



## Beglaubigter Auszug aus dem Protokoll

der Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Ammerndorf vom 20.02.2017

Der TOP war öffentlich.

### TOP 2

**Bauleitplanung; a) 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes b) 1. Änderung Bebauungsplan "Ortskern" mit integr. Grünordnungsplan, hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und evtl. Beschlussfassung**

#### Sachverhalt:

#### **7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

**hier: Stellungnahme der Planer zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen aus der Beteiligung Träger öff. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **A) Träger öffentlicher Belange:**

##### **1. Regierung von Mittelfranken, 09.12.2016, Az: RMF-SG24-8314.01-93-1-2**

Die Regierung schildert das Vorhaben. Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Vorranggebiet Hochwasserschutz HS 18 (Bibert) und im Überschwemmungsgebiet der Bibert liegt. Gemäß 2.5.3. RP 7 sind in den Vorranggebieten Hochwasserschutz konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion Hochwasserschutz (Hochwasserabfluss und -rückhalt) nicht vereinbar sind. Die Abstimmung mit der Fachstelle (WWA Nürnberg) ist angezeigt.

Das Plangebiet tangiert gemäß Regionalplan Nr. 7 ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet sowie den Regionalen Grünzug „Talraum der Bibert“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsbestandteile in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Maßnahmen, die die Funktion des Regionalen Grünzuges beeinträchtigen sollen vermieden werden.

#### Stellungnahme Planer:

Das WWA wurde beteiligt. Es ist demnach eine hydraulische Überrechnung des Gewässers erforderlich. Sie wurde unmittelbar nach Kenntnis der Stellungnahme in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

Der Gehölzgürtel entlang der Bibert ist ein wesentliches landschaftsprägendes Element. Entsprechend wurde bei der Planung der Eingriff in diesen Gehölzbestand auf ein Minimum reduziert. Für die geplanten baulichen Veränderungen an Gebäude bzw. Neubauten wurden ausreichend städtebauliche Festsetzungen getroffen, die eine harmonische Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild gewährleisten. Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird dadurch nicht beeinträchtigt (siehe hierzu auch Pkt. 2 Regionaler Planungsverband). Dem

landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird so ebenfalls besonderes Gewicht beigemessen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Planers an.

**Beschluss: 10:0**

**2. Regionaler Planungsverband Region Nürnberg, 30.01.2017, Az PVRN 305 TOP 2.3**

Das Gutachten des Regionsbeauftragten wurde beschlossen. Eine erneute Beteiligung ist nur erforderlich, wenn sich Lage und Umfang des Bauleitplans verändern.

Stellungnahme Regionsbeauftragter vom 15.12.2016:

Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet Hochwasserschutz HS 18 (Bibert). Laut Regionalplan sind in den Vorranggebieten Hochwasserschutz konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion vorbeugender Hochwasserschutz nicht vereinbar sind. Die Grenze des festgesetzten Hochwassergebietes HQ100 ist berührt bzw. liegt teilweise innerhalb der gemischten Baufläche östlich der Mühle.

Das Plangebiet tangiert den Regionalen Grünzug „Biberttal“. Eine Beeinträchtigung des Grünzuges soll nach RP 7 B I 2.1 Maßnahmen vermieden werden. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes amtlich kartierte Biotop sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Gemäß RP / B I 1.3.3.2 sollen Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden.

Laut Planunterlagen wurde die Hochwasserlinie wegen der Ortsumgehung neu berechnet und das Ergebnis ist im FNP/LP wie auch im B-Plan dargestellt. Es ist eine Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen erforderlich.

Grünzug

Es wird aus regionalplanerischer Sicht empfohlen keine Einwendungen gegen das Vorhaben zu erheben, wenn von den wasserwirtschaftlichen Fachstellen keine Einwendungen erhoben werden und wegen der Biotop und des LS-Gebietes keine negative Stellungnahme erfolgt.

Stellungnahme Planer:

Das WWA und das LRA wurden als Fachstellen beteiligt. Es ist demnach eine hydraulische Überrechnung des Gewässers erforderlich. Sie wurde unmittelbar nach Kenntnis der Stellungnahme in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

Die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes und der amtlich kartierten Biotop wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wurde ein pauschaler Mehrausgleich festgelegt und in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Auf die Erfordernis einer Befreiung gem. §5 der LSG-VO wird im Umweltbericht hingewiesen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Planers an.

**Beschluss: 10:0**

### 3. Landratsamt Fürth mit verschiedenen Dienststellen, 10.01.2017

#### 3.1. SG 41 Wasserrecht, Naturschutzrecht, Bodenschutz, Altlasten:

Es werden Einwendungen erhoben, da Teile des B-Plans „Altort“ im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und im LSG Gebiet Roßtal liegen.

Als Möglichkeit der Überwindung wird auf den Ausnahmetatbestand des § 78 Abs. 2 Nrn. 1-9 WHG und Abs. 4 WHG hingewiesen.

Stellungnahme Planer:

Die Ausnahmegenehmigung wird beantragt. Ein hydraulisches Gutachten ist in Auftrag gegeben. Das Gutachten hat zwischenzeitlich ergeben, dass die Ziffern 1-9 eingehalten werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Planers an.

**Beschluss: 10:0**

#### 3.2. SG 41 Wasserrecht, Naturschutzrecht, Bodenschutz, Altlasten

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Bibert wird auf geltende Regelungen hingewiesen. Gegebenenfalls ist eine „gehobene wasserrechtliche Erlaubnis“ gem. §§ 10 und 15 WHG zu beantragen.

Das eventuelle Absenken von Grundwasser während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht genehmigungsfähig. Keller sind gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Das Gebiet ist nicht im Altlastenkataster enthalten, Altlastenfreiheit kann aber nicht garantiert werden. Das WWA Nürnberg ist zu hören.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des LSG Roßtal liegt, was der Planer bereits berücksichtigt hat. Bauliche Maßnahmen bedürfen gem. §5 der LSG-VO der Befreiung. Diese ist zu beantragen. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet wurde beigelegt. Bezüglich der geplanten Ausgleichsmaßnahme wird eine Empfehlung zur Pflege gegeben.

Stellungnahme Planer:

Die Hinweise betreffen nicht den FNP/LP sondern die spätere Fachplanung Wasserwirtschaft. Entsprechende Genehmigungen oder Erlaubnisse sind im Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten. Die Merkblätter und Richtlinien sind dort zu beachten.

Das WWA Nürnberg wurde beteiligt.

Sowohl die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes sowie die erforderliche Befreiung sind in der Plandarstellung bzw. dem Umweltbericht enthalten. Die Empfehlung zur Pflege wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Planers an.

**Beschluss: 10:0**

#### 4. Gesundheitsamt Landkreis Fürth, 03.01.2017, Az: 4621-4622-pe-155439:

Trinkwasserschutz: Durch die Planungen sind keine Auswirkungen auf Trinkwasserschutzgebiete zu erwarten. Belange nicht berührt.

Altlasten können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Altlasten sind im Plangebiet aber nicht bekannt. Sollten Altlasten gefunden werden, wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen (Meldepflicht etc.).

#### Immissionsschutz:

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der TA – Lärm sind zu beachten. Aus der Sicht des Gesundheitsamtes sind zum Schutz der Wohn- und Schlafräume geeignete und wirksame schallmindernde Maßnahmen an den Außenanlagen und –bauteilen erforderlich.

#### Stellungnahme Planer:

Die Hinweise betreffen nicht den FNP/LP sondern die späteren Fachplanungen Wasserwirtschaft und Immissionsschutz. Entsprechende Genehmigungen oder Erlaubnisse sind im Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten. Die Merkblätter und Richtlinien sind dort zu beachten.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Planers an.

**Beschluss: 10:0**

#### Mobilfunkanlagen:

Es werden vom Gesundheitsamt keine Einwendungen zu Standorten und Errichtung von Mobilfunkanlagen erhoben, wenn durch Fachgutachten bestätigt wird, dass die Grenzwerte für elektromagnetische Strahlungen eingehalten werden und dies durch Berechnungen bestätigt wird.

#### Stellungnahme Planer:

Hier scheint ein Mißverständnis vorzuliegen. Es ist weder die Errichtung noch der Betrieb eines Mobilfunkmastes geplant.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Planers an.

**Beschluss: 10:0**

#### 5. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 21.12.2016

Das WWA hat Einwendungen. Gem. § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete zu erhalten, wenn Gründe des Allgemeinwohls dem nicht entgegenstehen. Besonderen Schutz genießen amtlich festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist ausdrücklich untersagt.

Möglichkeiten der Überwindung sind gegeben (neun Bedingungen), unterliegen aber sehr hohen Anforderungen. Dem WWA sind umfangreiche Antragsunterlagen vorzulegen, die vom LRA zu bestätigen sind. In einem umfassenden hydraulischen Gutachten ist die

Unbedenklichkeit der geplanten Baumaßnahmen und Planungen nachzuweisen.

Bodenschutz:

Das WWA verweist darauf, dass die Böden im Plangebiet mit einer Grünlandzahl von 60 als bayernweit als mittel und regional betrachtet hoch in ihrer Ertragsfähigkeit einzustufen sind. Ebenso besitzen die Böden in der Talaue der Bibert ein hohes Retentionsvermögen und allgemein ein hohes Standortpotential, das die Entwicklung seltener Vegetationen begünstigt. Zusammenfassend sollen derartige Böden nach Möglichkeit erhalten bleiben und falls dies nicht möglich ist, Kompensationsmaßnahmen wie Entsiegelung, Wiedervernässung etc. angestrebt werden.

Stellungnahme Planer:

Zu den Einwendungen: Das umfassende hydraulische Gutachten ist bereits in Auftrag gegeben worden. Das Gutachten hat zwischenzeitlich ergeben, dass alle 9 Bedingungen nach § 78 Abs. 2 WHG erfüllt sind. Die Ausnahmegenehmigung wird erteilt werden.

Zu Bodenschutz:

Das Plangebiet ist bereits mehrheitlich überbaut / versiegelt bzw. die unversiegelten Flächen werden erheblich anthropogen beeinflusst (z.B. intensive Rasen- oder Gartennutzung). Einzig im Bereich der Ausgleichsfläche geht daher in geringem Umfang landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Hiergegen werden seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten keine Einwände erhoben.

Der Verlust an Retentionsvolumen wird mittels eines hydraulischen Gutachtens geklärt. Die Ergebnisse stehen noch aus. Das Gutachten hat mittlerweile 53 m<sup>2</sup> ergeben.

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen sowie der bisherigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet selbst seltene Vegetationen entstehen. Der hochwertige Gehölzsaum entlang der Bibert bleibt erhalten und es wird nur minimal randlich in ihn eingegriffen. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen werden bereits in Teilen in der Ausgleichsfläche (Nutzungsextensivierung) sowie durch die Entsiegelung im Bereich der bisherigen Zufahrt umgesetzt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Planers an.

**Beschluss: 10:0**

**6. Staatliches Bauamt, 13.12.2016, Az: S1400-4322.2-1845:**

Zustimmung zur Änderung des FNP, wenn in entsprechender Planschärfe die Auflagen aus dem 1. Änderungsverfahren Bebauungsplan „Altort“ beachtet werden. Relevant ist hier nur die Eintragung der Bauverbotszone (BVZ) in den Plan.

Stellungnahme Planer:

Die Anbauverbotszone wird in den Plan übernommen.

**7. Deutsche Telekom, 16.12.2016, W67106589 PTI 13:**

Im Planungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Eine ausführliche Stellungnahme erfolgt zur B-Planänderung.

Stellungnahme Planer:  
Kenntnisnahme und Übernahme der Hinweise in die Begründung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Planers an.

**Beschluss: 10:0**

**8. Main-Donau Netzgesellschaft, mail vom 15.12.16:**

Es werden allgemeine Hinweise und Bestandspläne übermittelt. Es können sich zusätzlich anlagen anderer Betreiber im Gebiet befinden, über die die MDN keine Informationen hat. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Es folgen weitere Hinweise, die aber in der erforderlichen Planschärfe nicht den FNP/LP betreffen.

Stellungnahme Planer:  
Kenntnisnahme und Übernahme der Hinweise in die Begründung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Planers an.

**Beschluss: 10:0**

**9. IHK Nürnberg für Mittelfranken, mail vom 20.12.2016:**

Keine Einwände. Die Erweiterung der Mühle wird begrüßt (Standortsicherung). Es werden keine Nutzungskonflikte erwartet, da es sich um einen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb“ handelt, dessen Betriebsabläufe eingehaust sind. Beteiligung der IHK künftig über Email.

Stellungnahme Planer:  
Kenntnisnahme.

**ohne Beschluss**

**10. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Hinweise oder sind nicht betroffen:**

- Amt für Ernährung, LW ... 08.12.2016;
- ZV Dillenberggruppe, 01.12.2016;
- Gemeinde Großhabersdorf, 25.11.2016;
- Stadt Zirndorf, 08.12.2016, wenn keine Reduzierung der Retentionsräume (Anmerkung Planer: Dies trifft nicht zu);
- Markt Roßtal, 13.12.2016;
- Markt Cadolzburg, 13.12.2016.

**B) Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Hier sind keine Hinweise eingegangen.

**Beschluss:**

Billigungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB und billigt den von Herrn Rühl, Stadt & Land, ausgearbeiteten Planentwurf in der Fassung vom 21.02.2017 sowie die zugehörige Begründung in der Fassung vom 21.02.2017 zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit den in der heutigen Sitzung gefassten Beschlüssen.

**Beschluss: 11:0**

:  
:  
:  
:

Markt Ammerndorf  
8. März 2017

  
Fritz  
Erster Bürgermeister

