziele nicht notwendig ist.

Die Realisierung geplanter Bauflächen bedeutet einen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, der nach Möglichkeit reduziert werden soll, indem Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, bestehende Bauflächen umgenutzt und jüngst festgesetzte Baugebiete realisiert werden, bevor neue Bauflächen beansprucht werden (vgl. Kapitel 3.4).

Mit dem Ökokonto und der Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft durch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) im Sinne des § 9 Abs. 4 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) auszugleichen oder zu ersetzen, stehen dem Markt Weisendorf weitere Instrumente zur Verfügung, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Diese sollen in Abstimmung mit allen Betroffenen genutzt werden (siehe auch Kapitel 3.4 und 6).

4.8.2 Flächen für Wald

Rund 1.140 ha des Gemeindegebietes (ca. 31%) wurden am 31.12.2018 als Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) genutzt⁸⁵. Die bestehenden Waldflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Waldbestände, die zu Bann- oder Erholungswald erklärt wurden, sind im Gemeindegebiet nicht bekannt.

Aufgrund der Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen des Waldes und seiner Bedeutung für die biologische Vielfalt bedarf die Beseitigung von Wald gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis.

Zu den allgemeinen Entwicklungszielen des Marktes Weisendorf gehören der Erhalt bestehender Waldflächen, deren Umbau zu Mischwaldbeständen, die Entwicklung breiter und strukturreicher Waldränder und Aufforstungen im Bereich der vorgeschlagenen Ausgleichsflächen (vgl. Kapitel 3 und Themenkarten 3, 4 und 5).

In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan ist die „Entwicklung eines Verbundes überwiegend nach Süden gerichteter Waldränder“ symbolisch gekennzeichnet. Geeignete Flächen und Maßnahmen zur Verbesserung von Waldrändern müssen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer und den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Einzelfall abgestimmt und verbindlich geregelt werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Aufforstungsflächen sind im Plan nicht dargestellt.

Die von der Autobahndirektion Nordbayern geplante Aufforstung von rund 4,4 ha Ackerfläche im Anschluss an das Neubaugebiet „Gerbersleite Ost“ (als mögliche Ausgleichsmaßnahme für den 6-streifigen Ausbau der BAB A3 zwischen Höchststadt und Klebheim) lehnt der Markt Weisendorf ab, da sich dieser Standort besser als alle anderen untersuchten Flächen im Gemeindegebiet zur Erweiterung von Wohnbauflächen eignet.

84 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

85 Statistik Kommunal 2019, Markt Weisendorf 09 572 164, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth 2020.

4.8.3 Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete

Die Talgründe der Seebach, der Lindach und ihrer Nebenbäche und die darin liegenden Teichgebiete sind Teil der vom Menschen, d.h. von der Land- und Teichwirtschaft, geprägten Kulturlandschaft.

Weil sie im Hinblick auf den Wasserhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild eine herausragende Bedeutung haben, wurden die Talgründe und Teichgebiete bereits im Flächennutzungsplan von 2004 als „erhaltenswert“ dargestellt. Diese Darstellung wird in den aktuellen Plan übernommen.

Die in diesem Bereich vorhandenen Vernetzungselemente für Fauna und Flora sollen erhalten und nach Möglichkeit weiterentwickelt werden (siehe auch Kapitel 3 und Themenkarten 4 und 5). Dies schließt eine Nutzung der Flächen für Land- und Teichwirte ausdrücklich **nicht** aus. Vielmehr dient eine ordnungsgemäße Land- und Teichwirtschaft dem Erhalt und der Pflege der Kulturlandschaft.

Vorhaben, die der Land- und Teichwirtschaft dienen, sollen auch zukünftig innerhalb der im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden, wenn naturschutzrechtliche Vorgaben dem nicht entgegenstehen und die mit dem Vorhaben verbundenen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeglichen werden.

Neue Nutzungen (auch Nutzungsänderungen) die nicht einem Betrieb der Land- oder Teichwirtschaft dienen, bleiben grundsätzlich ausgeschlossen.

Der dazu in der Legende zur Planzeichnung enthaltene Text wird sinngemäß angepasst:

„Erhalt der Eigenart der Landschaft und ihrer Funktion durch:

- *Verbot von Vorhaben, die nicht einem Betrieb der Land- oder Teichwirtschaft dienen und nicht nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.*
- *Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 BNatSchG.“*
- *Erhalt und Entwicklung der Vernetzungselemente für Fauna und Flora.“*

4.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.9.1 Bäume und Hecken

Der Bestand an markanten Einzelbäumen bzw. Baumreihen und Hecken in den Siedlungsbereichen und der freien Landschaft ist im Plan dargestellt.

Aufgrund dessen wichtiger Bedeutung für den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes soll dieser nach Möglichkeit erhalten und entwickelt werden.

An den Ortsrändern tragen Bäume und Hecken zur Eingrünung und einem harmonischen Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft bei. Diesbezüglich weisen die bestehenden Ortsränder an verschiedenen Stellen Handlungsbedarf auf und sollen verbessert werden.

Bei der Entwicklung neuer Bauflächen muss in der verbindlichen Bauleitplanung darauf geachtet werden, geeignete Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Hecken möglichst auf öffentlichen Grund zu treffen. Auf privaten Flächen und insbesondere in bereits bestehenden Gebieten lassen sich getroffene Festsetzungen oder Verbesserungen häufig nur schwer umsetzen.

In der Themenkarte 5 sind Ortsränder gekennzeichnet, die u.a. durch die Neupflanzung von Bäumen und Hecken geschaffen oder verbessert werden sollten. Für geplante Bauflächen ist die

Ortsrandeingrünung symbolisch gekennzeichnet, wenn hierfür eine Breite von weniger als 10,0 m als ausreichend erachtet wird, oder flächig, wenn die Breite der für Pflanzmaßnahmen reservierten Fläche mindestens 10,0 m betragen sollte.

In der freien Landschaft kann die Pflanzung von Bäumen und Hecken entlang von Straßen und Wegen zur Verbesserung des Landschaftsbildes, zur Vernetzung und Schaffung eines Biotopverbundsystems beitragen (siehe auch Kapitel 3 und Themenkarte 5).

In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan ist die „Durchgrünung der Landschaft entlang von Straßen und Wegen, Einbindung von Verkehrsbauwerken“ symbolisch dargestellt. Geeignete Flächen und Standorte für Baum- und Heckenpflanzungen müssen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer und den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Einzelfall abgestimmt und verbindlich festgesetzt werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

4.9.2 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Um unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichen oder ersetzen zu können, sind in der Planzeichnung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Dabei wird unterschieden zwischen Flächen, die bereits in das Bayerische Ökoflächenkataster (ÖFK) eingetragen sind und Flächen, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Flächen des Ökoflächenkatasters

Zu den im Plan dargestellten Flächen gehören folgende Flächen gemäß der Datenbank des LfU, die bis Dezember 2019 bereits im ÖKF⁸⁶ eingetragen waren:

Ökokontoflächen (insgesamt ca. 4,12 ha)			
Fl. Nr.	Gemarkung	Größe in ha	Bemerkung
227/272	Weisendorf	0,32	Abbuchung soll für BBP „Buch – östlich der Hopfenleithe“ erfolgen
227/274	Weisendorf	0,48	Abbuchung soll für BBP „Buch – östlich der Hopfenleithe“ erfolgen
227/276	Weisendorf	0,17	Abbuchung soll für BBP „Buch – östlich der Hopfenleithe“ erfolgen
231	Weisendorf	0,34	
231/27	Weisendorf	0,13	
352	Kairlindach	1,20	
381	Sauerheim	0,15	
558	Unterreichenbach	0,6	
922	Hammerbach	0,38	
937	Hammerbach	0,35	
Gemeldete Ausgleichs- und Ersatzflächen der Gemeinde Weisendorf (insgesamt ca. 9,0 ha)			
Fl. Nr.	Gemarkung	Größe in ha	Bezeichnung
875	Hammerbach	0,90	Sanierung Fischteichanlage/Neubau
948	Hammerbach	0,06	Teichverfüllung von 2 Weihern, Auffüllung einer Wiese
959	Hammerbach	0,14	Teichverfüllung von 2 Weihern, Auffüllung einer Wiese
73	Oberlindach	1,81	BBP „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“
73	Oberlindach	0,12	Errichtung und Betrieb einer Windkraftanlage
73	Oberlindach	0,15	Errichtung und Betrieb einer Windkraftanlage
52	Reinersdorf	0,02	Verlegung der Seebach
52/2	Reinersdorf	0,09	Verlegung der Seebach
60	Reinersdorf	0,04	Errichtung einer land- und forstwirtschaftl. Maschinenhalle

86 vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt: LfU Ökoflächenkataster Online, Augsburg, Stand: Dezember 2019

64	Reinersdorf	0,24	Verlegung der Seebach
68	Reinersdorf	0,15	Verlegung der Seebach
79	Reinersdorf	0,04	Neubau einer landwirtschaftlich genutzten Halle
379	Rezelsdorf	0,12	Errichtung Geflügelzuchtanlage mit Parkplätzen
494	Rezelsdorf	0,8	ICE-Neubaustrecke Nürnberg-Ingolstadt
50	Sauerheim	0,2	ICE-Neubaustrecke Nürnberg-Ingolstadt
378	Sauerheim	0,14	Errichtung einer landwirtschaftl. Maschinen- und Berghalle
381	Sauerheim	1,86	1. Änderung und Erweiterung des BBP „Gewerbegebiet Ost“
227	Weisendorf	0,13	BBP „Neubaugebiet Gerbersleite Ost“
227/270	Weisendorf	0,17	Errichtung einer Skateanlage in der Gemeinde Weisendorf
227/272	Weisendorf	0,03	Errichtung einer Skateanlage in der Gemeinde Weisendorf
231	Weisendorf	1,05	BBP „Neubaugebiet Gerbersleite Ost“
266	Weisendorf	0,19	Errichtung einer Funkübertragungsstation Deutsche Telekom
Sonstige Flächen (z.B. Landschaftspflegeflächen) (insgesamt ca. 0,72 ha)			
Fl. Nr.	Gemarkung	Größe in ha	Bezeichnung
935	Großenseebach	0,51	
42/3	Reinersdorf	0,21	Nr. 11 Extensivwiese Mühlacker für Ausbauabschnitt Klebheim – nördlich Tank- und Rastanlage Aurach

Darüber hinaus sollen folgende, planungsrechtlich gesicherte Ausgleichs- und Ersatzflächen der Gemeinde Weisendorf im Laufe des Verfahrens dem LfU gemeldet werden:

Planungsrechtlich gesicherte Ausgleichs- und Ersatzflächen der Gemeinde Weisendorf, die dem LfU gemeldet werden sollen (insgesamt ca. 1,07 ha)			
Fl. Nr.	Gemarkung	Größe in ha	Bezeichnung
220	Weisendorf	0,10	BBP „Buswendeschleife“
227/272	Weisendorf	0,32	BBP „Buch – östlich der Hopfenleithe“
227/274	Weisendorf	0,48	BBP „Buch – östlich der Hopfenleithe“
227/276	Weisendorf	0,17	BBP „Buch – östlich der Hopfenleithe“

Vorgeschlagene Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wenn alle geplanten Bauflächen verbindlich festgesetzt werden, müssen nach überschlägiger Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“⁸⁷ mindestens 19,6 ha Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert werden.

Geeignet hierzu wären aus landschaftsplanerischer Sicht die im Plan vorgeschlagenen Flächen S 1 bis S 8 mit einer Gesamtfläche von rund 92,1 ha. Hierzu gehören:

- 14,5 ha Teichgebiet- und Waldrandfläche im Bereich Hohe Wart / Am großen Ritter nördlich von Sauerheim (S 1),
- 26,5 ha Teichgebiet- und Waldrandfläche im Brunnengründl westlich von Sauerheim (S 2),
- 14,6 ha Fläche im Seebachgrund und Hangbereich südwestlich von Weisendorf (S 3),
- 7,9 ha Fläche im Seebachgrund östlich von Weisendorf (S 4),
- 1,9 ha Fläche im Bereich des Leeritzengrabens westlich von Oberlindach (S 5),
- 10,3 ha Fläche entlang des Auweiherbachs und Pointgrabens bei Kairlindach (S 6),
- 12,7 ha Fläche im Talzug der Lindach zwischen Kairlindach und Neuenbürg (S 7),
- 3,6 ha Flächen im Anschluss an geplante Wohn- und Gewerbeflächen im Osten und Nordosten von Weisendorf und im Westen von Nankendorf (S 8).

Mögliche Kompensationsmaßnahmen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben. Diese müssen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer und den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Einzelfall abgestimmt und verbindlich festgesetzt werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Der Flächenverbrauch soll durch eine sparsame Festsetzung neuer Baugebiete (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), das Schaffen von Ökokontoflächen und PIK-Maßnahmen nach Möglichkeit reduziert werden.

4.10 Sonstige Planzeichen

4.10.1 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Störungen und Nutzungskonflikte, z.B. durch das Nebeneinander von Wohnen, Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft oder die Zunahme von Verkehrs-, Sport- oder Freizeitlärm sind derzeit nicht bekannt.

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, soll bei Bedarf mit der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne ein Beitrag zur Konfliktbewältigung geleistet werden.

Deshalb werden die geplanten Gemeinbedarfs- und Grünflächen am Reuther Weg in Weisendorf mit dem Planzeichen 15.6 umrandet, um auf eventuell erforderliche Nutzungsbeschränkungen hinzuweisen, wenn Sport-, Freizeit- und Wohnnutzungen näher aneinanderrücken.

87 vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt: LFU Ökoflächenkataster Online, Augsburg, Stand: Dezember 2019

Auch für die geplante Gemeinbedarfsfläche nördlich der Erlanger Straße sowie die südlich davon umgewidmeten Sondergebietsflächen müssen mögliche Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht werden.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen werden die geplanten gewerblichen Bauflächen südlich der Weiher in Nankendorf und nördlich des Gewerbegebiets Ost mit dem Planzeichen 15.6 umrandet.

Im Zuge der Bebauungsplanung sollen die erforderlichen aktiven oder passiven Schutzmaßnahmen konkretisiert und verbindlich festgesetzt werden.

Die Hinweise des SG 40-Immissionsschutz, dass „*bei einer Ausweisung von Wohngebietsflächen in Nachbarschaft zu gewachsenen Dorfgebieten die derzeitigen Nutzungen im Dorfgebiet mit dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten abzusprechen sind*“ und dass „*bei allen gemischten Bauflächen auf eine entsprechende Durchmischung zu achten ist, da es sich ansonsten um Schein-ausweisung handeln würde*“ sind zu beachten (siehe auch Kapitel 3 und Themenkarten 1 und 3).

4.10.2 Aussiedlerhof

Entsprechend dem bislang wirksamen FNP und gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.02.2019 wird westlich des Ortsteils Kairindach das Symbol für einen Aussiedlerhof in der Planzeichnung dargestellt. Damit soll dem Eigentümer der Fläche eine zukünftige Umsiedlung seines Betriebes aus dem Ortsteil Kairindach ermöglicht werden.

4.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

4.11.1 Denkmalschutz

Die oben beschriebenen und gesetzlich geschützten Bodendenkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt.

Auf eine Kennzeichnung der Baudenkmäler im Plan wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Auf die Beschreibung der Baudenkmäler wird verwiesen (siehe Kapitel 2).

4.11.2 Naturschutz

Als Flächen mit gesetzlichem Schutzstatus und/oder rechtlicher Bindung sind in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan dargestellt

- die zu den „Natura 2000“ Gebieten zählenden Teilflächen des Flora-Fauna-Habitat Gebietes (FFH) „Moorweiher im Aischgrund und in der Grethelmark“ nördlich von Sauerheim und westlich von Boxbrunn,
- das Gemeindegebiet tangierende Landschaftsschutzgebiete (LSG) „Mohrhorf“ östlich von Boxbrunn und nördlich von Kairindach,
- insgesamt vier Naturdenkmale am westlichen Ortsrand von Sintmann, südlich von Sauerheim, am Waldrand südlich des Hauptortes Weisendorf und am nördlichen Ortsrand (Hohlweg) von Rezelsdorf,
- die im Zuge der Biotopkartierung Flachland 1985 und 1997 erhobenen und teilweise gesetzlich geschützten Biotope,
- sämtliche im Ökoflächenkataster enthaltenen Flächen

Sonstige Fachplanungen und besonders zu berücksichtigende Planungsvorgaben wie

- der im Regionalplan RP 7 dargestellte Regionale Grünzug Seebachgrund,
- das im Regionalplan RP 7 gekennzeichnete Landschaftliche Vorbehaltsgebiet,
- Artennachweise gemäß Artenschutzkartierung

sind in der Themenkarte 5 dargestellt, um damit deren gewichtigen, abwägungsrelevanten Belang zu verdeutlichen.

5 ENTWICKLUNG DER ORTSTEILE

5.1 Boxbrunn

5.1.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands. Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

Ca. 1,39 ha der als Bestand dargestellten Wohnbauflächen bzw. Dorfgebietsflächen sind bislang unbebaut. Davon befinden sich 0,10 ha Wohnbaufläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Boxbrunn – nördlich Am Eichholz“.

- (2) Rücknahme genehmigter Bauflächen im Nordwesten und Südosten der Ortschaft in einem Umfang von ca. 0,67 ha.

Die Flächen werden im FNP als geplante Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

- (3) Darstellen ursprünglich geplanter Gemischter Bauflächen als bestehende Wohnbaufläche gemäß Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Boxbrunn – nördlich Am Eichholz“.

- (4) Darstellen der 2004 geplanten Bauflächen als rechtskräftig genehmigte Bauflächen - Darstellen der nördlichen, bislang unbebauten Fläche als bestehende Gemischte Baufläche.
Die südlichen Flächen (ca. 0,25 ha) werden als geplante Wohnbauflächen dargestellt (Bo 01*)

- (5) Berücksichtigen der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im dargestellten Dorfgebiet (MD).

- (6) Berücksichtigen der im Plan dargestellten Anbauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Boxbrunner Straße (Staatsstraße St 2263).

- (7) Verbessern der Ortsrandeingrünung insbesondere am südlichen und westlichen Ortsrand.

- (8) Erhalten der Grünstrukturen am nordöstlichen Ortsrand (Dorfweiher).

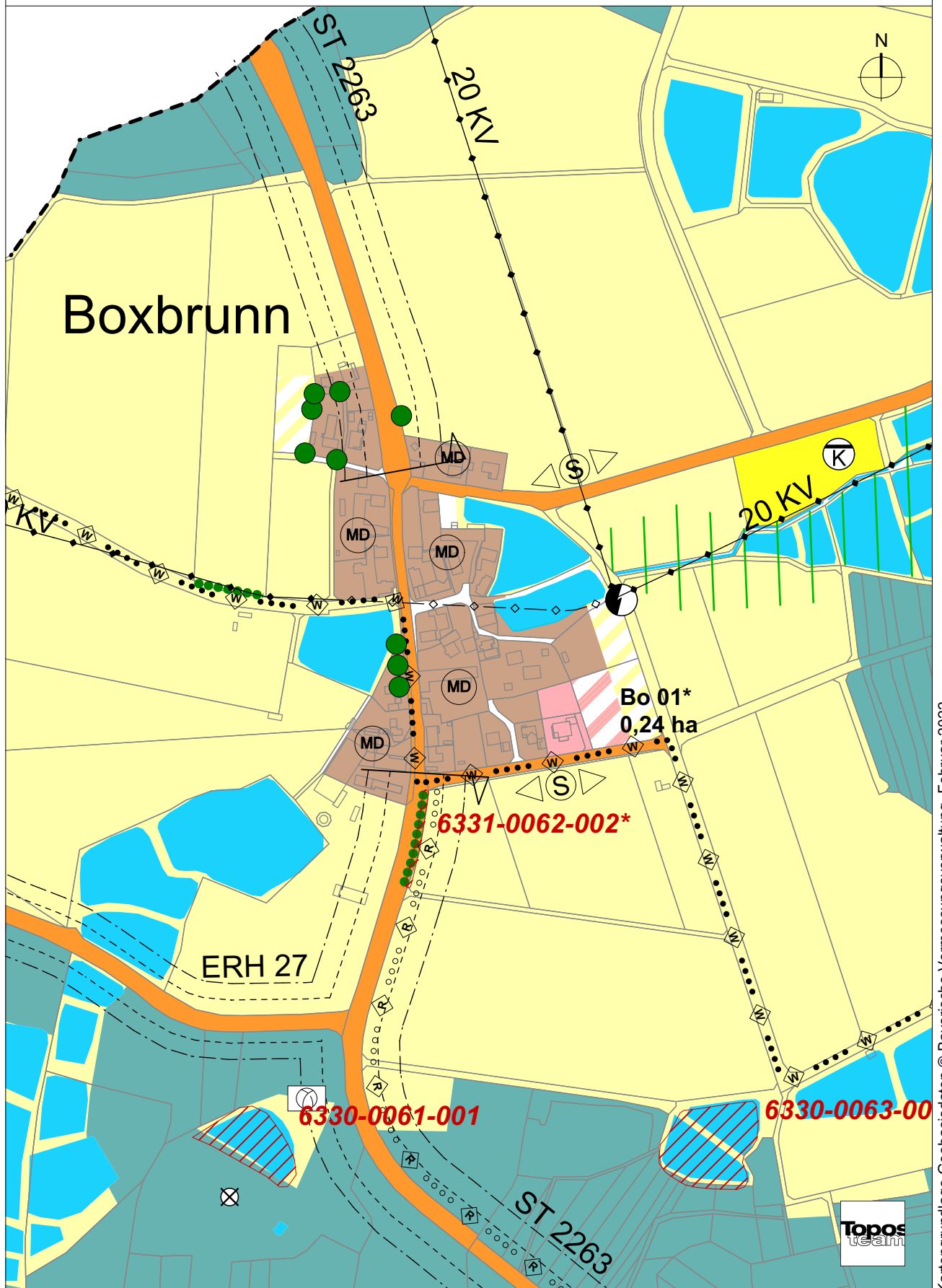
- (9) Erhalten der Buselweiher und Boxbrunner Teiche als Bestandteil überregional und landesweit bedeutsamer Gewässerlebensräume (ABSP: Fränkisches Teichgebiet).

- (10) Darstellen einer ehemals als Grünfläche dargestellten Fläche als bestehende Gemischte Baufläche. Anpassung an den Bestand. Die Fläche wird als Garten genutzt und ist nur eingeschränkt bebaubar.

Hinweis⁸⁸: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Boxbrunn

88 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



5.1.2 Geplante Bauflächen

Bo 01*		ca. 0,24 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche im Südosten des historischen Ortskerns, war im FNP 2004 als Gemischte Baufläche dargestellt ▪ Ortsabrundung bereits im FNP 1989 geplant, schon damals als Wohnbaufläche ▪ Für eine westliche Teilfläche wurde im Februar 2018 der Bebauungsplan „Boxbrunn – nördlich Am Eichholz“ in Kraft gesetzt. ▪ Erschließung über vorhandene Wege möglich (Am Eichholz, Büglinger Weg) 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhausbebauung zu Wohnzwecken ▪ Offene Bauweise zur Ortsabrundung ▪ Ortsrand großzügig eingrünen 			
Mögliche WE/EW		bei 12 WE/ha		und 2,2 EW/WE
mindestens		3 WE		6 EW
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Gemischte Baufläche (M)		0,24 ha	--	- 0,24 ha
Wohnbaufläche (W)		--	0,25 ha	+ 0,24 ha
Ausgleichsflächenbedarf		hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung		Feld A I 0,4 x 0,24 ha = 0,10 ha	--	0,10 ha
gesamt				0,10 ha

Tabelle 30: Geplante Baufläche Bo 01*

5.1.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Boxbrunn	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	0,24 ha	0,48 ha	+ 0,24 ha
M	1,66 ha	1,41 ha	- 0,25 ha
MD	3,77 ha	3,10 ha	- 0,67 ha
G	--		--
SO	--		--
Gemeinbedarf	--		--
Summe	5,67 ha	4,99 ha	- 0,68 ha

5.2 Buch

5.2.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands. Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

Ca. 4,39 ha der als Bestand dargestellten Wohnbauflächen, Dorfgebietsflächen bzw. Gemischten Bauflächen sind bislang unbebaut.
Davon befinden sich ca. 1,39 ha Wohnbauflächen bzw. Dorfgebietsfläche im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Buch West“, „Buch Mitte“, „Buch Süd“ und „Östlich der Hopfenleithe“.

- (2) Rücknahme genehmigter Wohnbauflächen im Norden des Ortsbereichs um ca. 1,25 ha. Die Flächen werden im FNP als geplante Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
- (3) Berücksichtigen der natürlichen Siedlungsgrenzen nach Norden (Waldflächen um den Dachsknock) und Süden (Bucher Weiher).
- (4) Berücksichtigen der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im dargestellten Dorfgebiet (MD).
- (5) Berücksichtigen der im Plan dargestellten Anbauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Dorfstraße (Kreisstraße ERH 13).
- (6) Entwickeln der im Bebauungsplan „Östlich der Hopfenleithe“ (2016) festgesetzten Wohnbauflächen.

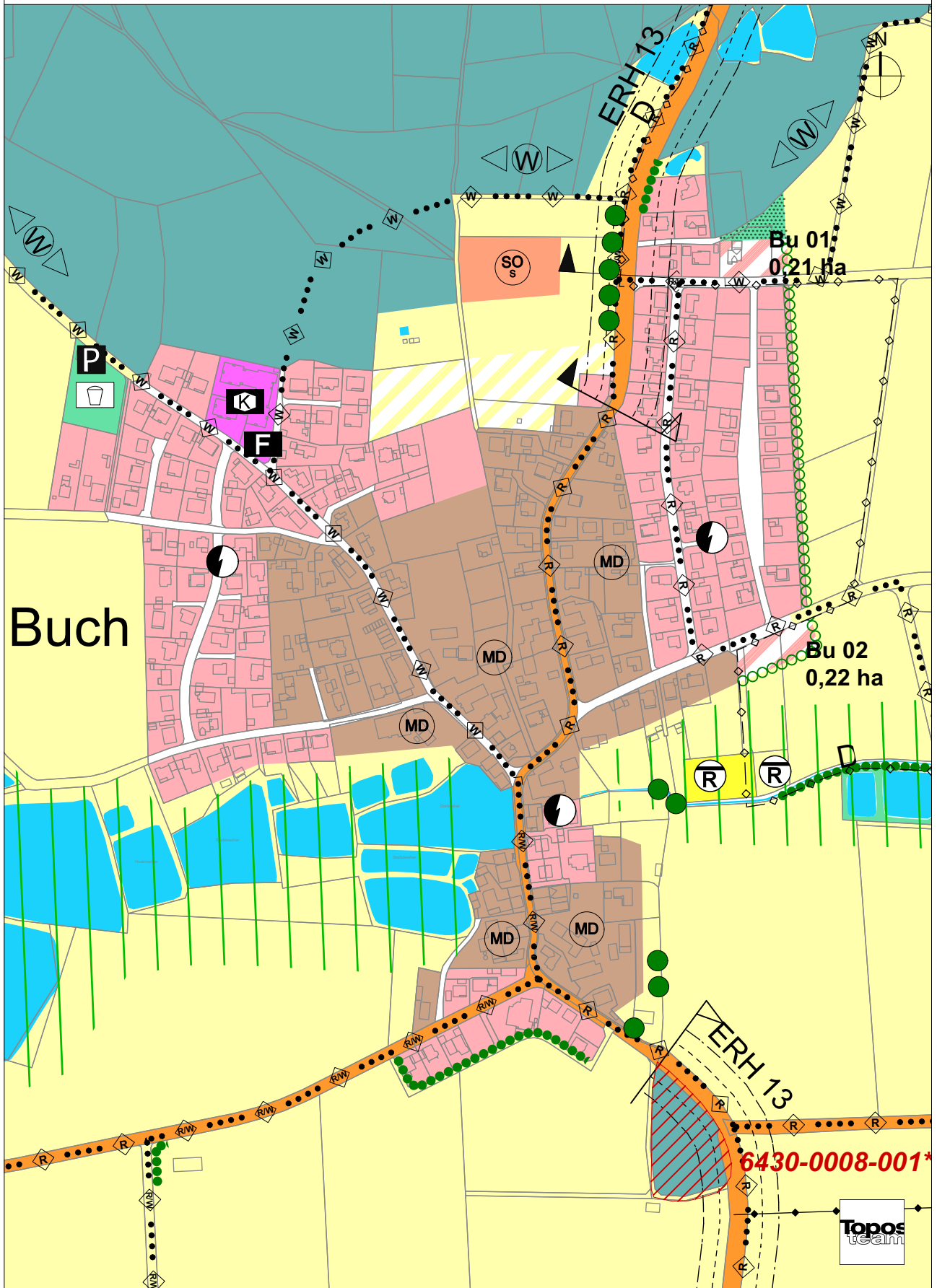
In der Planzeichnung sind diese als Bestand (ca. 3,4 ha) dargestellt.

- (7) Abrunden der festgesetzten Wohnbauflächen „Östlich der Hopfenleithe“ um die Neubauf Flächen Bu 01 und Bu 02.
- (8) Eingrünen des östlichen und nördlichen Ortsrands.
- (9) Erhalten der Bucher Weiher als Teil der Kulturlandschaft und Schaffen eines funktionsfähigen Lebensraums (Stillgewässerverbundsystem für überregional bedeutsamer Amphibienarten) gemäß Aussagen Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP (Entwicklung und Pflege von extensive Feuchtwiesen und Uferbereiche).
- (10) Verbessern des Orts- und Landschaftsbildes durch Setzen von Landmarken mit punktueller Bepflanzung der Bucher Weiher.
- (11) Waldränder im Norden der Siedlung als trockene Waldsaumbereiche gemäß Aussagen ABSP gestalten.

Hinweis⁸⁹: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- **Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Buch**

89 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Februar 2022

5.2.2 Geplante Bauflächen

Bu 01		ca. 0,21 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaftliche Nutzfläche nördlich des Neubaugebiets „Östlich der Hopfenleithe“ ▪ Lage am Waldrand ▪ Nachweis erforderlich, dass bei Anordnung, Errichtung, Änderung, Instandhaltung und Beseitigung von baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 30 m zu den dargestellten Waldflächen gemäß Art. 3 BayBO, durch bauliche oder sonstige Schutzmaßnahmen Gefährdungen von Personen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ausgeschlossen werden können ▪ Erschließung über bestehendes Straßennetz (Hopfenleithe) möglich 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abrunden des Baugebiets „Östlich der Hopfenleithe“ nach Norden ▪ Einzelhausbebauung zu Wohnzwecken ▪ Offene Bauweise ▪ Baumfallgrenze der nördlich angrenzenden Waldfläche beachten ▪ Flächen zum Waldrand als Grünfläche gestalten 			
Mögliche WE/EW		bei 12 WE/ha		und 2,2 EW/WE
mindestens		2 WE		4 EW
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft		0,33 ha	--	- 0,33 ha
Wohnbaufläche (W)		--	0,21 ha	+ 0,21 ha
Grünfläche		--	0,12 ha	+ 0,12 ha
Ausgleichsflächenbedarf		hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung		Feld A I 0,4 x 0,21 ha = 0,08 ha	--	0,08 ha
gesamt				0,08 ha

Tabelle 31: Geplante Baufläche Bu 01

Bu 02		ca. 0,22 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaftliche Nutzfläche südlich des Neubaugebiets „Östlich der Hopfenleithe“ ▪ Lage am östlichen Ortsrand ▪ Erschließung über die Feldstraße möglich 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abrunden des Baugebiets „Östlich der Hopfenleithe“ nach Süden ▪ Einzelhausbebauung zu Wohnzwecken ▪ Offene Bauweise ▪ Ortsrand großzügig eingrünen 			
Mögliche WE/EW		bei 12 WE/ha		und 2,2 EW/WE
mindestens		2 WE		4 EW
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft		0,22 ha	--	- 0,22 ha
Wohnbaufläche (W)		--	0,22 ha	+ 0,22 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung		niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,4 x 0,22 ha = 0,09 ha		--	0,09 ha
gesamt				0,09 ha

Tabelle 32: Geplante Baufläche Bu 02

5.2.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Buch	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	13,99 ha	12,74 ha	- 1,25 ha
M	4,19 ha	4,19 ha	--
MD	5,97 ha	5,98 ha	--
G	--	--	--
SO	0,52 ha	0,52 ha	--
Gemeinbedarf	0,45 ha	0,45 ha	--
Summe	25,12 ha	23,88ha	- 1,25 ha

5.3 Kairlindach

5.3.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands. Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

ca. 3,50 ha der als Bestand dargestellten Sonderbauflächen (ca. 2,95 ha) und Dorfgebietsflächen (0,55 ha) sind bislang unbebaut.

- (2) Berücksichtigen der natürlichen Siedlungsgrenze nach Westen und Süden (Auweiherbach, Kirchweiher und Litzenaugraben).
- (3) Erweitern der bestehenden Bauflächen nach Nordwesten bzw. Osten unter Berücksichtigung der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe.

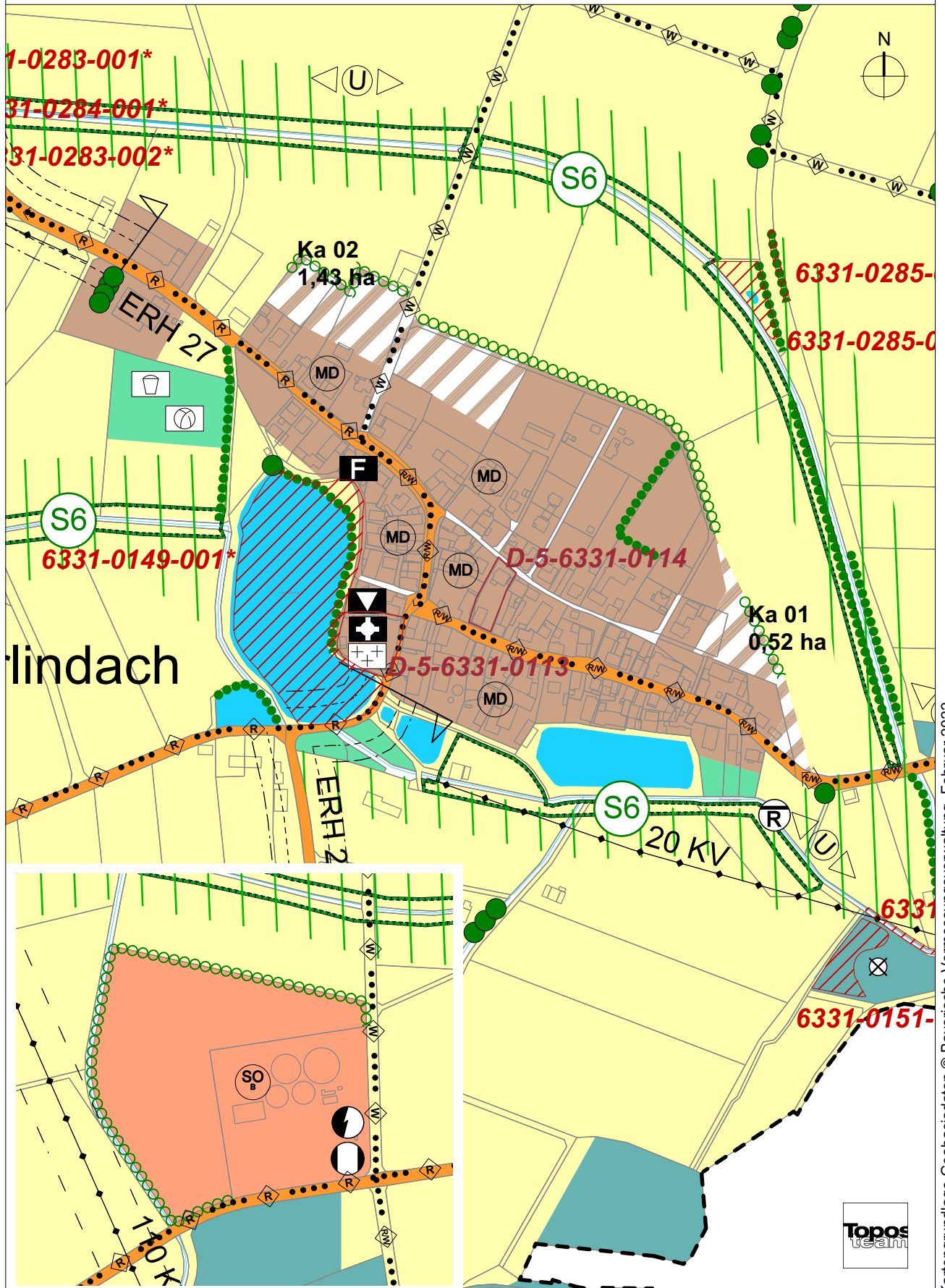
Die Bauflächen Ka 01 (ca. 0,52 ha) und Ka 02 (ca. 1,43 ha) sind als gemischte Bauflächen dargestellt und sollen in einem zukünftigen Bebauungsplan als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt werden.

- (4) Berücksichtigen der im Plan dargestellten Anbauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kairlindacher Straße (Kreisstraße ERH 27).
- (5) Eingrünen des östlichen Ortsrands im Zuge der geplanten Siedlungserweiterung, Freihalten der Wiesenflächen entlang des Wolfsbachs (potentieller Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten).
- (6) Bessere Eingrünung der bestehenden Biogasanlage.
- (7) Schaffen eines Biotopverbundes entlang der Kairlindacher Weiher und Wiederherstellen eines typischen Arten- und Lebensraumspektrums an Fließgewässern gemäß ABSP.
- (8) Renaturierung des Wolfs- und Auweiherbachs sowie des Litzengrabens (Profilaufweitung, punktuelle Bepflanzung, Erhalt als offene Wiesengräben). Die Aufstellung eines Gewässerentwicklungsplans wird empfohlen.
- (9) Bäche und Gräben als Teil des Ortsbildes besser sichtbar machen durch vereinzelte Baumpflanzungen und ausgeprägte Hochstaudenbereiche und –abschnitte.

Hinweis⁹⁰: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- **Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Kairlindach**

90 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Februar 2022

5.3.2 Geplante Bauflächen

Ka 01		ca. 0,52 ha (M)	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen sind im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft (bestehende Wiesenfläche) dargestellt und werden derzeit als Acker-, Garten- und Grünland genutzt Bestehende und aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen (auch mit Tierbestand) grenzen an ▪ vorhandene Straßenquerschnitte der Straßen „Im Gäßla“ und „Rohrwiesenweg“ sind für eine verkehrliche Erschließung unzureichend 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzen Gemischter Bauflächen nach Osten. ▪ Berücksichtigen der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen (MD) ▪ Bebauung mit Wohn- und/oder Wirtschafts- und Nebengebäuden ▪ Anpassen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an die umgebende Bebauung ▪ Ausbau des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges mit Anbindung an die Kairindacher Straße zur Verbesserung der Verkehrserschließung ▪ Großzügigen Abstand zum Wolfsgaben halten, Eingrünen des Ortsrandes nach Norden und Osten 		
Mögliche WE/EW		bei 6 WE/ha	und 2,2 EW/WE
mindestens		3 WE	6 EW
Flächenbilanz	bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft	0,52 ha	--	- 0,52 ha
Gemischte Baufläche (M)	--	0,52 ha	+ 0,52 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,5 x 0,52 ha = 0,26 ha	--	0,26 ha
gesamt			0,26 ha

Tabelle 33: Geplante Baufläche Ka 01

Ka 02		ca. 1,43 ha (M)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen sind im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft (bestehende Wiesenfläche) dargestellt und werden entsprechend genutzt ▪ an die Flächen grenzen Betriebe mit Tierhaltung und Gewerbebetriebe an 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung mit Wirtschafts- und Nebengebäuden ggf. auch Wohngebäuden ▪ Berücksichtigen der vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe ▪ Zufahrt von der Kairlindacher Straße und dem nordwestlich bestehenden Wirtschaftsweg ▪ Anpassen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an die umgebende Bebauung ▪ Großzügigen Abstand zum Wolfsgaben halten, Eingrünen des Ortsrandes nach Norden 			
Mögliche WE/EW		bei 6 WE/ha		und 2,2 EW/WE
mindestens		8 WE		17 EW
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft		1,43 ha	--	- 1,43 ha
Gemischte Baufläche (M)		--	1,43 ha	+ 1,43 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung		niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,5 x 1,43 ha = 0,72 ha		--	0,72 ha
gesamt				0,72 ha

Tabelle 34: Geplante Baufläche Ka 02

5.3.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Kairlindach	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	--	--	--
M	1,03 ha	2,97 ha	+ 1,94 ha
MD	10,29 ha	10,29 ha	--
G	--	--	--
SO	4,80 ha	4,80 ha	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	16,12 ha	18,06 ha	+ 1,94 ha

5.4 Mitteldorf

5.4.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands. Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

Ca. 1,41 ha der als Bestand dargestellten Bauflächen (ca. 1,3 ha Wohnbauflächen und ca. 0,11 ha Dorfgebietsflächen) sind bislang unbebaut. Davon befinden sich ca. 0,23 ha Wohnbaufläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mitteldorf West“.

- (2) Die 2005 im Bebauungsplan „Mitteldorf West“ festgesetzten Wohngebietsflächen werden als Bestand dargestellt.
- (3) Berücksichtigen der natürlichen Siedlungsgrenzen nach Süden (Herrnweiher und Seebach).
- (4) Erhalten und Entwickeln der bestehenden Dorfgebietsflächen im Süden unter Berücksichtigung der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe.
- (5) Rücknahme genehmigter Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand (ca. 0,91 ha) und genehmigter Dorfgebietsflächen am nordöstlichen Ortsrand (ca. 0,11 ha).

Da keine neuen Wohnbauflächen in Mitteldorf dargestellt werden, wird auch kein langfristiger Bedarf an zusätzlichen Spielplatzflächen am Ort gesehen (vgl. Konzeptionelle Weiterentwicklung der Spielflächen im Markt Weisendorf vom April 2016). Die im Vorentwurf enthaltene Darstellung einer öffentlichen Spielplatzfläche am nördlichen Ortsrand entfällt deshalb.

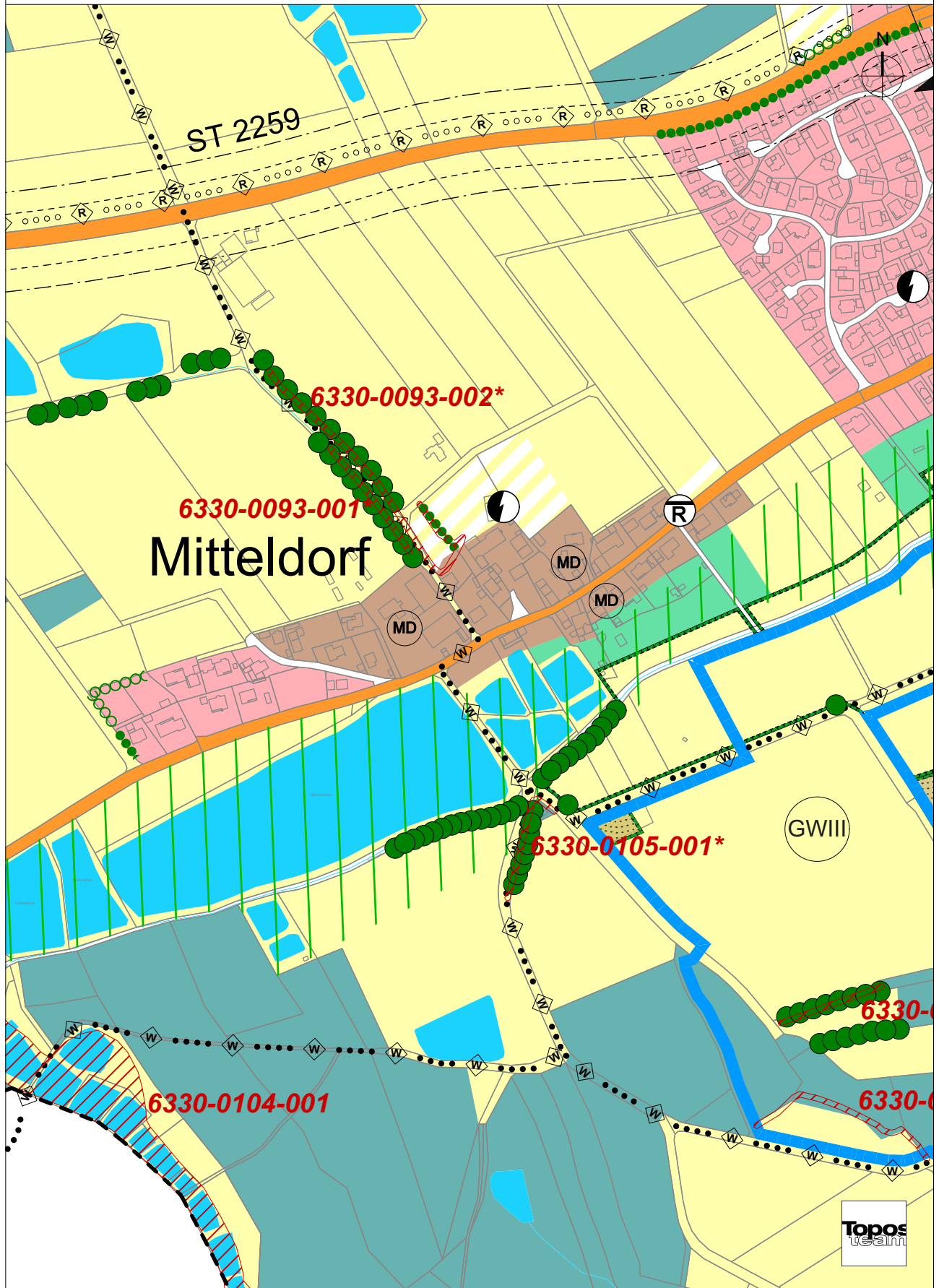
Die Flächen werden als geplante Landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

- (6) Freihalten der unbebauten Flächen zwischen Mitteldorf und Weisendorf.
- (7) Schaffen von Grünstrukturen am nordöstlichen Ortsrand zur optischen Trennung des Ortsteils vom Hauptort Weisendorf.
- (8) Schaffen von Stillgewässerverbundsystemen im Seebachtal zur Förderung überregional bedeutsamer Amphibienarten gemäß ABSP. Erhalt und Optimierung der Seebach als regionaler Entwicklungsschwerpunkt.
- (9) Freihalten der Herrnweiher und der Seebach als Teil des Regionalen Grünzugs Seebachgrund von weiterer Bebauung.
- (10) Extensivieren von Grünflächen am südöstlichen Ortsrand zur Sicherung des Regionalen Grünzugs Seebachgrund.

Hinweis⁹¹: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Mitteldorf

91 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Februar 2022



5.4.2 Geplante Bauflächen

In Mitteldorf sind keine neuen Bauflächen geplant.

5.4.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Mitteldorf	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	2,25 ha	1,34 ha	- 0,91 ha
M	0,16 ha	0,16 ha	--
MD	3,13 ha	3,02 ha	- 0,11 ha
G	--	--	--
SO	--	--	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	5,54 ha	4,52 ha	- 1,02 ha

5.5 Nankendorf

5.5.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im dargestellten Dorfgebiet (MD).

Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

Ca. 1,13 ha der als Bestand dargestellten Gemischten, Gewerblichen und Dorfgebietsflächen sind bislang unbebaut.

- (2) Berücksichtigen der natürlichen Siedlungsgrenze nach Süden (Nankendorfer Weiher und Waldflächen um den Dachsknock).
- (3) Berücksichtigen der im Plan dargestellten Anbauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße St 2263 und der Nankendorfer Straße (Kreisstraße ERH 13).
- (4) Darstellen von ca. 0,09 ha Gemischter Baufläche (Na 03) im Nordwesten von Nankendorf. Die im Entwurf des BBP „Nankendorf Brunngleite“ von 2006 geplanten, heute noch unbebauten Bauflächen lassen sich in der geplanten Art nicht mehr realisieren.
- (5) Darstellen geplanter Gewerblicher Bauflächen (Na 01) und Gemischter Bauflächen (Na 02) gemäß Bebauungsplanentwurf „Nankendorf Süd“.

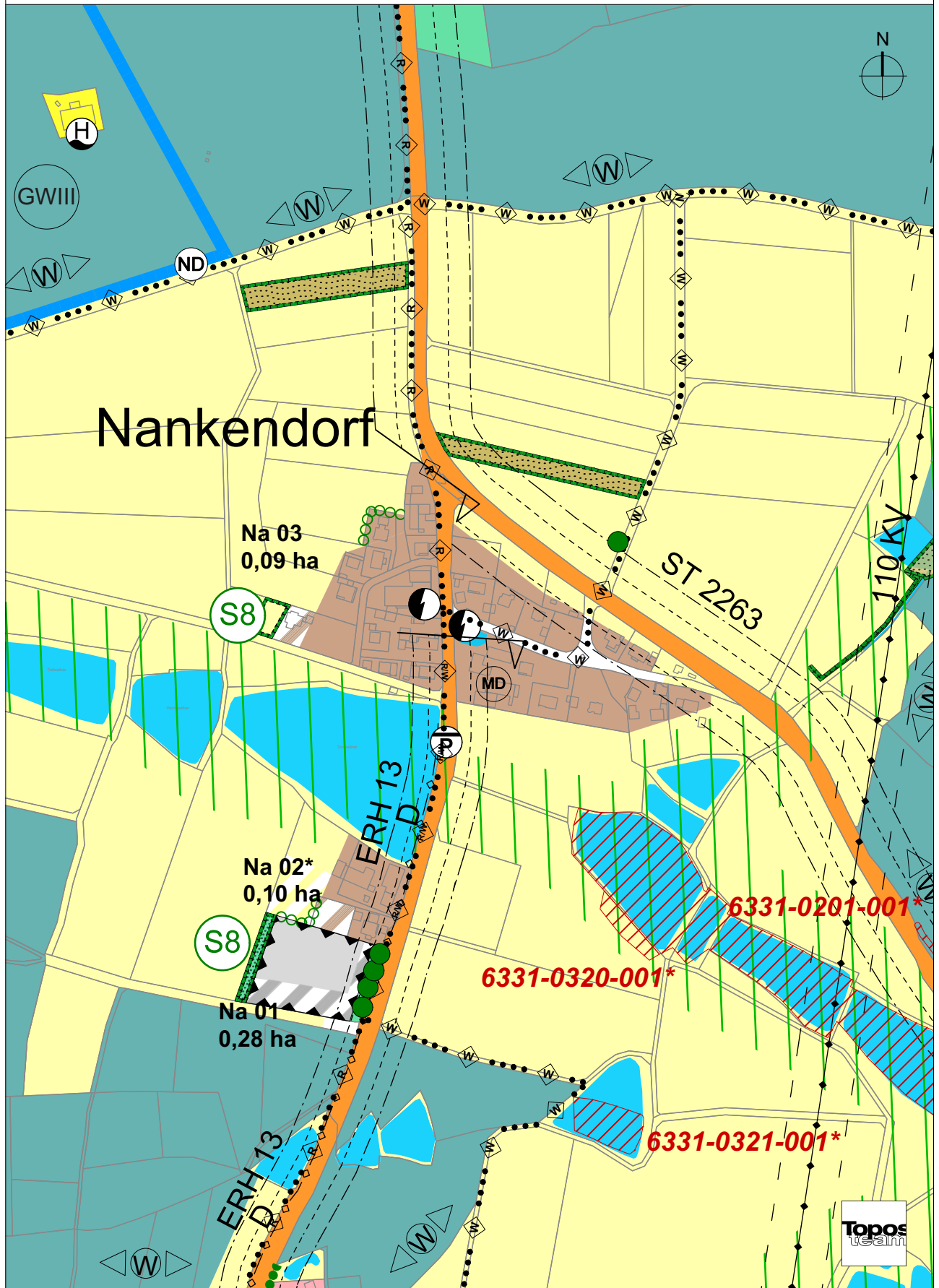
Gegenüber dem wirksamen FNP wird die Darstellung geplanter Gewerblicher Bauflächen um insgesamt ca. 0,3 ha reduziert. Etwa 0,1 ha werden als Geplante Gemischte Bauflächen dargestellt. Ca. 0,2 ha werden dem Bestand entsprechend als Geplante Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

- (6) Die mit Genehmigung bebauten Grundstücke (ca. 0,47 ha) am südlichen Ortsrand werden entsprechend der derzeitigen Nutzung als bestehende Gemischte Baufläche dargestellt.
- (7) Erhalten der Weierkette im Süden als Teil der Kulturlandschaft und Entwicklung als überregional bedeutsame Gewässer gemäß ABSP (Renaturierung, Anlage von extensiven Uferstreifen und Grünflächen).
- (8) Verbessern des Orts- und Landschaftsbildes durch Setzen von Landmarken. Punktuelle Bepflanzung und Extensivierung der Uferbereiche der Weiheranlagen im Südwesten der Ortslage.

Hinweis⁹²: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- **Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Nankendorf**

92 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



5.5.2 Geplante Bauflächen

Na 01		0,28 ha (G)	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen sind im FNP von 2004 als geplante Gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und werden derzeit als Acker genutzt. ▪ Entwurf eines BBP „Gewerbegebiet Nankendorf Süd“ liegt vor. Das mit der Aufstellung des BBP eingeleitete Verfahren zur 8. Änderung des FNP wurde eingestellt (Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2019). ▪ Der nördlich angrenzende Gebäudebestand (bisher Fläche für die Landwirtschaft) wird zum Wohnen und zu gewerblichen Zwecken genutzt ▪ Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Kreisstraße ERH 13 sind zu beachten ▪ Eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zur ERH 13 besteht derzeit nicht. 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwickeln von Gewerbeflächen zur Erweiterung ortsansässiger Firmen ▪ Beschränken der gewerblichen Nutzung, um bestehender Wohnnutzung im Norden ausreichenden Schutz zu gewährleisten ▪ Grünfläche zur ERH 13 gestalten (Bauverbotszone) ▪ Einhalten eines Sicherheitsabstandes von 25-30 m zwischen Aufenthaltsgebäuden und südlich angrenzenden Wald ▪ Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges im Süden zur Erschließung und Anbindung der Flächen an die ERH 13 ▪ Entwickeln eines grünen Ortsrandes im Zuge der geplanten Siedlungserweiterung nach Westen. ▪ Berücksichtigen der im Bebauungsplanentwurf vorgegebenen Lärmemissionskontingente. 		
Mögliche WE/EW		WE/ha	und 2,2 EW/WE
mindestens		--	--
Flächenbilanz	bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft	0,28 ha	--	- 0,28 ha
Gewerbliche Bauflächen (G)	-- ha	0,28 ha	+ 0,28 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,6 x 0,28 ha = 0,17 ha	--	0,17 ha
gesamt			0,17 ha

Tabelle 35: Geplante Baufläche Na 01

Na 02*		ca. 0,10 ha (M)	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen sind im FNP von 2004 als Gewerbliche Baufläche dargestellt und werden derzeit als Acker genutzt ▪ Entwurf eines BBP „Gewerbegebiet Nankendorf Süd“ liegt vor. Das mit der Aufstellung des BBP eingeleitete Verfahren zur 8. Änderung des FNP wurde eingestellt (Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2019). ▪ Der östlich und nördlich angrenzende Gebäudebestand (bisher Fläche für die Landwirtschaft) wird zu gewerblichen Zwecken und/oder Wohnen genutzt, und wird zukünftig als bestehende Gemischte Baufläche dargestellt. ▪ Eine Zufahrt von der ERH 13 besteht bislang nur zur bestehenden Bebauung 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abrunden der bestehenden Gemischten Bauflächen um einen Bauplatz ▪ Maß der baulichen Nutzung an den östlich und nördlich angrenzenden Gebäudebestand anpassen ▪ Offene Bauweise ▪ Schaffen einer gemeinsamen Zufahrt (private Verkehrsfläche, Eigentümerweg gemäß BBP Entwurf) 		
Mögliche WE/EW		bei 6 WE/ha	und 2,2 EW/WE
mindestens		1	2
Flächenbilanz	bisher	neu	Δ
Gewerbliche Bauflächen	0,10 ha	--	- 0,10 ha
Gemischte Baufläche (M)	--	0,10 ha	+ 0,10 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,5 x 0,1 ha = 0,05 ha	--	0,05 ha
gesamt			0,05 ha

Tabelle 36: Geplante Baufläche Na 02*

Na 03		ca. 0,09 ha (M)	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen sind im FNP von 2004 als landwirtschaftliche Fläche bzw. Ortsrandeingrünung dargestellt ▪ Die Fläche wurde auf der Grundlage des beschlossenen aber nicht in Kraft gesetzten BBP „Nankendorf Brunngleite“ bebaut. ▪ Da sich die nördlichen, noch unbebauten Flächen in der im Entwurf des BBP von 2006 geplanten Art nicht mehr realisieren lassen, wird auf deren Darstellung verzichtet. ▪ Der für die Realisierung des Bebauungsplans erforderliche Ausgleich ist festgesetzt, bis heute aber nicht umgesetzt. 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassen der Darstellung an die bestehende Nutzung ▪ Realisierung der im BBP festgesetzten Ausgleichsflächen 		
Mögliche WE/EW	bei 6 WE/ha	und 2,2 EW/WE	
mindestens	1	2	
Flächenbilanz	bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft	0,09 ha	--	- 0,09 ha
Gemischte Baufläche (M)	--	0,09 ha	+ 0,09 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,5 x 0,09 ha = 0,05 ha	--	0,05 ha
gesamt			0,05 ha

Tabelle 37: Geplante Baufläche Na 03

5.5.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Nankendorf	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	--	--	--
M	2,83 ha	3,02 ha	+ 0,19 ha
MD	1,19 ha	1,20 ha	--
G	0,85 ha	0,74 ha	- 0,11 ha
SO	--	--	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	4,87 ha	4,96 ha	+ 0,08 ha

5.6 Neuenbürg

5.6.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in den dargestellten Dorfgebieten (MD).

Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

Ca. 1,09 ha der als Bestand dargestellten Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Dorfgebietsflächen sind bislang unbebaut. Davon befinden sich ca. 0,30 ha Gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebietsflächen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung „Neuenbürg – Dannberger Weg“.

- (2) Rücknahme genehmigter Wohnbauflächen (ca. 0,32 ha) am östlichen Ortsrand. Darstellung der Flächen als geplante Flächen für die Landwirtschaft.
- (3) Anpassen gemischter Bauflächen am nordwestlichen und nordöstlichen Ortsrand an bestehendes Planungsrecht (hier: Ortsabrundungssatzung „Neuenbürg – Dannberger Weg“).
- (4) Darstellung der bestehenden Gehölzstrukturen am östlichen Ortsrand
- (5) Schaffen einer Kinderspielfläche am Mühlenweg, um den im Kinderspielflächenkonzept von 2016 aufgezeigten Bedarf zu decken.
- (6) Eingrünen der nördlichen Siedlungsflächen gemäß Ortsabrundungssatzung „Neuenbürg – Dannberger Weg“.
- (7) Eingrünen der Dorfgebietsflächen am südwestlichen Ortsrand.
- (8) Erhalten und Entwickeln der Weiherkette (Neuenbürgweiher und Trinkweiher), der Lindach und des Mühlgrabens als überregional bedeutsame Gewässer und Feuchtlebensräume gemäß ABSP.

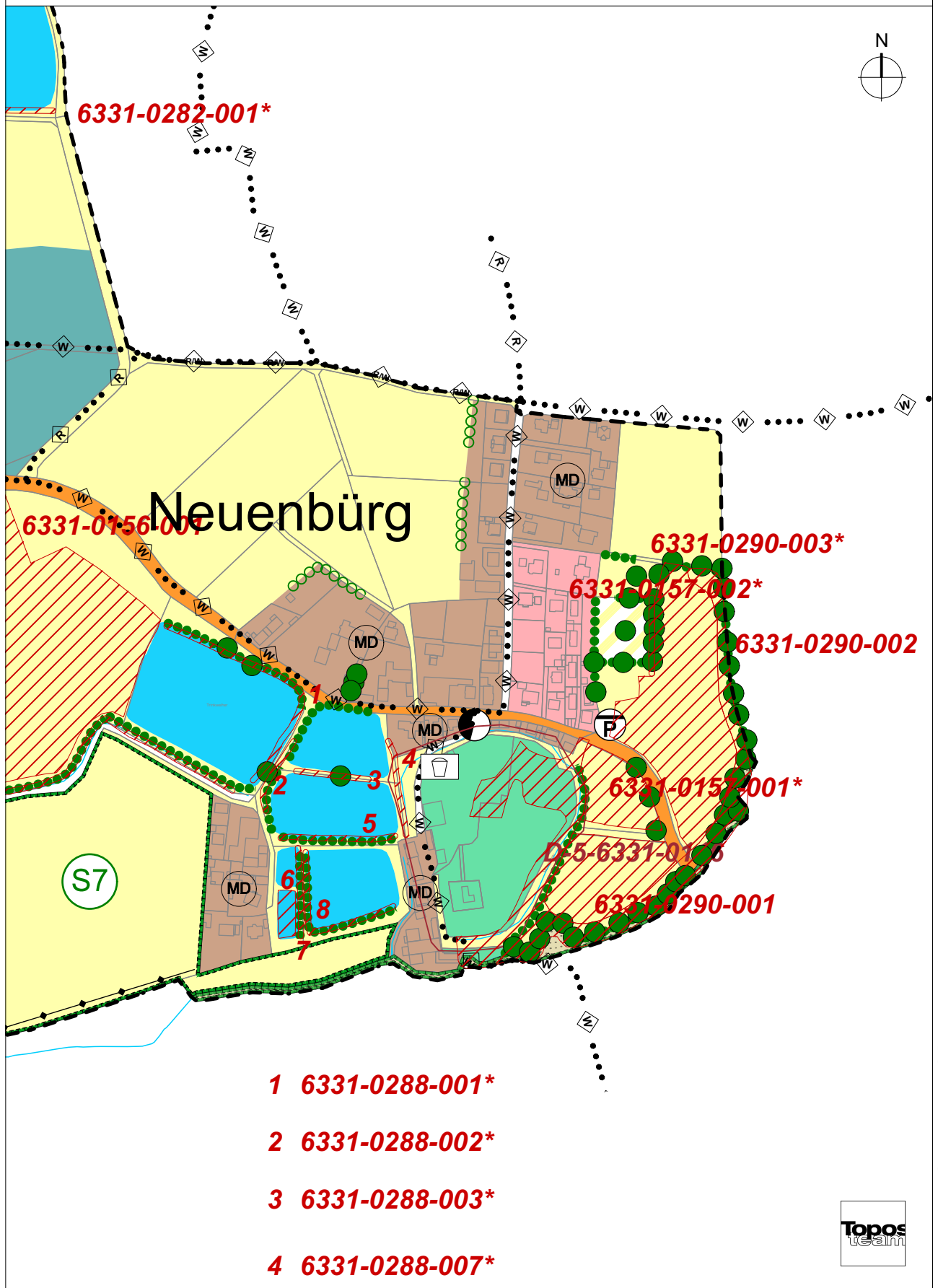
Die dargestellten Weiher sind Teil der Kulturlandschaft und prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Einer beantragten Verfüllung kann ohne wasserrechtliche Genehmigung, Planfeststellungsverfahren und Umweltverträglichkeitsprüfung nicht zugestimmt werden.

- (9) Pflege und Entwicklung des artenreichen Feuchtgrünlands und der Nasswiesen gemäß Biotopkartierung.

Hinweis⁹³: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

► **Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Neuenbürg**

93 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



5.6.2 Geplante Bauflächen

In Neuenbürg sind keine neuen Bauflächen geplant.

5.6.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Neuenbürg	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	1,56 ha	1,23 ha	- 0,33 ha
M	1,65 ha	1,64 ha	--
MD	3,80 ha	3,80 ha	--
G	--	--	--
SO	--	--	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	7,01 ha	6,67 ha	- 0,33 ha

5.7 Oberlindach

5.7.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands. Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:
Ca. 1,83 ha der als Bestand dargestellten Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Dorfgebietsflächen sind bislang unbebaut. Davon befinden sich ca. 0,66 ha Wohnbauflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberlindach“ sowie der rechtskräftigen Satzungen „Zur Hohen Wart“ und „Zur Hohen Wart Nord“
- (2) Rücknahme genehmigter Dorfgebietsflächen südöstlich der Ringstraße (ca. 0,42 ha), da diese auch zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden sollen (Schreiben der Eigentümer vom 27.04.2017). Darstellung der Flächen als geplante Flächen für die Landwirtschaft.
- (3) Berücksichtigen der Oberlindacher Weiher als natürliche Siedlungsgrenzen nach Nordosten und Osten.
- (4) Anpassen der Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand an bestehendes Planungsrecht (hier: Ergänzungsatzung „Zur Hohen Wart-Nord“ von 2011“).
- (5) Berücksichtigen der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im dargestellten Dorfgebiet (MD).
- (6) Rund 0,25 ha Gemischte Baufläche im Ortszentrum werden entsprechend der ursprünglich geplanten 2. Änderung des FNP von 2008 als geplant dargestellt (Ob 01).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB wird nachträglich eine Umweltprüfung durchgeführt.

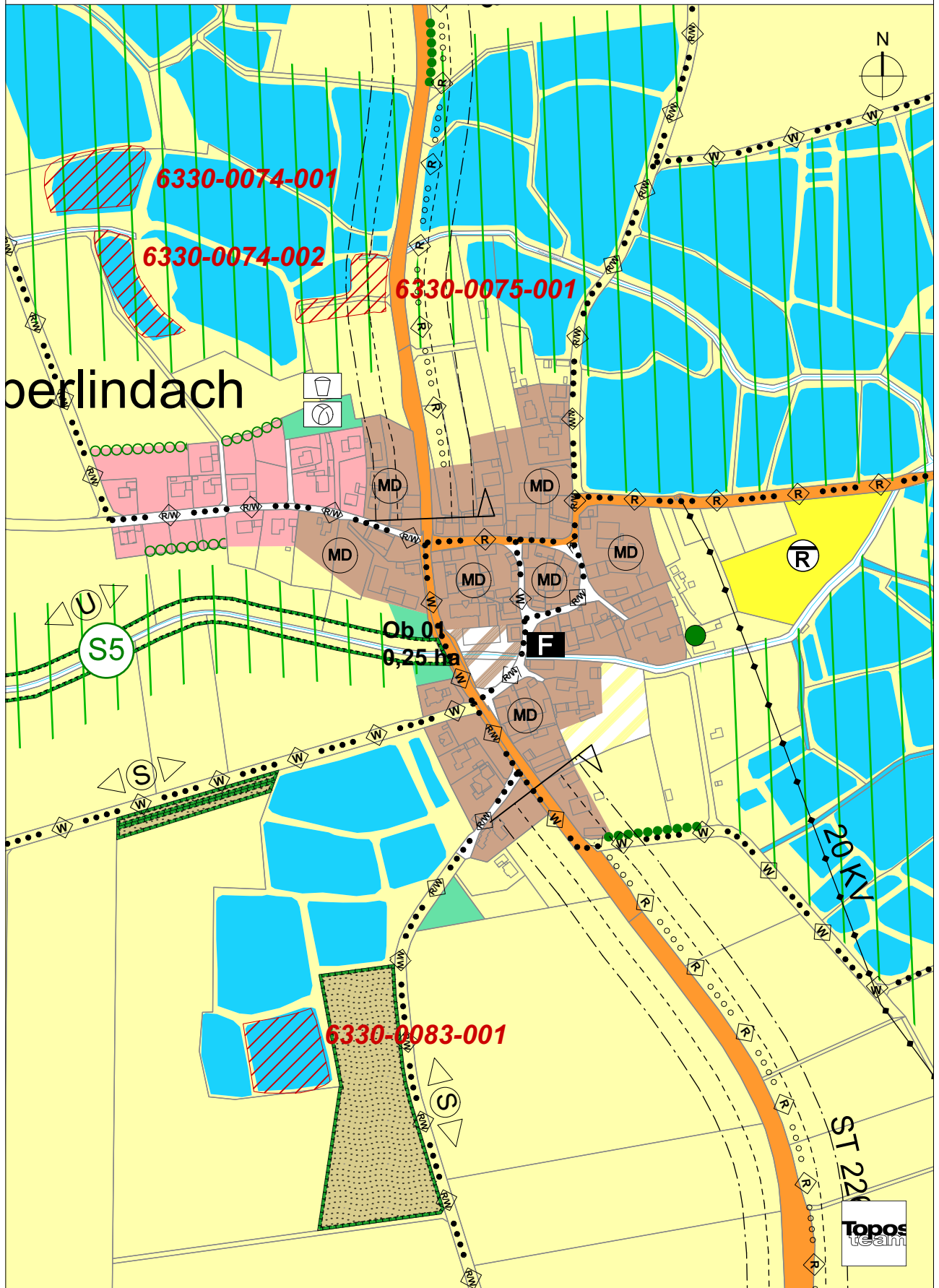
- (7) Mobilisieren von Baulücken am westlichen Ortsrand.
- (8) Berücksichtigen der im Plan dargestellten Anbauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Oberlindacher Straße (Staatsstraße St 2263).

Berücksichtigen der vom Staatlichen Bauamt geplanten Änderung der Linienführung der St 2263 nördlich der Ortslage.
- (9) Eingrünen des westlichen und nördlichen Ortsrands bei Entwicklung der dargestellten Bauflächen.
- (10) Renaturieren des Leeritzengraben auf der Grundlage eines Gewässerentwicklungsplans (Profilaufweitung, punktuelle Bepflanzung, Erhalt als offener Wiesengraben).
- (11) Erhalten der Oberlindacher Weiher als Teil der großflächigen Teich- und Kulturlandschaft (Fränkisches Teichgebiet) und Schaffen eines funktionsfähigen Lebensraums gemäß ABSP (vereinzelte Ufergehölze, extensive Feuchtwiesen und Uferbereiche).
- (12) Setzen von Landmarken mit punktueller Bepflanzung und Extensivierung der Weiherufer zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes nördlich und östlich der Ortslage. Extensivieren einzelner Weiher, ähnlich der Weiher im Südwesten.

Hinweis⁹⁴: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- ▶ Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Oberlindach

94 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



5.7.2 Geplante Bauflächen

Ob 01		ca. 0,25 ha (M)	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Flächen wurden auf der Grundlage des Entwurfs eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberlindach – Erweiterung Hotel Acantus“ von 2008 mittlerweile bebaut. Bebauungsplanverfahren mit Beschluss vom 20.06.2022 eingestellt. ▪ Für die Flächen liegt bislang keine genehmigte Flächennutzungsplanänderung vor. 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die 2008 im Entwurf getroffenen Festsetzungen werden als bauleitplanerische Ziele übernommen: Errichtung eines II+D geschossigen Satteldachgebäudes im nördlichen Bereich zur Erweiterung des Hotels Acantus, Schaffen zusätzlicher, ebenerdiger Stellplätze im südlichen Bereich (private Verkehrsfläche), Einbeziehen des Leeritzengraben in eine private Grünfläche zwischen Gebäude und privater Verkehrsfläche. 		
Mögliche WE/EW		WE/ha	EW/WE
mindestens		--	--
Flächenbilanz		bisher	neu Δ
Grünfläche		0,25 ha	-- - 0,25 ha
Gemischte Baufläche		--	0,25 ha + 0,25 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie II, Gebiet mittlerer Bedeutung	0,6 x 0,25 ha = 0,15 ha	--	0,15ha
gesamt			0,15 ha

Tabelle 38: Geplante Baufläche Ob 01

5.7.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Oberlindach	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	2,01 ha	2,01 ha	--
M	0,81 ha	1,06 ha	+ 0,25 ha
MD	5,86 ha	5,44 ha	- 0,42 ha
G	--	--	--
SO	--	--	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	8,68 ha	8,51 ha	- 0,17 ha

5.8 Reinersdorf

5.8.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands. Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

ca. 0,36 ha der als Bestand dargestellten Gemischten Bauflächen und Dorfgebietsflächen sind bislang unbebaut. Davon befinden sich ca. 0,29 ha Dorfgebiet im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung „Reinersdorf“.

- (2) Die Staatsstraße St 2259 im Norden und der Regionale Grünzug Seebachgrund im Süden stellen Grenzen dar, die nicht überschritten werden sollen.
- (3) Berücksichtigen der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im dargestellten Dorfgebiet (MD).
- (4) Berücksichtigen der im Plan dargestellten Anbauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße St 2259.
- (5) Seebach als Teil des Ortsbildes besser sichtbar machen.
- (6) Eingrünen des Spielplatzes und der landwirtschaftlichen Anlagen (Siloanlage und Lagerhalle) zur Verbesserung des südlichen Ortsrandes.
- (7) Freihalten des südöstlichen- und westlichen Ortsrands als Teil des Regionalen Grünzugs Seebachgrund von weiterer Bebauung.

Die bislang unbebauten Flächen östlich und westlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sollen als Grünfläche im regionalen Grünzug Seebachgrund gesichert werden.

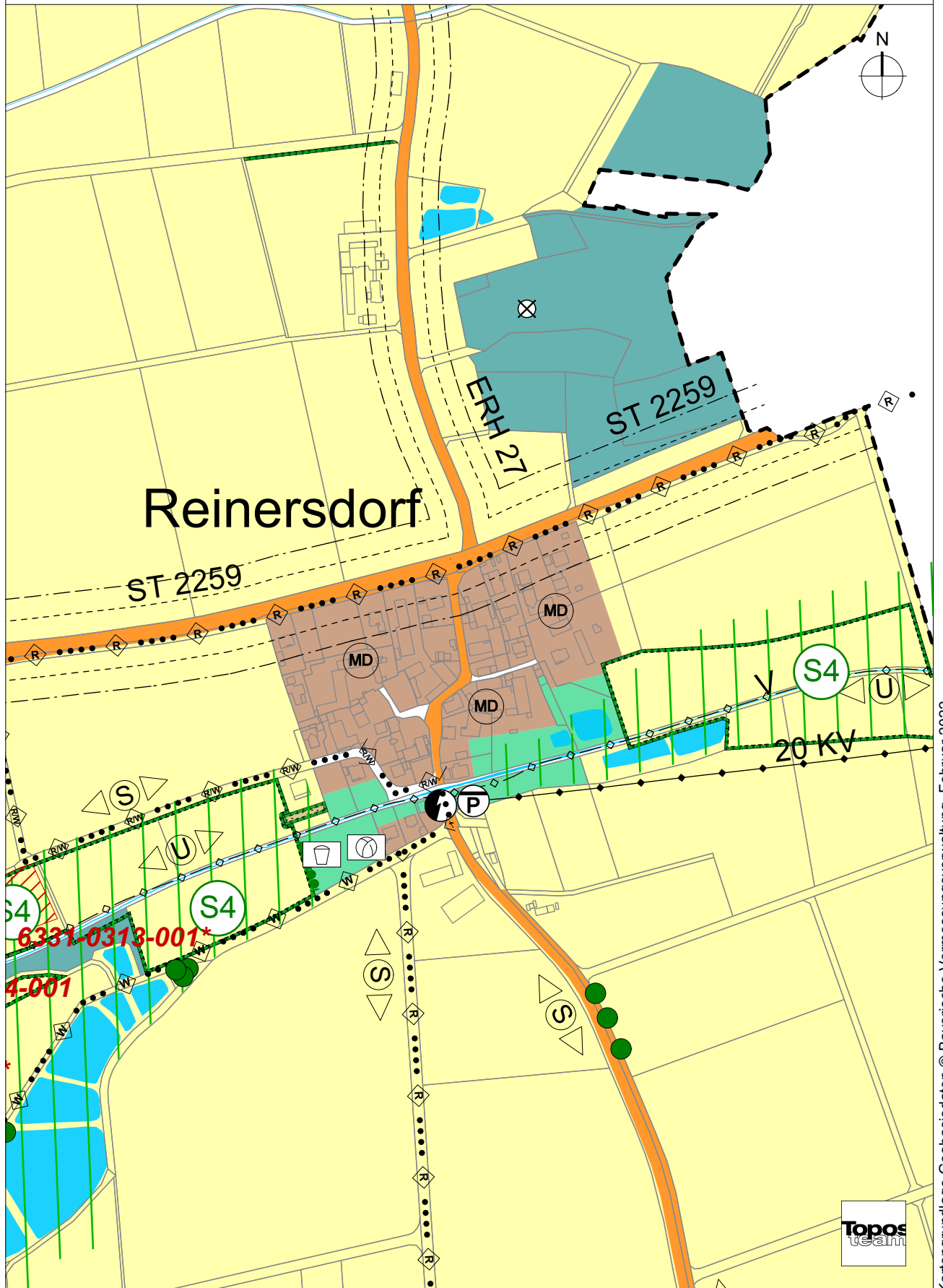
Daran schließen sich vorgeschlagene Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an.

- (8) Erhalten der Seebach als Teil der Kulturlandschaft und Entwicklung als überregional bedeutsame Gewässer gemäß ABSP (Verbesserung des Biotopverbunds für Arten der Nass- und Feuchtwiesen, Renaturierung, Anlage von extensiven Uferstreifen und Grünflächen).
- (9) Erhalten des grünen Ortsrands nach Osten und Verbessern des nordwestlichen Ortsrands.
- (10) Schaffen von linearen Grünstrukturen und Freihalten von jeglicher Bebauung am westlichen Ortsrand zur Sicherung der Trennung des Ortsteils vom Hauptort Weisendorf.

Hinweis⁹⁵: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- **Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Reinersdorf**

95 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



5.8.2 Geplante Bauflächen

In Reinersdorf sind keine neuen Bauflächen geplant.

5.8.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Reinersdorf	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	--	--	--
M	0,27 ha	0,27 ha	--
MD	4,35 ha	4,35 ha	--
G	--	--	--
SO	--	--	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	4,62 ha	4,62 ha	--

5.9 Reuth

5.9.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands. Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

ca. 1,15 ha der als Bestand dargestellten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen sind bislang unbebaut. Davon befinden sich alle Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Reuth“ bzw. der Ortsabrundungssatzung „Reuth“.

- (2) Berücksichtigen des Reuther Waldes im Süden als natürliche Siedlungsgrenze und der festgesetzten Grenze zwischen Innen- und Außenbereich am nördlichen Ortsrand.

Die 2004 als sonstige Grünflächen im engeren Siedlungsbereich geplanten Flächen werden als geplante Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht dem Bestand und dem Beschluss des Gemeinderates vom 20.03.2017.

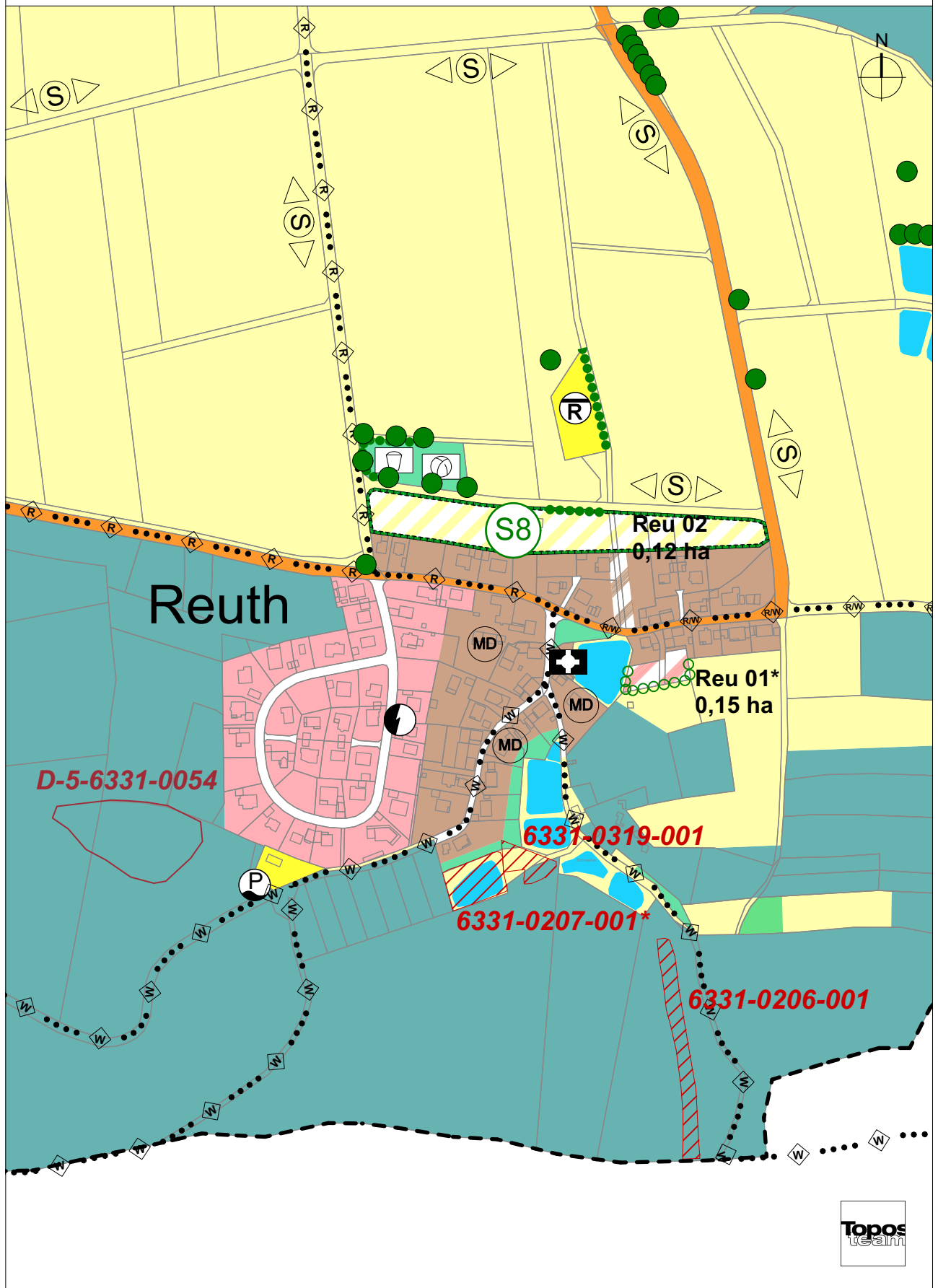
Darüber hinaus werden die Flächen als mögliche Ausgleichsfläche S8 vorgeschlagen.

- (3) Die ursprünglich parallel zum Ablauf des Dorfweihers geplanten sonstigen Grünflächen werden als geplante gemischte Bauflächen dargestellt (Reu 02).
- (4) Berücksichtigen der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im dargestellten Dorfgebiet (MD).
- (5) Mobilisieren der noch vorhandenen Baulücken im Wohnbaugebiet „Zur Alten Burg“
- (6) Umwandeln gemischter Bauflächen in Wohnbauflächen (Reu 01) und Eingrünung der Flächen am südöstlichen Ortsrand.
- (7) Anlegen einer wegebegleitenden Baumreihe zur besseren Eingrünung des nördlichen Ortsrands.
- (8) Erhalt der Weiher (Dorfweiher und Eichweiher am Felsenkeller) als Teil des Stillgewässerverbundsystems gemäß ABSP.
- (9) Schaffen von linearen Grünstrukturen und Freihalten von jeglicher Bebauung am westlichen Ortsrand zur Sicherung der Trennung des Ortsteils vom Hauptort Weisendorf.

Hinweis⁹⁶: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- **Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Reuth**

96 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



5.9.2 Geplante Bauflächen

Reu 01*	ca. 0,15 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerflächen am südöstlichen Ortsrand ▪ Parzellen sind bereits über eine schmale Stichstraße von der Sandstraße erschlossen ▪ Nach Süden bilden die bestehenden Waldflächen eine natürliche Grenze. ▪ Nachweis erforderlich, dass bei Anordnung, Errichtung, Änderung, Instandhaltung und Beseitigung von baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 30 m zu den dargestellten Waldflächen gemäß Art. 3 BayBO, durch bauliche oder sonstige Schutzmaßnahmen Gefährdungen von Personen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ausgeschlossen werden können 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhausbebauung zu Wohnzwecken südlich der Sandstraße ▪ Anpassen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an die nördlich vorhandene Bebauung ▪ Erschließung der Bauflächen über die vorhandene Stichstraße von der Sandstraße. ▪ Abstand zum Dorfweiher halten 		
Mögliche WE/EW	bei 12 WE/ha		und 2,2 EW/WE
mindestens	2 WE		4 EW
Flächenbilanz	bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft	0,15 ha	--	- 0,15 ha
Wohnbaufläche (W)	--	0,15 ha	+ 0,15ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,5 x 0,15 ha = 0,07 ha	--	0,07 ha
gesamt			0,07 ha

Tabelle 39: Geplante Baufläche Reu 01*

Reu 02		ca. 0,12 ha (M)	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung OAS „Reuth“ ▪ Flächen sind im wirksamen FNP 2004 als geplante Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt. ▪ Eigentümer hat der Darstellung als Grünfläche widersprochen ▪ Bedenken der UNB gegen Umwandlung der Fläche werden nicht geteilt, da der Abflussgraben nur temporär Wasser führend ist und die Flächen keine besondere Bedeutung für Natur, Landschaft und Ortsbild haben. 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gartennutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß OAS „Reuth“ ▪ Zulässigkeit eines Bauvorhabens muss gemäß § 34 BauGB geprüft werden 		
Mögliche WE/EW		WE/ha	EW/WE
mindestens		--	--
Flächenbilanz		bisher	neu Δ
Grünfläche geplant		0,12 ha	-- - 0,12 ha
Gemischte Baufläche (M)		--	0,12 ha + 0,12 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Bei Anwendung § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: 0,0 x 0,12 ha = 0,00 ha	--	0,00 ha
gesamt			0,00 ha

Tabelle 40: Geplante Baufläche Reu 02

5.9.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Reuth	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	3,68 ha	3,83 ha	+ 0,15 ha
M	2,17 ha	2,13 ha	- 0,04 ha
MD	2,26 ha	2,26 ha	--
G	--	--	--
SO	--	--	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	8,11 ha	8,22 ha	+ 0,11 ha

5.10 Rezelsdorf

5.10.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands. Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

ca. 1,48 ha der als Bestand dargestellten Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Dorfgebietsflächen sind bislang unbebaut.

- (2) Berücksichtigen des nördlich „Am Brunnenhof“ bestehenden Baumbestands und des Talraums des Strietgrabens als natürliche Siedlungsgrenzen.

- (3) Berücksichtigen der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im dargestellten Dorfgebiet (MD).

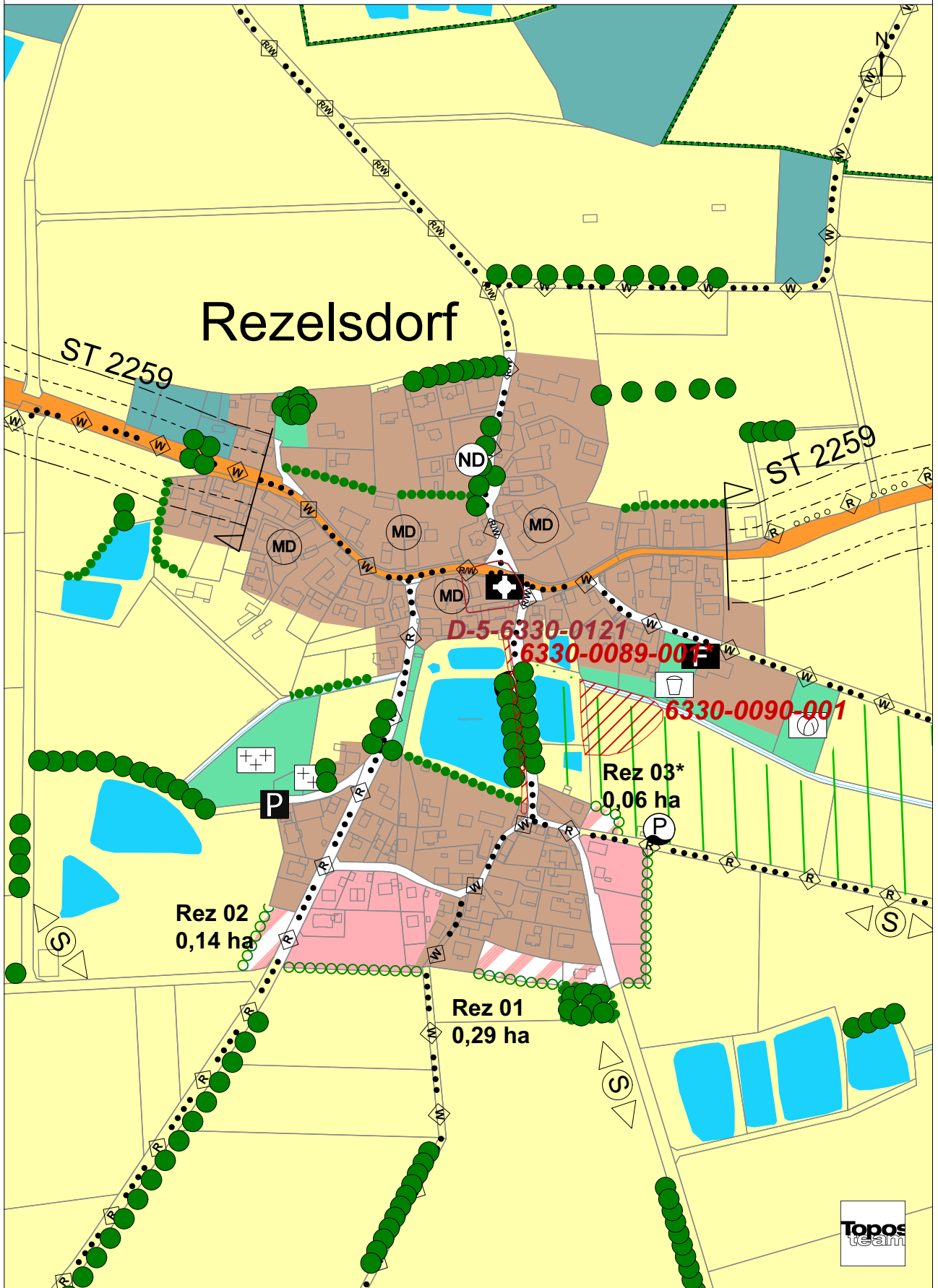
Eine beantragte Erweiterung der Dorfgebietsflächen am nordwestlichen Ortsrand wird abgelehnt, da die Flächen nicht erschlossen werden können.

- (4) Berücksichtigen der im Plan dargestellten Anbauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Rezelsdorfer Straße (Staatsstraße St 2259).
- (5) Die 2009 in den Entwurf der Ergänzungssatzung „Sebald-Rieter-Weg-Süd“ aufgenommenen Flächen am südlichen Ortsrand werden als geplante Wohnbaufläche dargestellt (Rez 01, ca. 0,29 ha). Die Satzung ist bislang nicht in Kraft getreten.
- (6) Erweitern der Wohnbauflächen um rund 0,14 ha westlich des Weges Zum Lerchenhügel (Rez 02).
- (7) Umwandeln ursprünglich geplanter Gemischter Bauflächen in geplante Wohnbauflächen (Rez 03*).
- (8) Sichern der zur Erweiterung des Geflügelzuchtvereins vorgesehenen Flächen in ausreichendem Abstand zum Strietgraben.
- (9) Freihalten des Talraumes des Strietgrabens und seiner Zuflüsse (einschließlich des Kapelweihers) von weiterer Bebauung.
- (10) Sichtbarmachen des Strietgrabens zwischen „Rezleinsdorf“ und „Schafhöfen“ als Teil des Ortsbildes.
- (11) Erhalten und Entwickeln der Freiflächen und Weiher entlang des Strietgrabens als Teil der Kulturlandschaft und Entwicklung eines Stillgewässerverbundsystems zur Förderung überregional bedeutsamer Amphibienarten gemäß ABSP.
- Die dargestellten Weiher sind prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Einer beantragten Verfüllung kann ohne wasserrechtliche Genehmigung, Planfeststellungsverfahren und Umweltverträglichkeitsprüfung nicht zugestimmt werden.
- (12) Sichern des orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestands am nördlichen Ortsrand.
- (13) Verbessern des Orts- und Landschaftsbildes und setzen von Landmarken durch punktuelle Bepflanzung der Weiheranlagen im Südwesten der Ortslage. Die Aufstellung eines Gewässerentwicklungskonzeptes wird empfohlen.
- (14) Darstellen von Flächen für die Landwirtschaft als bestehende Gemischte Bauflächen am nordwestlichen Ortsrand. Die Flächen wurden mittlerweile mit Genehmigung bebaut.
- (15) Eingrünen der genehmigten und zusätzlich geplanten Wohnbauflächen am südwestlichen, südlichen und südöstlichen Ortsrand.

Hinweis⁹⁷: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- ▶ **Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Rezelsdorf**

97 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



D-5-6330-0121
6330-0089-001
6330-0090-001

Rez 02
0,14 ha

Rez 01
0,29 ha

Rez 03*
0,06 ha



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Februar 2022

5.10.2 Geplante Bauflächen

Rez 01		ca. 0,29 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebautes Grundstück (ca. 0,08 ha) und bestehende Fläche für die Landwirtschaft am südlichen Ortsrand ▪ Flächen grenzen nördlich und westlich an bestehende Gemischte Bauflächen an ▪ Die beschlossene aber nicht rechtskräftige Ergänzungssatzung „Sebald-Rieter-Weg-Süd“ setzt Fläche als WA. Die Erschließung soll über einen festgesetzten Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen. 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhausbebauung zu Wohnzwecken ▪ Anpassen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an die nördlich vorhandene Wohnbebauung ▪ Grünen Ortsrand nach Süden entwickeln ▪ Umsetzen der in der Ergänzungssatzung festgesetzten Ausgleichsflächen. 			
Mögliche WE/EW		bei 12 WE/ha		und 2,2 EW/WE
mindestens		3 WE		6 EW
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft		0,29 ha	--	- 0,29 ha
Wohnbaufläche (W)		--	0,29 ha	+ 0,29 ha
Ausgleichsflächenbedarf		hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung		Feld A I 0,5 x 0,29 ha = 0,14 ha	--	0,14 ha
gesamt				0,14 ha

Tabelle 41: Geplante Baufläche Rez 01

Rez 02		ca. 0,14 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Wiese) am südwestlichen Ortsrand ▪ Flächen grenzen südlich an bestehende Wohnnutzungen an ▪ Erschließungsmöglichkeiten über bestehende Straßen und Wege (Zum Lerchenhügel) ▪ Südöstlich angrenzende Flächen sind als potentieller Lebensraum besonders geschützter Vogelarten großflächig kartiert 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweitern der als Bestand dargestellten Flächen um ein bis zwei Bauzeilen nach Süden ▪ Einzelhausbebauung zu Wohnzwecken ▪ Anpassen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an die nördlich vorhandene Wohnbebauung ▪ Grünen Ortsrand nach Süden und Westen entwickeln 			
Mögliche WE/EW		bei 12 WE/ha		und 2,2 EW/WE
mindestens		2 WE		4 EW
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft		0,14 ha	--	- 0,14 ha
Wohnbaufläche (W)		--	0,14 ha	+ 0,14 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung		niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,5 x 0,14 ha = 0,07 ha		--	0,07 ha
gesamt				0,07 ha

Tabelle 42: Geplante Baufläche Rez 02

Rez 03*		ca. 0,06 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Ackerfläche am südöstlichen Ortsrand ▪ Erschließung über südlich verlaufenden Flurweg möglich ▪ Bestehende Wohnnutzung im Westen und Süden ▪ Pumpwerk liegt rund 20 m östlich ▪ rund 100 m Abstand zum Strietgraben 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abrundung der bestehenden Bebauung um einen Bauplatz ▪ Einfamilienhausbebauung zu Wohnzwecken ▪ Ortsrandeingrünung nach Osten ▪ Abstand zum Strietgraben nicht weiter verringern 			
Mögliche WE/EW		bei 12 WE/ha		und 2,2 EW/WE
mindestens		1 WE		2 EW
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Gemischte Baufläche (M)		0,19 ha	0,13 ha	- 0,06 ha
Wohnbaufläche (W)		--	0,06 ha	+ 0,06 ha
Ausgleichsflächenbedarf		hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung		Feld A I 0,5 x 0,06 ha = 0,03 ha	--	0,03 ha
gesamt				0,03 ha

Tabelle 43: Geplante Baufläche Rez 03*

5.10.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Rezelsdorf	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	1,54 ha	2,03 ha	+ 0,49 ha
M	5,60 ha	5,54 ha	- 0,06 ha
MD	7,28 ha	7,28 ha	--
G	--	--	--
SO	--	--	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	14,42 ha	14,85 ha	+ 0,43 ha

5.11 Sauerheim

5.11.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands.

Der Sauerheimer Graben und die Weiher im Süden stellen dabei eine natürliche Grenze dar, die nicht überschritten werden soll.

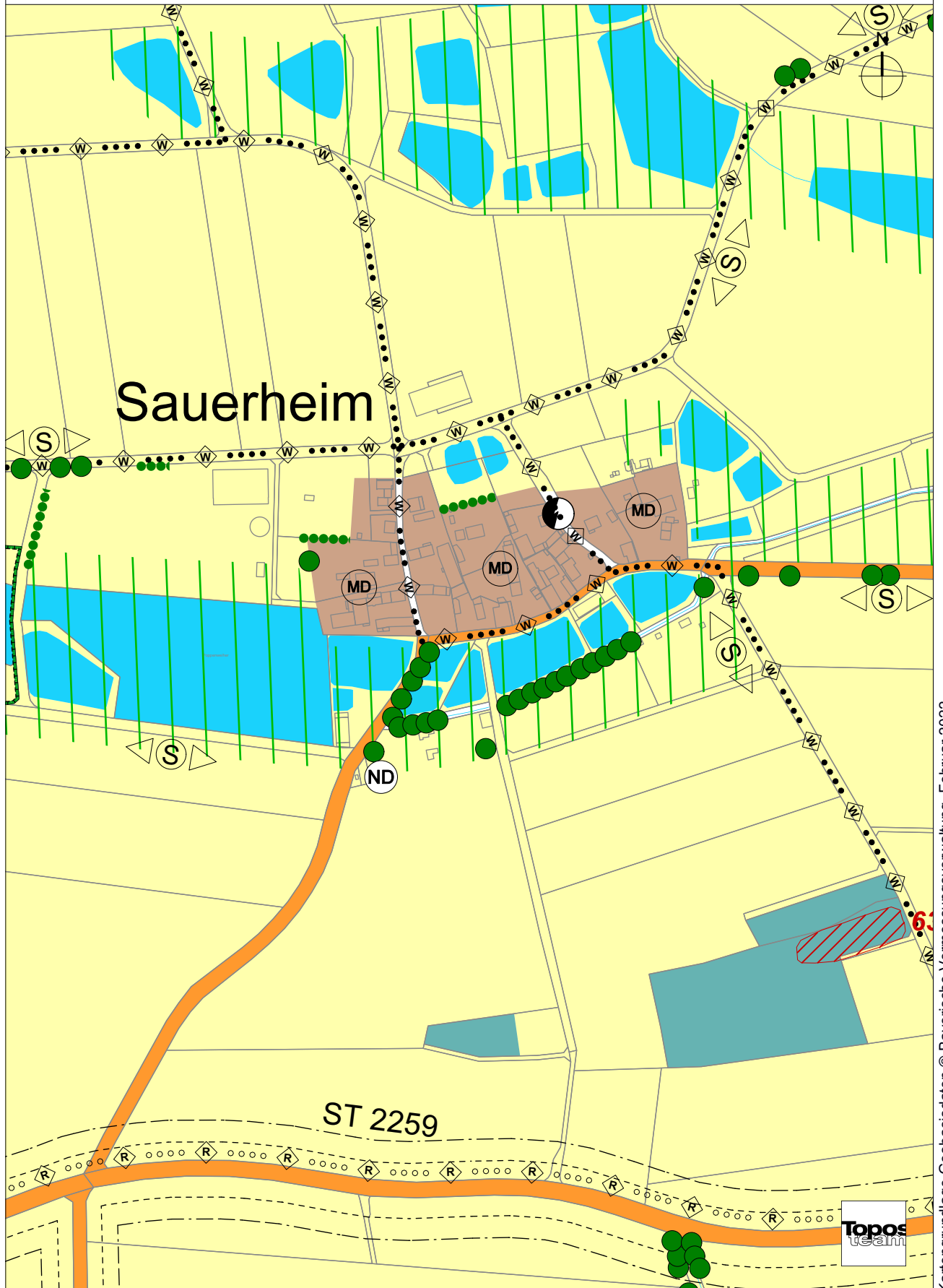
Die bestehenden Dorfgebietsflächen werden unverändert übernommen.
Neue Bauflächen sind nicht geplant.

- (2) Berücksichtigen der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im dargestellten Dorfgebiet (MD).
- (3) Verbessern des Orts- und Landschaftsbildes und setzen von Landmarken durch punktuelle Bepflanzung der Weiheranlagen im Südwesten (Poppelsweiher) und Nordosten der Ortslage.
- (4) Eingrünen der landwirtschaftlichen Anlagen (Lagerhalle) zur Verbesserung des nördlichen Ortsrandes.
- (5) Entwickeln von extensivem, feuchtem Grünland am nordöstlichen Ortsrand.
- (6) Erhalten der Weiher entlang des Sauerheimer Grabens als Teil der großflächigen Teich- und Kulturlandschaft (Fränkisches Teichgebiet).

Hinweis⁹⁸: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- **Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Sauerheim**

98 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



5.11.2 Geplante Bauflächen

In Sauerheim sind keine neuen Bauflächen geplant.

5.11.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Sauerheim	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	--	--	--
M	--	--	--
MD	3,56 ha	3,56 ha	--
G	--	--	--
SO	--	--	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	3,56 ha	3,56 ha	--

5.12 Schmiedelberg

5.12.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands. Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

ca. 0,28 ha der als Bestand dargestellten Gemischten Bauflächen sind bislang unbebaut

- (2) Berücksichtigen der Waldflächen um den Dachsberg als natürliche Siedlungsgrenze nach Norden.
- (3) Die mit Genehmigung bebauten Grundstücke am östlichen Ortseingang werden als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.
- (4) Die mit Genehmigung bebauten Grundstücke am nördlichen Ortsrand werden als bestehende Gemischte Baufläche dargestellt.
- (5) Berücksichtigen der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im dargestellten Dorfgebiet (MD).
- (6) Schließen der Lücke zwischen den bestehenden Bauflächen am östlichen Ortseingang bei entsprechender Nachfrage.

Südlich der Schmiedelberger Straße wird zwischen bestehender Wohnbaufläche und Gemischter Baufläche eine neue Wohnbaufläche dargestellt (Sch 01), die nach Süden eingegrünt werden soll.

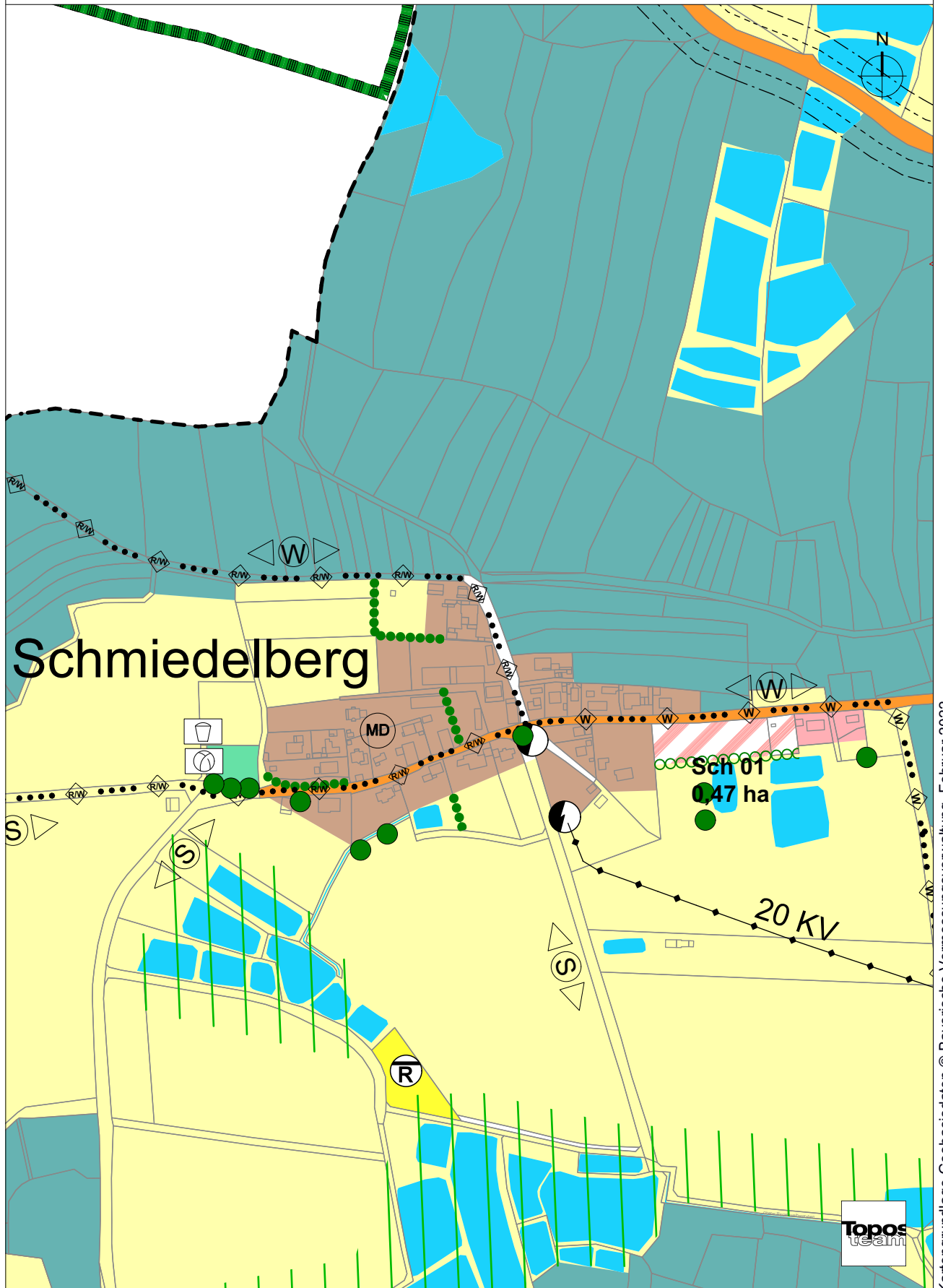
Die Flächen nördlich der Schmiedelberger Straße sollen entsprechend der Darstellungen des bislang wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald erhalten bleiben.

- (7) Die Spielplatzfläche am westlichen Ortsrand wird unverändert übernommen. Für die vom Amt für Freizeit und Kultur angeregte Erweiterung der Flächen um einen Grillplatz bzw. die Neuplanung einer gemeinsamen Spielfläche für die Ortsteile Schmiedelberg, Boxbrunn und Oberlindach (vgl. Konzeptionelle Weiterentwicklung der Spielflächen im Markt Weisendorf vom April 2016) wird kein Bedarf gesehen.
- (8) Verbessern des Orts- und Landschaftsbildes durch Setzen von Landmarken. Punktuelle Bepflanzung der Weiheranlagen im Südwesten der Ortslage und Entwickeln von Begleitgrün entlang des Flurweges nach Süden (Bäume und/oder artenreiche Blühstreifen).
- (9) Erhalten und Entwickeln von Obstwiesen am südlichen Ortsrand als wichtige Landschaftselemente.
- (10) Schaffen von Straßenbegleitgrün auf der Südseite der Schmiedelberger Straße zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes am östlichen Ortseingang.
- (11) Eingrünen der Spielplatzfläche am westlichen Ortsrand.
- (12) Förderung und Neuanlage von trockenen Walsaumbereichen und lichten Waldbestände (Trockenstandorte) nordöstlich der Ortslage gemäß ABSP.
- (13) Erhalten der Weiher als Teil der Kulturlandschaft und Schaffung eines Biotopverbund an Fließgewässern mit überregional bedeutsamen Lebensräumen im „Fränkischen Teichgebiet“ gemäß ABSP (Entwicklung und Pflege von extensive Feuchtwiesen und Uferbereiche).

Hinweis⁹⁹: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- ▶ **Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Schmiedelberg**

99 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



5.12.2 Geplante Bauflächen

Sch 01	ca. 0,47 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerflächen am östlichen Ortsrand ▪ Gelände fällt von der Schmiedelberger Straße steil nach Süden ab ▪ Bestehende Wohnbebauung grenzt östlich, nordwestlich und westlich an ▪ Nachweis erforderlich, dass bei Anordnung, Errichtung, Änderung, Instandhaltung und Beseitigung von baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 30 m zu den dargestellten Waldflächen gemäß Art. 3 BayBO, durch bauliche oder sonstige Schutzmaßnahmen Gefährdungen von Personen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ausgeschlossen werden können 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lückenschluss der bestehenden Bebauung im Westen und Osten ▪ Einzeilige Einzelhausbebauung zu Wohnzwecken ▪ Anpassen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an die angrenzende Bebauung ▪ Erschließung der Bauflächen von der Schmiedelberger Straße ▪ Eingrünen der Bauflächen nach Süden 		
Mögliche WE/EW	bei 12 WE/ha	und 2,2 EW/WE	
mindestens	5 WE	11 EW	
Flächenbilanz	bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft	0,47 ha	--	- 0,47 ha
Wohnbaufläche (W)	--	0,47 ha	+ 0,47 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,5 x 0,47 ha = 0,24 ha	--	0,24 ha
gesamt			0,24 ha

Tabelle 44: Geplante Baufläche Sch 01

5.12.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Schmiedel- berg	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	0,18 ha	0,65 ha	+ 0,47 ha
M	2,04 ha	2,04 ha	--
MD	2,29 ha	2,29 ha	--
G	--	--	--
SO	--	--	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	4,51 ha	4,97 ha	+ 0,47 ha

5.13 Sintmann

5.13.1 Entwicklungsziele und Hinweise zum Planausschnitt

- (1) Erhalten und Entwickeln des dargestellten Bauflächenbestands. Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

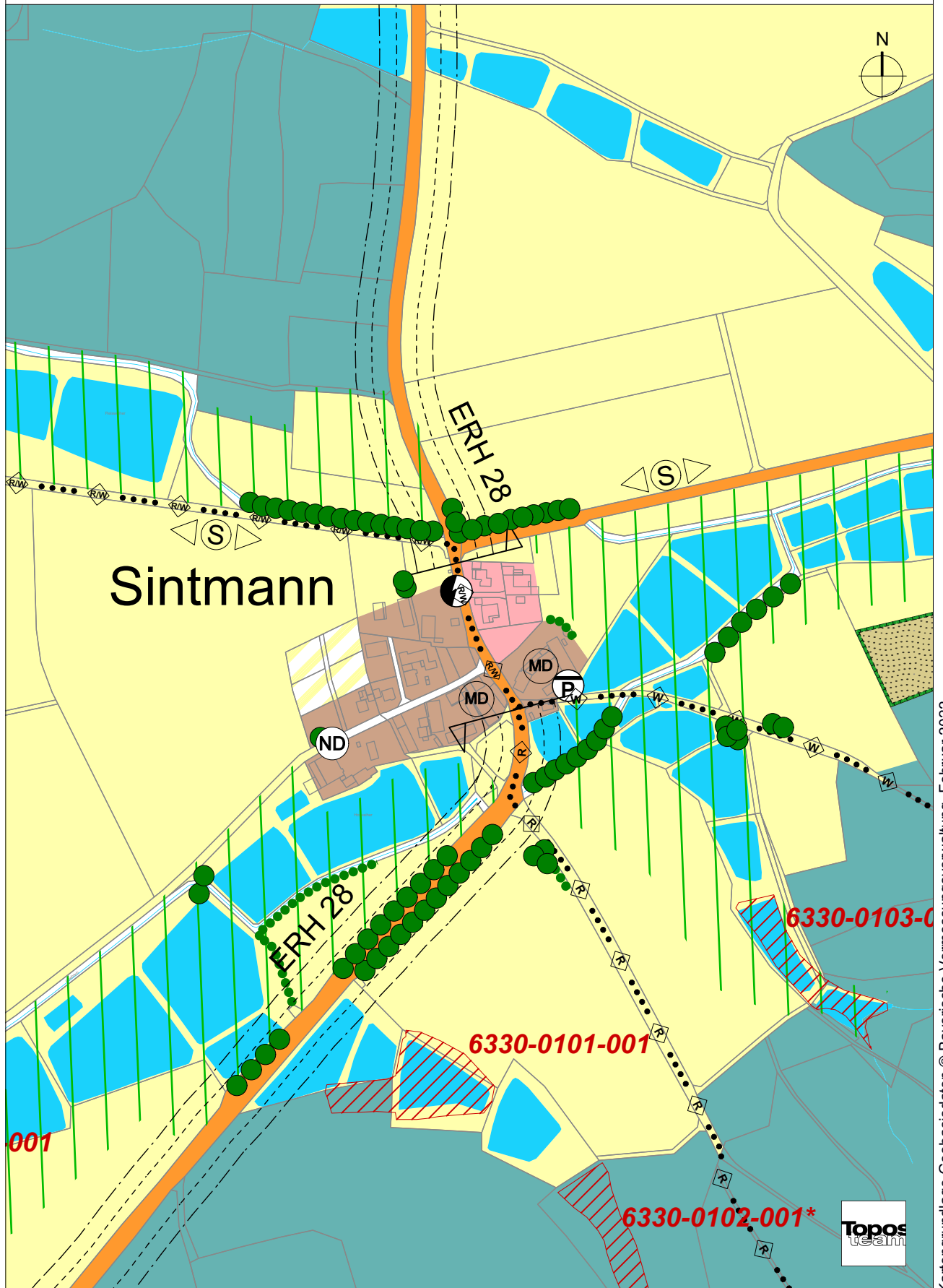
Ca. 0,68 ha der als Bestand dargestellten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen sind bislang unbebaut. Davon befinden sich ca. 0,11 ha Wohnbauflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sintmann“

- (2) Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen im nordwestlichen Ortsbereich um ca. 0,42 ha.
Die Flächen werden als geplante Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
- (3) Strietgraben und Seebach begrenzen die Siedlungsentwicklung nach Süden, Osten und Norden und sollen von Bebauung freigehalten werden.
- (4) Berücksichtigen der bestehenden bzw. genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im dargestellten Dorfgebiet (MD).
- (5) Mobilisieren der Baulücken innerhalb der bestehenden Wohnbauflächen östlich der Sintmanner Straße.
- (6) Berücksichtigen der im Plan dargestellten Anbauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Sintmanner Straße (Kreisstraße ERH 28).
- (7) Das am westlichen Ortsrand vorhandene Naturdenkmal ist nachrichtlich in den Plan übernommen.
- (8) Verbessern des Orts- und Landschaftsbildes und Setzen von Landmarken durch punktuelle Bepflanzung der Weiheranlagen vor allem am nordöstlichen Ortsrand.
- (9) Schaffen von strukturreichen Übergängen im Bereich der geplanten MD-Flächen am westlichen Ortsrand.
- (10) Anlage von Begleitgrün (Bäume und/oder artenreiche Blühstreifen) entlang der Flurwege Richtung Rezelsdorf und Sintmannsbuch und entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Mitteldorf.
- (11) Erhalten der Weiher als Teil der Kulturlandschaft und Schaffung von Stillgewässerverbundsystemen zur Förderung überregional bedeutsamer Amphibienarten und Erhaltung und Optimierung von Feucht und Naßwiesen gemäß ABSP als Teilstück der Weiherkette entlang des Seebachs und seiner Zuflüsse zwischen Sintmannsbuch und Mitteldorf.

Hinweis¹⁰⁰: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

- **Ausschnitt aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Sintmann**

100 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020



5.13.2 Geplante Bauflächen

In Sintmann sind keine neuen Bauflächen geplant.

5.13.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Sintmann	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	0,49 ha	0,49 ha	--
M	1,47 ha	1,05 ha	- 0,42 ha
MD	1,23 ha	1,23 ha	--
G	--	--	--
SO	--	--	--
Gemeinbedarf	--	--	--
Summe	3,19 ha	2,77 ha	- 0,42 ha

5.14 Weisendorf

5.14.1 Entwicklungsziele und Hinweise zu den Planausschnitten

- (1) Mobilisieren vorhandener Innenentwicklungspotentiale und bisher unbebauter Flächen im Geltungsbereich verbindlicher Bauleitpläne.

Insgesamt sind ca. 12,26 ha der genehmigten Wohnbauflächen, Gemischten und Gewerblichen Bauflächen bislang unbebaut. Davon befinden sich ca. 8,17 ha im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Schlegelsberg“, „Südlich der Erlanger Straße“, „Mitteldorfer Weg“, „Erweiterung Am Schlegelsberg“, „Mitteldorfer Weg“, „Am Mühlberg“, „Neubaugelbiet Gerbersleite Ost“, „Wohnpark Schlosswiese“, „Mitteldorfer Weg Süd“, „Am Kellerberg nördlich der Erlanger Straße“, „Gewerbegebiet Ost“ und „Gewerbegebiet Mühlberg Ost“.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ sollen die Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung genutzt werden.

- (2) Berücksichtigen des Regionalen Grünzugs Seebachgrund, der bestehenden Weiher und der bestehenden Waldflächen als natürliche Grenzen der Siedlungsentwicklung.
- (3) Rücknahme der bisher dargestellten Planungsvorschläge für eine Umgehungsstraße für Weisendorf.

Der Aufwand für Planung und Bau einer Umgehungsstraße erscheint aufgrund der damit verbundenen Kosten und der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verhältnismäßig. Eine Ostumgehung widerspricht der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Osten des Hauptortes. Eine Nord- ohne Ostumgehung würde das Ortszentrum von Verkehr in Ost-West-Richtung entlasten, aber kaum von Verkehr in Nord-Süd-Richtung.

- (4) Berücksichtigen der im Plan dargestellten Anbauverbots- und Baubeschränkungs-zonen entlang der Neustadter Straße und Erlanger Straße (Staatsstraße St 2259) und entlang der Höchstadter Straße und Auracher Bergstraße (Staatsstraße St 2263).
- (5) Die 2005 im Bebauungsplan „Mitteldorfer Weg Süd“ festgesetzten Wohngebietsflächen werden als Bestand dargestellt.
- (6) Die 2010 durch die „Einbeziehungssatzung Fl. Nr. 436/6, Gemarkung Weisendorf“ festgesetzten Wohngebietsflächen südlich der Kirchenstraße (ca. 0,09 ha) werden als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die südwestlich angrenzenden Flächen werden gemäß Satzung als bestehende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet.

- (7) Die 2011 in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Uehfelder Weg“ festgesetzten Wohngebietsflächen sind realisiert und werden als Bestand dargestellt. Die ursprünglich südlich des Sauerheimer Grabens dargestellten Grünflächen reduzieren sich dadurch um ca. 0,17 ha.
- (8) Die 2004 als geplant dargestellt und bis heute unbebauten Wohnbauflächen östlich der Keller- und südlich der Schlegelsbergstraße (ca. 0,44 ha) werden entsprechend der Festsetzungen des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Schlegelberg“ als Bestand dargestellt.
- (9) Die 2012 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlich der Erlanger Straße Nr. 31/5“ festgesetzten und realisierten Bauflächen werden als bestehende Gemischte Baufläche dargestellt. Die 2004 südlich des Sauerheimer Grabens dargestellten Grünflächen reduzieren sich dadurch um ca. 0,12 ha.
- (10) Die im 2015 geänderten Bebauungsplan „Am Kellerberg“ festgesetzten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen werden als Bestand dargestellt. Die Flächen sind bereits teilweise bebaut.

- (11) Die 2015 im Vorhaben und Erschließungsplan „Am Windflügel –Nord“ festgesetzten Wohngebietsflächen werden wie die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen als Bestand dargestellt.
- (12) Die 2019 im Bebauungsplan „Schlossberg“ festgesetzten Wohngebietsflächen des ehemaligen SALOTA-Geländes werden als Bestand dargestellt. Die Flächen sind bereits bebaut.
- (13) Rücknahme der 2004 als geplant dargestellter Wohnbauflächen (ca. 2,07 ha) am westlichen Ortsrand gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.02.2019 - Darstellung der Flächen als geplante Flächen für die Landwirtschaft.
- (14) Erweitern von gemischten Bauflächen bei entsprechender Nachfrage:
- (15) Der ursprünglich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Standort des ehemaligen Rathauses wird als geplante Gemischte Baufläche (We 07) ausgewiesen.
- Die Fläche in der Gabelung von Neustadter Straße und Kirchenstraße wird derzeit als Parkplatz genutzt. Der Rahmenplan zur Ortskernsanierung von 2012 schlägt an dieser Stelle den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vor.
- (16) Umwandeln von Gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen:
- (17) An der Marienbader Straße werden die 2014 im Bebauungsplan „Flurnummer 351/1 am Sauerheimer Weg“ festgesetzten und zwischenzeitlich realisierten Wohngebietsflächen als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Im FNP 2004 waren diese als Gemischte Baufläche ausgewiesen.
- (18) Die im FNP von 2004 als Gemischte Bauflächen dargestellten Flächen (Fl. Nr. 351, Gmkg. Weisendorf) an der Kreuzung Sauerheimer Weg/Lindenstraße sollen zukünftig zum Wohnen genutzt werden und werden dementsprechend als geplante Wohnbauflächen dargestellt (We 06*)
- (19) Entsprechend des Bebauungsplanentwurfs „Östlich der Lindenstraße“ (Aufstellungsbeschluss vom 08.07.2019) werden ursprünglich als Gemischte Bauflächen dargestellte Grundstücke als geplante Wohnbaufläche (We 08*) dargestellt.
- (20) Entsprechend der 2015 bekannt gemachten Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Schlosswiese“ werden südlich der Schlosswiese und östlich der Höchstadter Straße ca. 0,07 ha Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche umgewidmet. Das Vorhaben ist realisiert.
- (21) Sichern bestehender Grünflächen im Seebachgrund zur Stärkung seiner Frischluftzufuhr und Erholungsfunktionen und zur Deckung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs.
- (22) Südlich der katholischen Kirche und des Kinderhauses St. Josef soll im Seebachgrund die Errichtung eines Spielplatzes zugelassen werden. Hierzu werden die ursprünglich vorgeschlagenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft S 3 „Seebachgrund mit Hangbereichen südwestlich von Weisendorf“ um rund 1,14 ha reduziert und als geplante Grünfläche dargestellt.
- Der geplante Kinderspielplatz liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs Seebachgrund. Eine Spielplatznutzung widerspricht den regionalplanerischen Zielen für den Seebachgrund (gemäß RP 7 B I 1.4: Ökologischer Ausgleich, Frischluftzufuhr, Erholungsfunktion) nicht.
- (23) Umwandeln bestehender und im FNP 2004 geplanter öffentlicher Grünflächen in Gemeinbedarfsflächen, um den Bedarf an zusätzlicher sozialer Infrastruktur zu decken:
- (24) Die zur Erweiterung des Sportzentrums vorgesehenen und ursprünglich als öffentliche Grünfläche dargestellten Flächen am Festplatz (ca. 0,83 ha) werden entsprechend der Festsetzungen des 2017 geänderten Bebauungsplans Nr. 31/1 als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.
- (25) Im Anschluss an das Wohngebiet Gerbersleite ist am Reuther Weg eine neue Gemeinbedarfsfläche (We 01) geplant.

- (26) Die 2013 im Bebauungsplan „Vereinszentrum am Rötelberg“ festgesetzten Sonderbauflächen für den Heimat-, Garten- und Tennisverein sind zwischenzeitlich realisiert und in der Planzeichnung als Bestand dargestellt.
- (27) Parkplätze und Buswendeschleife gegenüber dem Waldfriedhof werden gemäß dem 2019 beschlossenen Bebauungsplan „Buswendeschleife“ als Verkehrsfläche dargestellt.
- (28) Die zwischen bestehender Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche gelegenen Grundstücke nördlich der Erlanger Straße werden als geplante Gemeinbedarfsfläche (We 05) dargestellt.

Sie gehören gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept zum Nahversorgungszentrum „Am Mühlberg/Erlanger Straße“ und sind aufgrund der benachbarten Versorgungseinrichtungen, der angrenzenden Wohnnutzungen und der vorhandenen Bushaltestelle für die Ansiedlung von sozialen Infrastruktureinrichtungen geeignet.

Ob die Flächen als Standort für ein Senioren- / Pflegeheim geeignet sind oder deren Nutzungsmöglichkeiten aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm eingeschränkt werden müssen, ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Das Planzeichen 15.6 weist darauf hin.

- (29) Die Darstellung der Sonderbaufläche Skateanlage Weisendorf am Bauhof an der Gerbersleite entspricht der Flächennutzungsplanänderung von 2013. Die Anlage ist gebaut.
- (30) Der Schwerpunkt zukünftiger Wohnbauflächenentwicklung wird auf den östlichen Ortsrand des Hauptortes Weisendorf gelegt:
- (31) Die realisierten und bislang noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ werden als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.
- (32) Die Wohnbaufläche „Gerbersleithe Ost“ wird um rund 7,28 ha nach Osten (We 02) erweitert.
Dabei sollen die bestehenden öffentlichen Grünflächen entlang des Reuther Weges und östlich des Baugebiets Gerbersleite als Erholungsfläche und Grünverbindung zwischen den Siedlungsflächen erhalten und weiterentwickelt werden. Diese werden als geplante Grünfläche dargestellt bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgeschlagen.

Die gemäß Planfeststellungsentwurf vom 19.08.2016 zum 6-streifigen Ausbau der BAB A3 zwischen Höchststadt und Klebheim geplante Ausgleichsfläche N 11 „Extensivwiese Mühlacker“ (0,22 ha, Fl. Nr. 42/3, Gemarkung Reinersdorf) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

- (33) Der Schwerpunkt zukünftiger Gewerbeflächenentwicklung wird auf den nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes Weisendorf gelegt:
- (34) Die 2010 im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“ festgesetzten Gewerbegebietsflächen südlich der Erlanger Straße werden als Bestand dargestellt. Rund 3,3 ha der Gewerblichen Bauflächen sind noch unbebaut, aber für den westlich angrenzenden Betrieb reserviert.
- (35) Die 2004 zur Erweiterung des Gewerbegebiets „Weisendorf Ost“ geplanten Flächen sind mittlerweile bebaut und als Bestand dargestellt (vgl. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weisendorf Ost, 1. Änderung und 1. Erweiterung“ von 2008).
- (36) Zur Erweiterung des Gewerbegebiets Weisendorf Ost nach Norden werden geplante Gewerbliche Bauflächen in einem Umfang von 5,18 ha dargestellt (We 03), die großzügig nach Westen, Norden und Osten eingegrünt werden müssen.

Die hierzu erforderlichen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgeschlagen.

Auch die Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten ist aus landschaftsplanerischer Sicht unzureichend und sollte nach Möglichkeit verbessert werden.

- (37) Rund 1,49 ha Fläche, die im Bebauungsplan „Am Mühlberg“ 1991 als Gewerbegebietsfläche festgesetzt und im bisherigen Flächennutzungsplan als bestehende Gewerbliche Baufläche dargestellt waren, werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt (We 04*).

Der städtebaulich integrierte Standort hat sich zu einem für den Markt Weisendorf wichtigen Nahversorgungszentrum entwickelt und wurde durch das im Januar 2018 gebilligte „Einzelhandelsentwicklungskonzept Markt Weisendorf“ zum zentralen Versorgungsbereich im Sinne des BauGB erklärt (hier: Nahversorgungszentrum „Am Mühlberg/Erlanger Straße“)¹⁰¹.

Bei den am Standort bestehenden Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um eine landesplanerisch relevante Agglomeration.

Um den zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB erhalten und entwickeln zu können, müsste bei Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe oder Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben der rechtskräftige Bebauungsplan geändert und ein Sondergebiet im Sinne des § 11 (3) BauNVO festgesetzt werden.

Der neue Flächennutzungsplan soll die Möglichkeiten hierzu einräumen. Unabhängig davon muss die landesplanerische Zulässigkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens geklärt werden.

- (38) Eingrünung des nordwestlichen Ortsrandes (Wohnbaugebiete „Am Schlegelsberg“) durch Ausweisen von breiten Grüngürteln als Grünstreifen und Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Anlage von Streuobstbeständen, Hecken, blütenreichem extensiven Grünland).
- (39) Verbessern der Ortrandeingrünung westlich der Sudetenstraße unter besonderer Berücksichtigung der westlich angrenzenden Weiher als potentiell Lebensraum besonders geschützter Amphibien.
- (40) Entwickeln des Sauerheimer Grabens zu einem sichtbaren Grünzug aus der freien Landschaft in die Siedlung. Keine weitere Bebauung der Uferrandstreifen, Rückbau bestehender baulicher Anlagen wenn möglich.
- (41) Erhalten und Entwickeln von Grünflächen südlich des Mitteldorfer Wegs und der Kirchenstraße zur Sicherung des Regionalen Grünzugs Seebachgrund im Anschluss an die vorgeschlagenen Ausgleichsflächen S 3 „Seebachgrund mit Hangbereichen südwestlich von Weisendorf“.
- (42) Freihalten der Weiher und der Seebach als Teil des Regionalen Grünzugs Seebachgrund von weiterer Bebauung. Eine Nutzung zur Freizeit- und Erholungsfunktion, insbesondere des Bad- und Mühlweihers soll zugelassen werden.
- (43) Schaffen von Verbundsystemen im Talraum der Seebach zur Förderung überregional bedeutsamer Amphibienarten gemäß ABSP. Erhalt und Optimierung des Seebachs als regionaler Entwicklungsschwerpunkt für Still- und Fließgewässer.
- (44) Erhalten der Weiher zwischen Oberlindach und Weisendorf als Teil der großflächigen Teich- und Kulturlandschaft (Fränkisches Teichgebiet) und Schaffen eines funktionsfähigen Lebensraums gemäß ABSP (vereinzelt Ufergehölze, extensive Feuchtwiesen und Uferbereiche).
- (45) Setzen von Landmarken mit punktueller Bepflanzung und Extensivierung der Weiherufer zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes nördlich der Ortslage. Extensivieren einzelner Weiher.

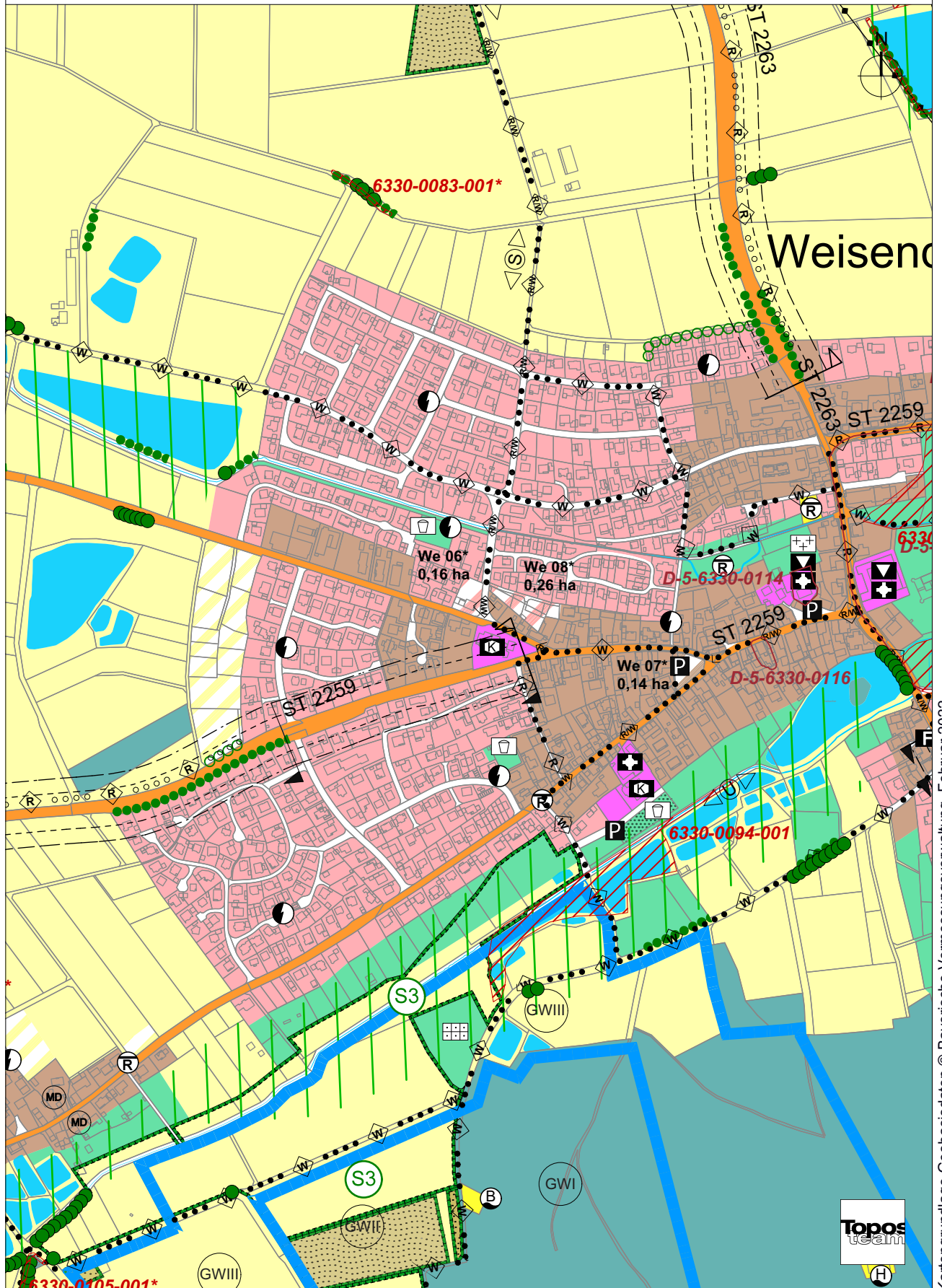
101 Markt Weisendorf: PLANWERK, Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr, mit Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH (Bearb.): Einzelhandelsentwicklungskonzept Markt Weisendorf. Nürnberg, 22.12.2017

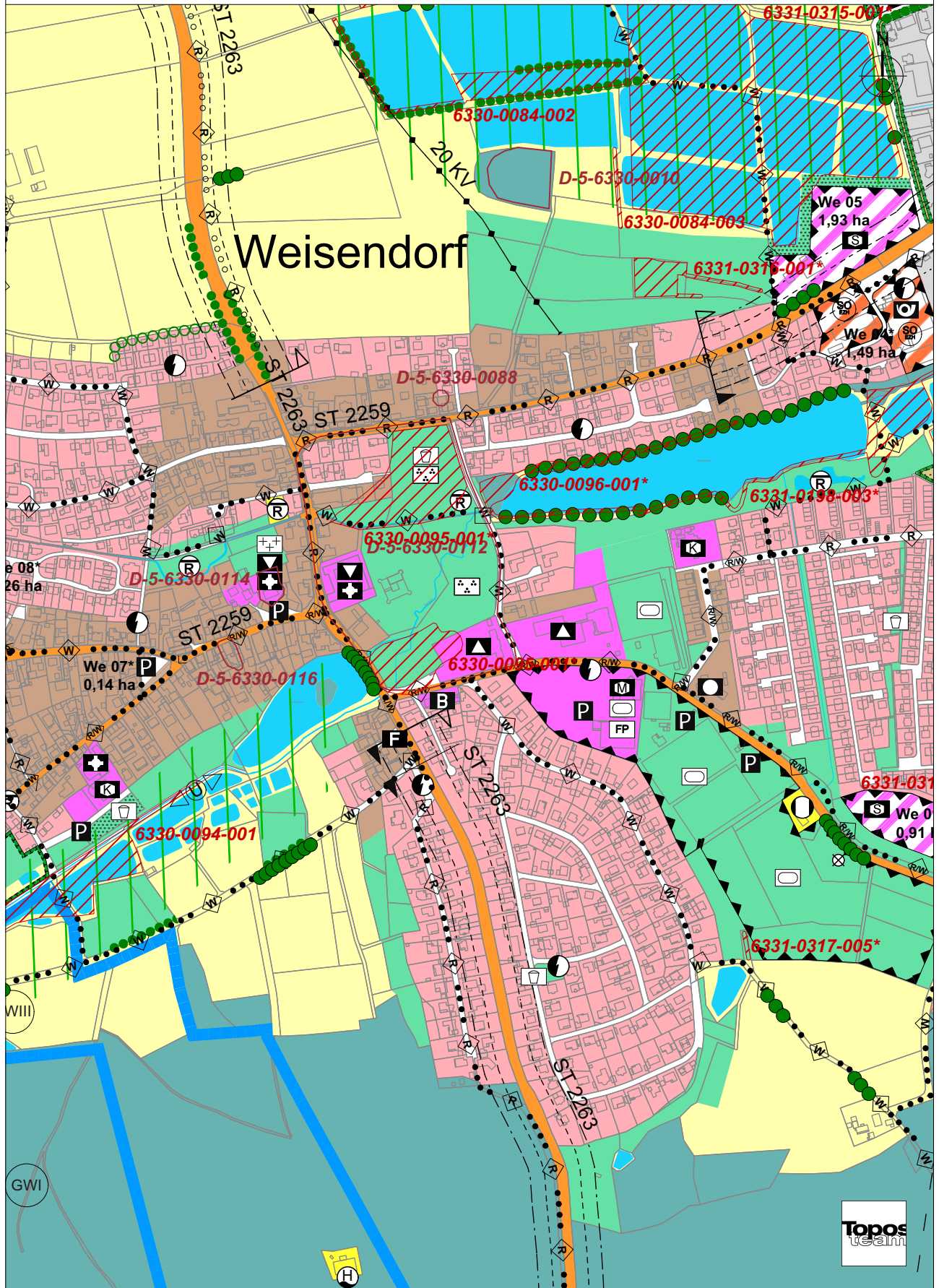
- (46) Entwickeln des Heidweiher Grabens zu einem verbindenden Element zwischen Reuther Wald und Seebach. Freihalten einer Grünfläche (ca. 20 m) zwischen dem festgesetzten Wohngebiet „Gerbersleite Ost“ und den östlich geplanten Wohnbauflächen.
- (47) Sichern von Freiflächen um die Ochsenweiher als öffentliche Grünfläche bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Grünverbindung in den Seebachgrund.

Hinweis¹⁰²: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

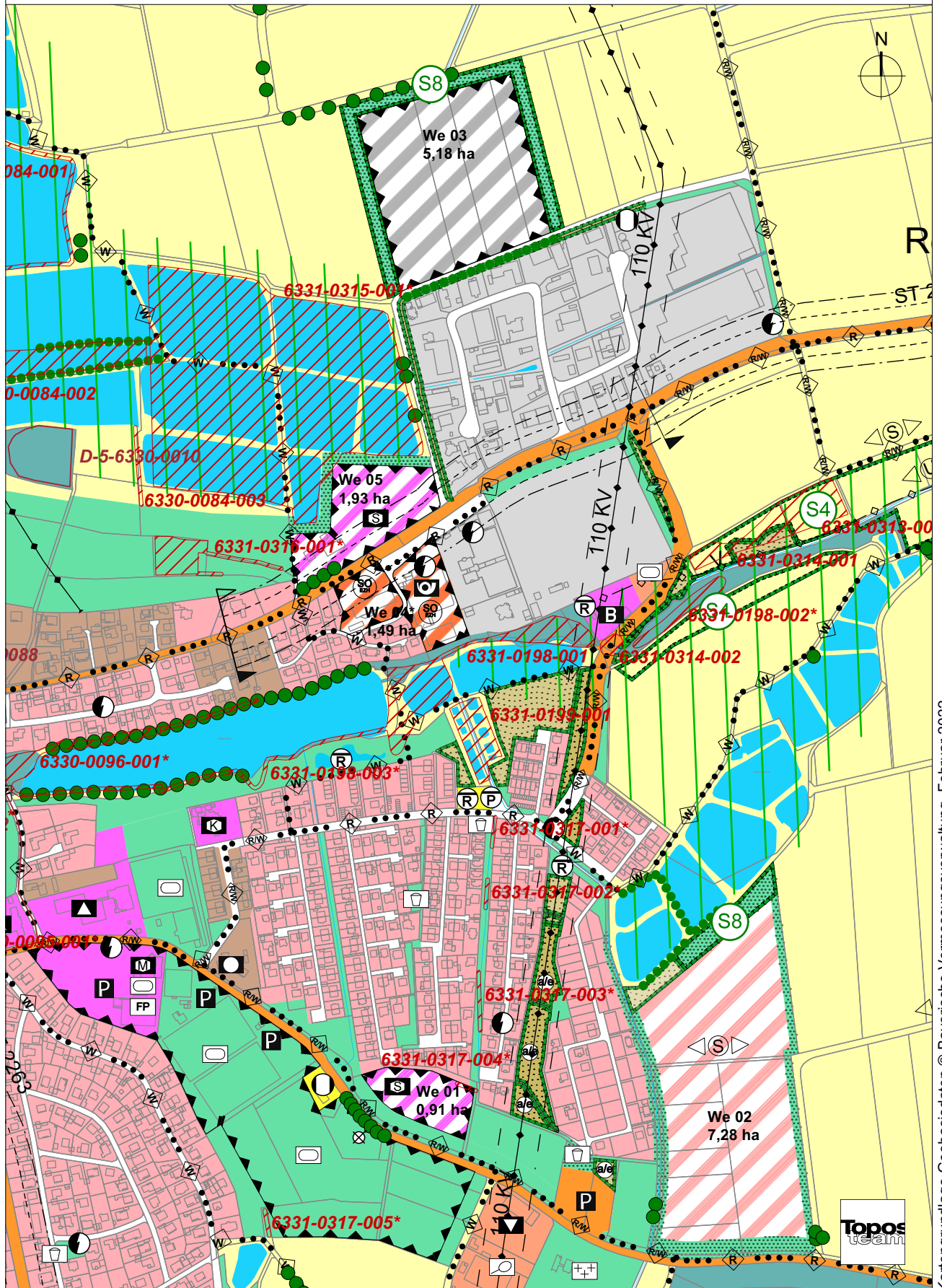
- ▶ **Ausschnitte aus dem Entwurf der Planzeichnung
Ortsteil Weisendorf**

102 vgl. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans. Erlangen 30.09.2020





Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Februar 2022



5.14.2 Geplante Bauflächen

We 01		ca. 0,91 ha (Gemeinbedarf)	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünlandbereich (intensiv genutzt) mit kleineren Heckenstrukturen im nordöstlichen Bereich ▪ von Norden (ca. 312 m ü. NN) nach Süden (ca. 214 m ü. NN) leicht ansteigendes Gelände ▪ bisher im FNP als geplante Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt ▪ das Wohnbaugebiet „Gerbersleite Ost“ grenzt nördlich an, bestehendes Vereinszentrum befindet sich südöstlich ▪ Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz über den Reuther Weg ▪ Fläche für Parkplätze und die zentrale Bushaltestelle mit Buswendeschleife „Waldfriedhof“ liegen in weniger als 180 m Entfernung ▪ Vorhandene Sportanlagen in mindestens 100 m Entfernung lassen Nutzungskonflikte erwarten 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffen zusätzlicher sozialer Infrastruktureinrichtungen, z.B. Seniorenwohnen, Pflege und Kindergarten ▪ Klären der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. (Sportlärm) und Festlegen geeigneter Schutzmaßnahmen ▪ Nutzen weiterer Freiflächen zu sozialen Zwecken, z.B. Mehrgenerationenspielplatz. 		
Mögliche WE/EW		WE/ha	EW/WE
mindestens		--	--
Flächenbilanz	bisher	neu	Δ
Grünfläche	0,91 ha	--	- 0,91 ha
Gemeinbedarfsfläche	--	0,91 ha	+ 0,91 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,5 x 0,91 ha = 0,46 ha	--	0,46 ha
gesamt			0,46 ha

Tabelle 45: Geplante Baufläche We 01

We 02		ca. 7,28 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bestehende Acker- und Wiesenfläche (Mühlacker) ▪ von Süden (ca. 320 m ü. NN) nach Norden (ca. 311 m ü. NN) leicht fallendes Gelände ▪ Flächen schließen östlich an das Bebauungsplangebiet „Gerbersleite Ost“ an ▪ Heidweihergraben bildet eine natürliche Grenze nach Westen ▪ Zufahrtsmöglichkeit vom Reuther Weg ▪ Flurwege verlaufen am westlichen und östlichen Rand und quer durch das Gebiet ▪ Nördlicher Bereich ist als Ausgleichsfläche N 11 „Extensivwiese Mühlacker“ (0,21 ha, Teilfläche Fl. Nr. 42, Gemarkung Reinersdorf) planfestgestellt bzw. im Entwurf zur Planfeststellung für den 6-streifigen Ausbau des BAB A 3 als Ausgleichsfläche A 12 „Wald – Ausgleich Mühlacker“ (4,4 ha, Teilfläche Fl. Nr. 42, Gemarkung Reinersdorf) festgesetzt. 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in verdichteter Bauweise, ▪ Beschränken der Wandhöhen mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung und die Ortsrandlage ▪ Erschließung vom Reuther Weg ▪ Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd und Ost-West-Richtung ▪ Abstandgrün zum Reuther Weg ▪ Einhalten eines Sicherheitsabstandes von 25-30 m zwischen Wohngebäuden und südlich angrenzenden Wald ▪ Erweitern der Grün- und Freiflächen parallel zum Heidweihergraben ▪ Gestalten des östlichen Ortsrands ▪ Abstand zum Ochsenweiher, Erhalten und Erweitern der Ausgleichsfläche N 11 „Extensivwiese Mühlacker“ ▪ Ersatzaufforstungsfläche für Ausgleichsfläche A 12 „Wald – Ausgleich Mühlacker“ sichern 			
Mögliche WE/EW		bei 12 WE/ha		und 2,2 EW/WE
mindestens		87 WE		191 EW
Flächenbilanz	bisher	neu		Δ
Fläche für die Landwirtschaft	9,55 ha	--		- 9,55 ha
Wohnbaufläche (W)	--	7,28 ha		+ 7,28 ha
Ausgleichsfläche	--	0,52 ha		+0,52 ha
Grünfläche	--	1,75 ha		+ 1,75 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung		Summe

Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,5 x 7,01 ha = 3,51 ha	--	3,51 ha
Kategorie II, Gebiet mittlerer Bedeutung	Feld A II, 0,9 x 0,27 ha = 0,24 ha		0,24 ha
Ersatzaufforstung für Fläche A 12	1,0 x 4,40 ha = 4,40 ha		4,40 ha
gesamt			8,15 ha

Tabelle 46: Geplante Baufläche We 02

We 03		ca. 5,18 ha (G)	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) ▪ Relativ ebenes Gelände (ca. 302 bis 305 m ü. NN), höchste Erhebung Lerchenknock mit 307 m ü. NN im Nordosten ▪ Gewerbegebiet „Weisendorf-Ost“ grenzt südlich an ▪ Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung mindestens 400 m ▪ Flurwege im Süden und Westen mit Anbindung an die Erlanger Straße (Staatsstraße St 2259) 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweitern des Gewerbegebiets „Weisendorf Ost“ in nördliche Richtung ▪ Bestand, Sicherheit und Betrieb der bestehenden 110-KV-Freileitung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Maßnahmen innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzonen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. ▪ Ausbau der bestehenden Flurwege und Anbindung an die Erlanger Straße (Staatsstraße St 2259) ▪ Erhalt des östlich verlaufenden Rad- und Wanderwegs ▪ Großzügiges Eingrünen der Flächen nach Westen, Norden und Osten, Gestaltung als Ausgleichfläche (Breite mind. 20 m) 		
Mögliche WE/EW		WE/ha	EW/WE
mindestens		--	--
Flächenbilanz	bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft	6,65 ha	--	- 6,65 ha
Gewerbliche Bauflächen (G)	--	5,18 ha	+ 5,18 ha
Grünflächen = Ausgleichsfläche	--	1,47 ha	+ 1,47 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,6 x 5,18 ha = 3,11 ha	--	3,11 ha
gesamt			3,11 ha

Tabelle 47: Geplante Baufläche We 03

We 04*		ca. 1,49 ha (SO)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlberg“ als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. ▪ Der Standort hat sich nach Ergebnissen des 2018 gebilligten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne des BauGB entwickelt und wurde zum Nahversorgungszentrum erklärt. ▪ Im Nahversorgungszentrum sollen Einzelhandels-einrichtungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zugelassen werden, wenn es sich bei deren Sortimenten um Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt. In einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wäre dies nicht möglich. ▪ Eine bauliche Verdichtung der Flächen ist möglich. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit guter Verkehrsanbindung 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwidmung der Gewerbegebietsflächen im Sondergebietsflächen bei entsprechender Nachfrage und Zustimmung der Grundstückseigentümer ▪ Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Am Mühlberg“ ▪ Begrenzen der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen nach Vorgaben der Landesplanungsbehörde und entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Markt Weisendorf 			
Mögliche WE/EW		WE/ha		EW/WE
mindestens		--		--
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Gewerbliche Baufläche (G)		1,49 ha	--	- 1,49 ha
Sonderbaufläche (SO)		--	1,49 ha	+ 1,49 ha
Ausgleichsflächenbedarf		hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Bei Anwendung § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauG: 0,0 x 1,49 ha = 0,00 ha		--	--
gesamt				0,00 ha

Tabelle 48: Geplante Baufläche We 04*

We 05		ca. 1,93 ha (Gemeinbedarf)	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bestehende Fläche für die Landwirtschaft (Ackerfläche), teilweise bebaut ▪ von Westen (ca. 314 m. ü. NN) nach Osten (ca. 308 m ü. NN) leicht abfallendes Gelände ▪ bisher im FNP als Trasse für eine Ortsumgehungsstraße Weisendorf dargestellt ▪ Teil des im Einzelhandelsentwicklungskonzept definierten Nahversorgungszentrums „Am Mühlberg/Erlanger Straße“ ▪ Staatsstraße St 2259 (Erlanger Straße) verläuft südlich, Wirtschaftswege westlich und östlich ▪ Wohnbauflächen im Westen, Gewerbliche Bauflächen im Osten ▪ Gewerbe- und Verkehrslärm schränken Nutzungsmöglichkeiten möglicherweise ein ▪ Kleiner und Großer Bodenweiher grenzen nördlich an, sind als Biotop kartiert 		
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffen zusätzlicher sozialer Infrastruktureinrichtungen, z.B. Seniorenwohnen und Pflege ▪ Klären der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. (Verkehrs- und Gewerbelärm) und Festlegen geeigneter Schutzmaßnahmen ▪ Fuß- und Radwegeverbindungen parallel zur Erlanger Straße und sichere Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über die St 2259 schaffen ▪ Wegeverbindungen in die freie Landschaft vorsehen ▪ Abstandsgrün zur biotopkartierten Teichgruppe (Kleiner und Großer Bodenweiher) schaffen 		
Mögliche WE/EW		WE/ha	EW/WE
mindestens		--	--
Flächenbilanz	bisher	neu	Δ
Fläche für die Landwirtschaft	2,36 ha	--	- 2,36 ha
Grünfläche	--	0,44 ha	+ 0,44 ha
Gemeinbedarfsfläche	--	1,93 ha	+ 1,93 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Feld A I 0,5 x 1,93 ha = 0,96 ha	--	0,96 ha
gesamt			0,96 ha

Tabelle 49: Geplante Baufläche We 05

We 06*		ca. 0,16 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschlossenes und bebautes Grundstück mit einem aufgegebenen Gewerbebetrieb. ▪ Im wirksamen FNP sind die Flächen als Gemischte Baufläche dargestellt. ▪ Nördlich und westlich anschließend befinden sich Wohnbauflächen (BBPs „Am Uehlfelder Weg“, „Weisendorf – Fl. Nr. 351/1 Sauerheimer Weg“) 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzen der Flächen zu Wohnzwecken ▪ Anpassen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an die umgebende Bebauung ▪ Zulässigkeit eines Bauvohabens muss gemäß § 34 BauGB geprüft oder in einem Bebauungsplan geregelt werden 			
Mögliche WE/EW		bei 12 WE/ha	und 2,2 EW/WE	
mindestens		1	2	
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Gemischte Baufläche (M)		0,16 ha		-0,16 ha
Wohnbaufläche (W)		--	+ 0,16 ha	+ 0,16 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung		Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Bei Anwendung § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauG: 0,0 x 0,16 ha = 0,00 ha	--		0,00 ha
gesamt				0,00 ha

Tabelle 50: Geplante Baufläche We 06*

We 07*		ca. 0,14 ha (M)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ehemaliger Standort des Rathauses, ▪ Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt, ▪ Im bisher wirksamen FNP waren die Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit Symbolen für Parkplatz und Rathaus dargestellt ▪ Der Rahmenplan zur Ortskernsanierung (2012) schlägt an dieser Stelle den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vor. 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gemäß städtebaulicher Rahmenplanung zur Ortskernsanierung 			
Mögliche WE/EW		WE/ha	EW/WE	
mindestens		--	--	
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Gemeinbedarfsfläche		0,14 ha	--	- 0,14 ha
Gemischte Baufläche (M)		--	0,14 ha	+ 0,14 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung	niedrige bis mittlere Versiegelung		Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Bei Anwendung § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauG: 0,0 x 0,14 ha = 0,00 ha		--	0,00 ha
gesamt				0,00 ha

Tabelle 51: Geplante Baufläche We 07*

We 08*		ca. 0,26 ha (W)		
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen werden derzeit als Garten- bzw. Grünfläche genutzt und sind unbebaut ▪ Der bisher wirksame FNP stellt die Fläche als Gemischte Baufläche dar ▪ Entwurf des BBP „Östlich der Lindenstraße“ (Aufstellungsbeschluss 08.07.2019) setzt die Flächen als Allgemeines Wohngebiet fest 			
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzen von Innenentwicklungspotenzialen ▪ Nutzen der Fläche zu Wohnzwecken ▪ Anpassen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an die umgebende Bebauung 			
Mögliche WE/EW		bei 12 WE/ha		und 2,2 EW/WE
mindestens		3 WE		6 EW
Flächenbilanz		bisher	neu	Δ
Gemische Baufläche (M)		0,26 ha	--	- 0,26 ha
Wohnbaufläche (W)		--	0,26 ha	+ 0,26 ha
Ausgleichsflächenbedarf	hohe Versiegelung		niedrige bis mittlere Versiegelung	Summe
Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung	Bei Anwendung § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauG: 0,0 x 0,26 ha = 0,00 ha		--	--
gesamt				0,00 ha

Tabelle 52: Geplante Baufläche We 08*

5.14.3 Bauflächenbilanz

Bauflächen Weisendorf	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	78,74 ha	84,38 ha	+ 5,64 ha
M	22,30 ha	22,02 ha	- 0,28 ha
MD	--	--	--
G	18,02 ha	21,71 ha	+ 3,69 ha
SO	1,64 ha	3,13 ha	+ 1,49 ha
Gemeinbedarf	6,15 ha	8,85 ha	+ 2,70 ha
Summe	126,85 ha	140,09 ha	+ 13,24 ha

5.15 Bauflächenbilanz für die Gesamtgemeinde

Bauflächen Gesamtge- meinde	Bisher wirksam	Neu	Differenz
W	104,68 ha	109,19 ha	+ 4,50 ha
M	46,18 ha	47,49 ha	- 1,31 ha
MD	54,98 ha	53,80 ha	- 1,18 ha
G	18,87 ha	22,45 ha	+ 3,58 ha
SO	6,96 ha	8,45 ha	+ 1,49 ha
Gemeinbedarf	6,60 ha	9,30 ha	+ 2,70 ha
Summe	238,27 ha	250,67 ha	+ 12,40 ha

6 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE

6.1 Vorbemerkungen

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde 2004 ein Landschaftsplan erstellt, dessen Ziele Gültigkeit behalten und in den vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Ergänzt werden diese durch die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen

- allgemeinen Ziele, insbesondere zum Thema Freiräume, Natur und Landschaft,
- die Darstellungen in der Planzeichnung und den diversen Themenkarten,
- die für die Ortsteile beschriebenen Entwicklungsziele und Planausschnitte.

6.2 Allgemeine landschaftsplanerische Ziele

Im Markt Weisendorf verbindet sich das eigentümliche Landschaftsbild des „Fränkischen Teichgebiets“ mit den waldreichen Höhenzügen, die den Kern des Gemeindegebiets nach Westen und Süden hin erfassen. Um auch künftig die Qualitäten dieser Ausgangssituation zu wahren, sollte eine sorgsame bauliche Ortsentwicklung und eine aktive Landschaftspflege betrieben werden.

Aufbauend auf

- der Bewertung der einzelnen natürlichen Schutzgüter und
- den Auswirkungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen

wird im Folgenden ein landschaftsplanerisches Maßnahmenkonzept aufgestellt, durch das

- vorhandene Wertigkeiten gesichert und weiterentwickelt sowie
- bestehende Defizite behoben und künftige Beeinträchtigungen vermieden werden sollen.

Entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben sowie der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme und Bewertung werden für den Markt Weisendorf somit folgende Entwicklungsziele aufgestellt.

Für den Siedlungsbereich soll gelten:

- Bei der weiteren Siedlungstätigkeit im Gemeindegebiet sollen die Schwerpunkte weitgehend im Hauptort Weisendorf sowie in geringerem Umfang in den größeren Ortsteilen Buch, Kairindach und Rezelsdorf liegen. In den kleinen Ortsteilen sollen die Bauflächendarstellungen insbesondere zur Deckung des örtlichen Bedarfs dienen.
- Eine weitere Einengung bzw. Bebauung der Talgründe, insbesondere des Seebachgrunds, soll nicht erfolgen, um Beeinträchtigungen des Hochwasser-Abflussprofils, des Wasserrückhaltevermögens, des Biotopverbunds und des Erholungsraums zu vermeiden.
- Daneben sollen innerhalb des Hauptortes Weisendorf zusammenhängende Grünzüge und Grünbestände erhalten und weiterentwickelt werden. Diese dienen gleichzeitig als Fuß- und Radwegeverbindungen, der Naherholung, der Naturerfahrung, dem Kinderspiel im Wohnumfeld sowie dem Biotopverbund.
- Bei der Siedlungstätigkeit soll den Möglichkeiten zur Entlastung des Naturhaushalts Rechnung getragen werden durch die Berücksichtigung von Maßnahmen
 - zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden
 - zur landschaftsgerechten Einbindung der Ortsränder
 - zur Durchgrünung der Straßenräume

- Als charakteristische Eingrünung des Siedlungsbereichs sollen insbesondere Obstgärten/ -wiesen an den Ortsrändern erhalten und vermehrt werden (auch als naturnahe Spiel- und Erlebnisbereiche für Kinder). Ist eine Neuanlage flächenmäßig nicht möglich, sollen anderweitige landschaftsgerechte Gestaltungselemente zur Eingrünung (z.B. Hecken) verwendet werden.

Weiterhin sollen durch aktive Landschaftspflege und –entwicklung im Gemeindegebiet die landesweiten Ziele zur Erhaltung der heimischen Flora und Fauna, insbesondere mit Hilfe eines zusammenhängenden Biotopverbundsystems, umgesetzt werden. Damit sollen ebenfalls die Schönheit und Eigenart der gewachsenen Kulturlandschaft erhalten und weiterentwickelt werden. Dies dient auch dazu, die Attraktivität des Gemeindegebiets für Erholungszwecke zu erhalten bzw. zu verbessern.

Daher werden für die **freie Landschaft** folgende Entwicklungsziele aufgestellt:

- Als Grundgerüst der Landschaft sollen die Täler der Seebach und der Lindach einschließlich ihrer Zuflüsse mit ihren typischen Gestaltungselementen erhalten und für folgende Zwecke weiterentwickelt werden:
 - für den Biotopverbund und als natürlicher Lebensraum einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt,
 - für eine Verbesserung der Wasserrückhaltung in der Landschaft und des Selbstreinigungsvermögens der Gewässer,
 - zur Renaturierung von Bachabschnitten,
 - als Pufferzone zwischen ackerbaulicher Nutzung und Gewässer,
 - für das charakteristische Bild der Erholungslandschaft sowie die Erhaltung und Verbesserung der Eignung und Attraktivität der Landschaft für die Naherholung und
 - Die damit verbundenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen können auch ein Zusatzeinkommen für landwirtschaftliche Betriebe erbringen.
- Die wertvollen natürlichen Lebensräume (Biotope) des Gemeindegebiets sollen als Lebensgrundlage der heimischen Pflanzen- und Tierwelt, als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft und als Grundlage des Biotopverbunds erhalten und weiterentwickelt werden.
- In strukturarmen Landschaftsteilen, die durch intensive Landnutzung geprägt sind, soll einer biologischen Verarmung durch die Anreicherung mit naturnahen und landschaftsgerechten Vegetationsbeständen entgegengewirkt werden.
- Dabei sollen in den Landschaftsteilen um Kairindach Gehölzpflanzungen nur sehr zurückhaltend durchgeführt werden, um eine Wiederansiedlung von Weißstörchen auf dem bestehenden Horst nicht zu gefährden.
- Die gemeindlichen Wälder sollen mittel- bis langfristig zu stabilen Waldgesellschaften mit hohem Laubholzanteil umgebaut werden; Waldränder sollen als mehrstufige Waldsäume mit Laubbäumen, Sträuchern und Krautsäumen entwickelt werden.

Da die bäuerliche Land- und Forstwirtschaft das Bild unserer Landschaft seit Jahrhunderten entscheidend mitprägt, soll ihr Erhalt und ihre Förderung als Zielsetzung aufgenommen werden. Allerdings kann von Seiten des Marktes Weisendorf keine finanzielle Förderung erfolgen.

6.3 Landschaftsplanerische Maßnahmen

6.3.1 Entwicklung von Grünzügen

Durch den Aufbau eines Systems von Grünzügen und Grünbeständen, das den Siedlungsbereich durchzieht und sich an den natürlichen Gegebenheiten orientiert (z.B. an den Bächen und ihren Talzügen), kann eine Vielzahl von Zielen des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie auch der örtlichen Erholungsvorsorge erfüllt werden.

Gerade in Verbindung mit dem Bach- und Grabennetz lassen sich Anlagen gut verwirklichen, die eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers in naturnah gestalteter Weise ermöglichen (Rückhalteräume mit Trennkansystem). Gleichzeitig können innerhalb dieser Grünzüge straßenunabhängige und somit attraktivere **Fuß- und Radwegeverbindungen** geschaffen werden. Sie verknüpfen die Ortszentren und wichtige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Schule, Sportanlagen) miteinander.

Der unmittelbare Zusammenhang mit dem Gewässernetz und vorhandene wertvolle Vegetationsbestände bewirken zudem eine besondere Bedeutung solcher Grünzüge für den **Biotopverbund im Ortsbereich**. Als naturnah gestaltete Grünflächen mit begrenztem Pflegeaufwand eignen sich diese Flächen auch als **Naturerlebnis- und Spielräume** für Kinder. Sie dienen auch als Ersatz der früher häufig vorhandenen Freiflächen im Ortsbereich, die ansonsten durch dichtere Besiedlung und intensivere Nutzung weitgehend verlorengegangen sind.

Als Grünzüge sollen im Ortsbereich von Weisendorf erhalten und weiterentwickelt werden:

- der Seebachgrund
- entlang des Sauerheimer Grabens
- die Verbindung vom Seebachgrund (Schlosspark) in das Teichgebiet nordöstlich von Weisendorf
- die Verbindung vom Seebachgrund über den neuen Friedhof zum Reuther Wald

6.3.2 Ausbau eines Biotopverbundsystems in der offenen Landschaft

Der Biotopverbund umfasst

- die Erhaltung und fachgerechte Pflege wertvoller vorhandener Landschaftsteile als „**Kernflächen**“, wie z.B. Schutzgebiete, größere kartierte Biotope etc.,
- Pflege und Entwicklung von „**Verbindungsstrukturen und Korridoren**“, die möglichst ununterbrochen die Landschaft durchziehen, wie z.B. Fließgewässer und Waldränder, sowie
- eine nachhaltige, möglichst schonende Nutzung der dazwischenliegenden Flächen, vor allem der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, aber auch der Erholungs- und Freizeitflächen. (BayStMLU 1997)

Für die Umsetzung des Biotopverbunds kann auch die Aufstellung eines **Biotopverbundkonzepts** in Frage kommen, dass für sämtliche oder zunächst für einzelne Bereiche der offenen Landschaft im Gemeindegebiet aufgestellt wird. Ein solches Konzept soll letztlich parzellenscharfe Aussagen enthalten, die Ausführung der Maßnahmen vorbereiten und Festlegungen für die künftige Pflege aufweisen.

Für den Biotopverbund im Gemeindegebiet sollen folgende Ziele gelten, die auch aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreisband Erlangen-Höchstadt (BayStMLU 2001), abgeleitet sind:

- Das Gemeindegebiet wird vor allem vom Seebachgrund und dem Talzug der Lindach als Verbundachsen durchzogen. Die Optimierung der größeren Bachtäler als regionale Feuchtverbundachsen soll daher ein Schwerpunkt des Biotopverbundkonzepts im Gemeindegebiet sein. Allgemein werden darin insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - Förderung naturnaher Strukturen an den Bachläufen und Verbesserung der Gewässerdynamik
 - Verminderung von Stoffeinträgen aus Land- und Forstwirtschaft durch die Einrichtung von Ufersäumen und Pufferzonen
 - Erhaltung und Optimierung bestehender Feucht- und Nasswiesen
 - Erhöhung des Grünlandanteils im Talgrund durch Umwandlung in extensiv genutztes Grünland
 - Erhaltung und Optimierung aller bestehenden Feuchtwälder (Erlenbruchwälder)
- Im Hinblick auf die herausragende Bedeutung bestehender Weiher und Teiche für den Bestand gefährdeter Tier- und Pflanzenarten soll weiterhin ein Stillgewässerverbundsystem zur Förderung überregional bedeutender Amphibienarten entstehen. Als Zielarten sollen dabei Laubfrosch und Kamm-Molch gelten. In Ergänzung zu den vorgenannten sind dabei insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - Extensivierung einzelner Teiche innerhalb größerer Anlagen als „Artenschutzteiche“, z.B. jeweils des obersten Teichs einer Teichkette; Förderung einer extensiven Teichwirtschaft
 - Neuschaffung von nutzungsfreien Kleingewässern im näheren Umkreis von Teichen und Weihern mit Amphibien-Vorkommen
- für den trockenen Bereich wird die vorrangige Förderung und Neuanlage breiter, struktureicher Waldränder in süd- und westexponierten Lagen als zusammenhängendes Verbundelement geplant. Dabei sollen insbesondere trockene Waldsaumbereiche als mehrstufige Übergangszonen ausgestaltet werden.
- Durchgrünung strukturarmer Feldfluren mit Hecken, Feldgehölzen, Baumreihen, Alleen (aus standortheimischen Baum- und Straucharten) oder breiten Gras- und Krautsäumen, z.B. entlang von Bächen und Gräben, Wegen bzw. Grundstücksgrenzen. Der Abstand zwischen verschiedenen Gehölzbeständen in der freien Flur soll maximal 150-300m betragen. Entsprechend der Vorgabe des Regionalplans sollen diese Maßnahmen vorrangig in den folgenden Bereichen durchgeführt werden:
 - nördlich von Reuth und
 - nordwestlich von Weisendorf
- Innerhalb des im Regionalplan ebenfalls vorgesehenen Bereichs südlich von Reuzelsdorf wurden in den letzten Jahren bereits größere Pflanzungen angelegt, so dass dort kein Erfordernis für weitere Maßnahmen gesehen wird.

Die genannten Maßnahmen können jedoch erst dann realisiert werden, wenn die Verfügbarkeit des betreffenden Grundstücks gesichert ist. Die Umsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen erfolgt immer auf freiwilliger Basis i.d.R. durch Flächenerwerb, Anwendung von Förderprogrammen oder privatrechtliche Vereinbarungen. Im letzteren Fall sind die Vertragsbedingungen jeweils zu vereinbaren.

6.3.3 Pflege und Entwicklung der Bachläufe und ihrer Talräume

Seebach, Lindach und ihre Nebenbäche stellen mit ihren Talräumen in vielerlei Hinsicht das Grundgerüst der Landschaft im Gemeindegebiet dar. Es handelt sich dabei um Gewässer III. Ordnung, für deren Unterhalt i.d.R. die Gemeinde zuständig ist.

Im Plan wurden die Talräume, die darin liegenden Teichgebiete und ihr näheres Umfeld als „Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete des Marktes Weisendorf“ dargestellt. Damit wird bei der erwünschten Fortführung der entsprechenden Nutzungen auf die besondere Empfindlichkeit dieser Flächen im Hinblick auf den Wasserhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild hingewiesen. Der Erhalt der Eigenart dieser Landschaft und ihrer Funktionen soll durch:

- Nichtzulassung von Nutzungsänderungen, die nicht der Land- und Teichwirtschaft dienen und/ oder die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild nachhaltig oder erheblich beeinträchtigen können,
- Erhalt der Vernetzungselemente für Fauna und Flora

erreicht werden.

Um vorhandene Defizite zu beheben, ist die **Aufstellung und Umsetzung eines Gewässerpflegeplans** für ausgewählte Bachabschnitte ein geeignetes Mittel. Darin können die Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung der Bäche, zur Pflege des begleitenden Bewuchses wie für die Nutzung der Flächen im Gewässerumgriff aufgezeigt werden. Sie werden nach Abstimmung mit den Betroffenen (Anlieger, Fachstellen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes, der Fischerei...) umgesetzt, wobei der Eigenentwicklung des Bewuchses eine hohe Priorität einzuräumen ist.

6.3.4 Pflege bestehender Landschaftselemente

Ein Teil der in der offenen Landschaft vorkommenden naturnahen Vegetationsbestände benötigt zur dauerhaften Erhaltung gezielte Pflegemaßnahmen in verschiedenen Zeitabständen. Je größer diese sind, umso mehr stellt eine solche Maßnahme einen Eingriff in den betroffenen natürlichen Lebensraum dar. Daher kann es dabei wichtig sein, solche Maßnahmen **abschnittsweise** durchzuführen und nicht zu große zusammenhängende Flächen auf einmal zu bearbeiten. Insbesondere wird empfohlen, Pflegemaßnahmen wertvoller Landschaftselemente mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Allgemein kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Hecken, Feld- und Uferbegleitgehölze
 - ca. alle 20 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen (in einem Jahr jeweils maximal ein Drittel des Gesamtbestands)
- Streuobstbestände
 - fachgerechtes Ausschneiden der Baumkronen
 - extensive Nutzung der darunterliegenden Wiesen
- Ökologisch wertvolle Teiche
 - Durchführung von Entlandungen allenfalls auf Teilflächen; dabei sollte das Ufer auf je einer Seite bis zur nächsten Räumung unverändert erhalten bleiben
- Feuchtwiesen
 - Durchführung einer schonenden Nutzung bzw. Pflege durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr und weitgehenden Verzicht auf Düngung

6.4 Kompensationsflächenbedarf

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Auf Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen veröffentlichten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wurde für alle geplanten Bauflächen ein Kompensationsflächenbedarf ermittelt, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung/Grünordnungsplanung überprüft werden muss.

In der Summe ist mit einem Bedarf von rund 15 ha Ausgleichsfläche zu rechnen, der nach Möglichkeit innerhalb des Gemeindegebiets gedeckt werden soll.

6.5 Vorgeschlagene Flächen für Ausgleich und Ersatz

Um die oben beschriebenen landschaftsplanerischen Maßnahmen und geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, sind in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan und in der Themenkarte 5 Flächen dargestellt, die sich aus landschaftsplanerischer Sicht für die Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eignen.

S1 Teichgebiet und Waldränder im Bereich Hohe Wart / Am großen Ritter nördlich von Sauerheim

- Extensivierung einzelner Teiche durch Förderung einer extensiven Teichwirtschaft mit Entwicklung reich strukturierter Verlandungsbereiche an einzelnen Uferabschnitten mit Röhricht-, Baum-/ Strauchzone
- Neuschaffung nutzungsfreier Stillgewässer als „Artenschutzteiche“
- Schaffung von Pufferzonen zwischen Teichrändern und angrenzenden Intensivnutzungen, z.B. durch ungedüngte Wiesenstreifen
- Struktureiche Ausgestaltung vorhandener Waldränder bzw. Schaffung mehrstufiger, vorgelagerter Waldsaumbereiche mit 10 bis 30m Breite (Hinweis: als Waldsaum erfordert ein solcher Bestand eine extensive Pflege, andernfalls entsteht dadurch langfristig eine neue Waldfläche).

S2 Teichgebiet und Waldränder im Brunnengründl westlich von Sauerheim

- Extensivierung einzelner Teiche durch Förderung einer extensiven Teichwirtschaft mit Entwicklung reich strukturierter Verlandungsbereiche an einzelnen Uferabschnitten mit Röhricht-, Baum-/ Strauchzone,
- Neuschaffung nutzungsfreier Stillgewässer als „Artenschutzteiche“
- Schaffung von Pufferzonen zwischen Teichrändern und angrenzenden Intensivnutzungen, z.B. durch ungedüngte Wiesenstreifen
- Struktureiche Ausgestaltung vorhandener Waldränder bzw. Schaffung mehrstufiger, vorgelagerter Waldsaumbereiche mit 10 bis 30m Breite (Hinweis: als Waldsaum erfordert ein solcher Bestand eine extensive Pflege, andernfalls entsteht dadurch langfristig eine neue Waldfläche)

S3 Seebachgrund mit Hangbereichen südwestlich von Weisendorf

- Renaturierung des Bachlaufs auf begradigten Teilabschnitten durch Anlage eines geschwungenen Verlaufs, unregelmäßiger Querprofile, differenzierter Ufergestaltung und evtl. altwasserartiger Seitenarme, stellenweise Bepflanzung der Ufer mit standortheimischen Baumarten

- Sicherstellung einer extensiven Pflege des Talgrunds, insbesondere der bestehenden Nass- und Feuchtwiesen
- Umwandlung bestehender Äcker in extensiv genutztes Grünland
- Anlage von Hecken, Baumreihen und Streuobstwiesen in Verbindung mit Altgrasstreifen oder extensiv genutztem Grünland in den Hangbereichen
- Aufforstung mit standortgerechter und möglichst laubholzreicher Baumartenmischung insbesondere innerhalb der Wasserschutzzonen, jedoch außerhalb des Talgrunds und möglichst im Anschluss an das bestehende Waldgebiet.

S4 Seebachgrund östlich von Weisendorf

- Renaturierung des Bachlaufs auf begradigten Teilabschnitten durch Anlage eines geschwungenen Verlaufs, unregelmäßiger Querprofile, differenzierter Ufergestaltung und evtl. altwasserartiger Seitenarme, stellenweise Bepflanzung der Ufer mit standortheimischen Baumarten
- Sicherstellung einer extensiven Pflege des Talgrunds, insbesondere der bestehenden Nass- und Feuchtwiesen
- Umwandlung bestehender Äcker in extensiv genutztes Grünland
- Anlage von Hecken, Baumreihen und Streuobstwiesen in Verbindung mit Altgrasstreifen oder extensiv genutztem Grünland in den Hangbereichen

S5 Leeritzengraben westlich von Oberlindach

- Renaturierung des Bachlaufs auf begradigten Teilabschnitten durch Anlage eines geschwungenen Verlaufs, unregelmäßiger Querprofile, differenzierter Ufergestaltung und evtl. altwasserartiger Seitenarme, stellenweise Bepflanzung der Ufer mit standortheimischen Baumarten
- Umwandlung bestehender Äcker in extensiv genutztes Grünland in einem 10m breiten Uferstreifen beidseitig zum Bachlauf
- Extensivierung der Wiesennutzung in einem 10m breiten Uferstreifen beidseitig zum Bachlauf durch Beschränkung der Mahd und Verzicht auf Düngereinsatz.

S6 Auweiherbach und Pointgraben bei Kairlindach

- Renaturierung der Bachläufe auf begradigten Teilabschnitten durch Anlage eines geschwungenen Verlaufs, unregelmäßiger Querprofile und differenzierter Ufergestaltung, abschnittsweise einseitige Bepflanzung der Ufer mit standortheimischen Baumarten
- Umwandlung bestehender Äcker in extensiv genutztes Grünland in einem 10m breiten Uferstreifen beidseitig zum Bachlauf
- Extensivierung der Wiesennutzung in einem 10m breiten Uferstreifen beidseitig zum Bachlauf durch Beschränkung der Mahd und Verzicht auf Düngereinsatz
- Auf eine stärkere Einbringung von Gehölzbeständen soll in diesem Landschaftsteil verzichtet werden, um die Weiträumigkeit der Landschaft, die für die Wiederansiedlung von Weißstörchen in Kairlindach erforderlich ist, zu erhalten

S7 Talzug der Lindach zwischen Kairlindach und Neuenbürg

- Renaturierung des Bachlaufs auf begradigten Teilabschnitten durch Anlage eines geschwungenen Verlaufs, unregelmäßiger Querprofile und differenzierter Ufergestaltung, abschnittsweise einseitige Bepflanzung der Ufer mit standortheimischen Baumarten
- Neuschaffung nutzungsfreier Stillgewässer als „Artenschutzteiche“

- Umwandlung bestehender Äcker in extensiv genutztes Grünland in einem 10m breiten Uferstreifen beidseitig zum Bachlauf
- Extensivierung der Wiesennutzung in einem 10m breiten Uferstreifen beidseitig zum Bachlauf durch Beschränkung der Mahd und Verzicht auf Düngereinsatz
- Waldentwicklung auf grundwassernahen Standorten zwischen Lindach und Mühlbach durch Aufforstung mit 100% Laubholzanteil oder durch gezieltes Gewährenlassen der natürlichen Sukzession

S8 Eingrünung neuer Bauflächen

- Eingrünung der Ortsränder durch Ausweisen von breiten Grüngürteln als Grünzäsur und Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- Anlage von Streuobstbeständen, Hecken und blütenreiches extensives Grünland

6.6 Ökokonto

Die Integration der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung bietet die Möglichkeit einer Trennung von Eingriff und Ausgleich. So kann neben dem Ausgleich auf dem Baugrundstück oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, dieser auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes oder auch außerhalb davon im Landschaftsraum ausgeglichen werden.

Die räumliche und zeitliche Trennung von Eingriff und Ausgleich ist unter dem Begriff „Ökokonto“ bekannt. Dabei stellt die Gemeinde im Vorfeld einer geplanten Bebauung eine geeignete Fläche bereit und führt dort vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch.

Wird später der Bebauungsplan aufgestellt, werden die im Ökokonto „eingezahlten“ Flächen zusammen mit den dort durchgeführten Maßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet und wieder „abgebucht“.

In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan sind insgesamt 4,12 ha Ökokontoflächen nach BNatSchG und BauGB dargestellt, die sich durch Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen erweitern lassen.

7 ANHANG

- 1 Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH: Bestehende Flächenpotentiale gemäß bisher wirksamen FNP/LP, Anlage 1 zur Begründung der Planfassung vom 25.01.2024

- 2 Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH: Umweltbericht zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 25.01.2024

8 VERZEICHNISSE

Tabellen im Text

Tabelle 1:	Grundlagen, Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplans.....	9
Tabelle 2:	Beteiligte Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange	18
Tabelle 3:	Flächenverteilung im Markt Weisendorf, im Lkr. Erlangen-Höchstadt und im Regierungsbezirk Mittelfranken	21
Tabelle 4:	Im Gemeindegebiet kartierte Pflanzenarten der Roten Liste	32
Tabelle 5:	Vorkommen seltener und gefährdeter Tierarten im Gemeindegebiet (Auswahl) ..	33
Tabelle 6:	Flächennutzungsplanänderungen	42
Tabelle 7:	Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB des Marktes Weisendorf	46
Tabelle 8:	Baudenkmäler im Markt Weisendorf.....	48
Tabelle 9:	Bodendenkmäler im Markt Weisendorf.....	49
Tabelle 10:	Hauptwohnsitze nach Ortsteilen am 08.01.2019.....	54
Tabelle 11:	Bevölkerungsentwicklung seit 2005	56
Tabelle 12:	Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitze) gegenüber 2004 nach Ortsteilen	58
Tabelle 13:	Bevölkerungsbewegung für das Jahr 2018	59
Tabelle 14:	Altersstruktur am 31.12.2018.....	61
Tabelle 15:	Jugend- und Altenquotient 2009 und 2018.....	62
Tabelle 16:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen.....	65
Tabelle 17:	Spielplätze im Gemeindegebiet.....	75
Tabelle 18:	Gesamtbedarf an Wohnungen in Weisendorf bis 2039 (eigene Berechnungen) ..	81
Tabelle 19:	Ermittelter Gewerbeflächenbedarf bis 2039 (eigene Berechnungen)	85
Tabelle 20:	Bedarf zur Darstellung zusätzlicher Gemischter Bauflächen bis 2039	87
Tabelle 21:	Bisher nicht realisierte Bauflächen inklusive Baulücken	94
Tabelle 22:	Baulücken	95
Tabelle 23:	Baulücken im Geltungsbereich eines rechtskräftigen BBP oder einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB	96
Tabelle 24:	Flächenpotential und möglicher Fehlbedarf	97
Tabelle 25:	Übersicht über Flurstücke, die gegenüber dem wirksamen FNP als Bestand dargestellt werden.....	130
Tabelle 26:	Neue Wohnbauflächen	131
Tabelle 27:	Neue Gemischte Bauflächen	133
Tabelle 28:	Geplante Gewerbliche Bauflächen	134
Tabelle 29:	Geplante Sonderbauflächen	136
Tabelle 30:	Geplante Baufläche Bo 01*	155
Tabelle 31:	Geplante Baufläche Bu 01.....	159
Tabelle 32:	Geplante Baufläche Bu 02.....	160
Tabelle 33:	Geplante Baufläche Ka 01.....	164
Tabelle 34:	Geplante Baufläche Ka 02.....	165
Tabelle 35:	Geplante Baufläche Na 01.....	172
Tabelle 36:	Geplante Baufläche Na 02*	173
Tabelle 37:	Geplante Baufläche Na 03.....	174
Tabelle 38:	Geplante Baufläche Ob 01	181
Tabelle 39:	Geplante Baufläche Reu 01*	188
Tabelle 40:	Geplante Baufläche Reu 02.....	189
Tabelle 41:	Geplante Baufläche Rez 01.....	194
Tabelle 42:	Geplante Baufläche Rez 02.....	195

Tabelle 43:	Geplante Baufläche Rez 03*	196
Tabelle 44:	Geplante Baufläche Sch 01	204
Tabelle 45:	Geplante Baufläche We 01	217
Tabelle 46:	Geplante Baufläche We 02	219
Tabelle 47:	Geplante Baufläche We 03	220
Tabelle 48:	Geplante Baufläche We 04*	221
Tabelle 49:	Geplante Baufläche We 05	222
Tabelle 50:	Geplante Baufläche We 06*	223
Tabelle 51:	Geplante Baufläche We 07*	224
Tabelle 52:	Geplante Baufläche We 08*	225

Abbildungen im Text

Abbildung 1:	Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB.....	12
Abbildung 2:	Markt Weisendorf.....	19
Abbildung 3:	Hauptverkehrsachsen in der Gemeinde Weisendorf.....	20
Abbildung 4:	Ausschnitt LEP Bayern – Anhang 2 Strukturkarte.....	40
Abbildung 5:	Urkataster Markt Weisendorf	52
Abbildung 6:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Weisendorf seit 1840	55
Abbildung 7:	Bevölkerungsentwicklung Gesamtgemeinde 2004 bis 2019.....	57
Abbildung 8:	Bevölkerungsbewegung seit 1960 in der Gemeinde Weisendorf.....	59
Abbildung 9:	Bevölkerung 1987, 2011 und 2018 nach Altersgruppen und Geschlecht	60
Abbildung 10:	Durchschnittsalter der Bevölkerung seit 2009	61
Abbildung 11:	Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in der Gesamtgemeinde Weisendorf	63
Abbildung 12:	Baufertigstellungen seit 2013 in der Gesamtgemeinde Weisendorf	64
Abbildung 13:	Linienetz Landkreis Erlangen - Höchststadt.....	68
Abbildung 14:	Energienutzungsplan	71
Abbildung 15:	Bevölkerungsentwicklung (absolut) 2019 bis 2039	77
Abbildung 16:	Bevölkerungsentwicklung Markt Weisendorf 2020 - 2038	78
Abbildung 17:	Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2017	80
Abbildung 18:	Neubaubedarf bis 2030 gemäß BBSR 2015	82
Abbildung 19:	Bedarf an Plätzen in Pflegeheimen mit vollstationärer Dauerpflege 2015 - 2033.....	137