



Markt Pretzfeld

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

mit integriertem Landschaftsplan

Begründung zum Vorentwurf

vom 25. Juli 2023

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsexemplar



Markt Pretzfeld
Landkreis Forchheim

**Fortschreibung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan**

Begründung zum

Vorentwurf vom 25.07.2023

(Stand: 04. August 2023)

TOPOS^{team}

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

T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12

kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag des
Markt Pretzfeld
Hauptstraße 3
91362 Pretzfeld

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK

Jennifer Steitz
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	12
1.1.	Anlass und allgemeine Ziele der Planung	12
1.2.	Inhalt und gesetzliche Grundlagen	13
1.2.1.	Flächennutzungsplan	13
1.2.2.	Landschaftsplan	15
1.2.3.	Eingriffsregelung	17
1.2.4.	Umweltprüfung	17
1.3.	Rechtsverbindlichkeit und Geltungsdauer	18
1.4.	Ablaufschema und Verfahrensschritte	18
1.4.1.	Ablaufschema	19
1.4.2.	Durchgeführte Verfahrensschritte	20
2.	Planungsgrundlagen	21
2.1.	Lage im Raum	21
2.2.	Siedlungsstruktur und Flächennutzung	21
2.3.	Historische Entwicklung	22
2.4.	Natur und Landschaft	23
2.4.1.	Naturraum	23
2.4.2.	Geologie und Böden	24
2.4.3.	Oberflächengewässer und Grundwasser	25
2.4.4.	Klima	27
2.4.5.	Pflanzenwelt	27
2.4.6.	Tierwelt	30
2.5.	Landwirtschaft	31
2.6.	Wirtschaftsstruktur	32
2.6.1.	Arbeitsplatzentwicklung und Pendler	32
2.6.2.	Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen	33
2.6.3.	Einzelhandel und Nahversorgung	34
2.6.4.	Naherholung und Tourismus	34
3.	Planungsvorgaben	36
3.1.	Landes- und Regionalplanung	36
3.2.	Kommunale Planungen	39
3.2.1.	Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	39
3.2.2.	Bauleitplanung	40
3.2.3.	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Pretzfeld (ISEK)	41
3.2.4.	Gewässerentwicklungskonzept	48
3.2.5.	Energienutzungsplan für den Markt Pretzfeld	51

3.3.	Denkmalschutz	52
3.4.	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	53
4.	Bedarfsermittlungen	57
4.1.	Einwohnerentwicklung	57
4.2.	Bevölkerungsvorausberechnungen	59
4.3.	Durchschnittliche Haushaltsgröße	60
4.4.	Baufertigstellungen und Wohnungsbestand	61
4.5.	Voraussichtlicher Wohnungsbedarf	64
4.6.	Wohnbauflächenbedarf	65
4.7.	Bedarf an Gemischten Bauflächen	67
4.8.	Gewerbeflächenbedarf	67
4.9.	Bedarf an Sonderbauflächen.....	71
5.	Bestehende Flächenpotentiale zur Siedlungsentwicklung	77
5.1.	Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht	77
5.2.	Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.....	81
5.3.	Flächen mit Innenentwicklungspotential.....	82
5.4.	Bewertung und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise	85
6.	Allgemeine Planungsziele nach Handlungsfeldern	88
6.1.	Handlungsfeld Bauen und Wohnen	88
6.2.	Handlungsfeld Handel, Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft.....	88
6.3.	Handlungsfeld Freiräume, Natur und Landschaft und Erholung	89
6.4.	Handlungsfeld Verkehr, Technische Infrastruktur und Energie	91
6.5.	Handlungsfeld Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf.....	91
7.	Vorschläge zur Änderung nach Ortsteilen	92
7.1.	Altreuth und Kolmreuth	93
7.1.1.	Kurzbeschreibung	93
7.1.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	95
7.1.3.	Kennzahlen	97
7.1.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	98
7.1.5.	Vorgeschlagene Änderungen	99

7.2.	Eberhardstein und Pfaffenloh.....	111
7.2.1.	Kurzbeschreibung	111
7.2.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	112
7.2.3.	Kennzahlen	114
7.2.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	115
7.2.5.	Vorgeschlagene Änderungen	117
7.3.	Hagenbach.....	118
7.3.1.	Kurzbeschreibung	118
7.3.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	120
7.3.3.	Kennzahlen	122
7.3.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	123
7.3.5.	Vorgeschlagene Änderungen	124
7.4.	Hetzelsdorf	132
7.4.1.	Kurzbeschreibung	132
7.4.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	134
7.4.3.	Kennzahlen	136
7.4.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	137
7.4.5.	Vorgeschlagene Änderungen	138
7.5.	Lützelsdorf.....	145
7.5.1.	Kurzbeschreibung	145
7.5.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	147
7.5.3.	Kennzahlen	149
7.5.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	150
7.5.5.	Vorgeschlagene Änderungen	151
7.6.	Oberzaunsbach.....	155
7.6.1.	Kurzbeschreibung	155
7.6.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	157
7.6.3.	Kennzahlen	159
7.6.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	160
7.6.5.	Vorgeschlagene Änderungen	161
7.7.	Poppendorf	163
7.7.1.	Kurzbeschreibung	163
7.7.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	165
7.7.3.	Kennzahlen	167
7.7.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	168
7.7.5.	Vorgeschlagene Änderungen	169
7.8.	Pretzfeld	171
7.8.1.	Kurzbeschreibung	171
7.8.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	174
7.8.3.	Kennzahlen	176
7.8.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	177
7.8.5.	Vorgeschlagene Änderungen	178

7.9.	Unterzaunsbach.....	196
7.9.1.	Kurzbeschreibung	196
7.9.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	198
7.9.3.	Kennzahlen	200
7.9.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	201
7.9.5.	Vorgeschlagene Änderungen	202
7.10.	Urspring	209
7.10.1.	Kurzbeschreibung	209
7.10.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	210
7.10.3.	Kennzahlen	212
7.10.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	213
7.10.5.	Vorgeschlagene Änderungen	214
7.11.	Wannbach.....	216
7.11.1.	Kurzbeschreibung	216
7.11.2.	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	218
7.11.3.	Kennzahlen	220
7.11.4.	Handlungsbedarf / Anfragen	221
7.11.5.	Vorgeschlagene Änderungen	222
8.	Plandarstellungen.....	226
8.1.	Für die Bebauung vorgesehene Flächen	226
8.1.1.	Zurück genommene Bauflächen	227
8.1.2.	Angepasste Bauflächen	228
8.1.3.	Umgewidmete Bauflächen	229
8.1.4.	Zusätzlich dargestellte Bauflächen.....	230
8.2.	Bauflächenbilanz.....	232
8.3.	Flächen für den Gemeinbedarf.....	232
8.3.1.	Kirchliche Einrichtungen.....	232
8.3.2.	Öffentliche Einrichtungen	233
8.3.3.	Schulen und Bildungseinrichtungen	233
8.3.4.	Kindertagesstätten und Betreuungseinrichtungen.....	234
8.3.5.	Feuerwehr.....	235
8.3.6.	Medizinische Versorgung, Kultureinrichtungen, Vereine und Sonstiges ...	235
8.4.	Flächen für Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	236
8.5.	Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge ..	236
8.5.1.	Straßenverkehrsflächen	236
8.5.2.	Sonstige Straßenverkehrsflächen	237
8.5.3.	Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege	237
8.5.4.	Öffentlicher Verkehr und Bahnanlagen	241

8.6.	Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung	242
8.6.1.	Energieversorgung	242
8.6.2.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	243
8.6.3.	Abfallentsorgung	243
8.6.4.	Telekommunikation	243
8.7.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	244
8.8.	Grünflächen	244
8.8.1.	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung	244
8.8.2.	Öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung	245
8.8.3.	Private Grünflächen mit und ohne Zweckbestimmung	245
8.9.	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	246
8.9.1.	Wasserflächen	246
8.9.2.	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	246
8.9.3.	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	247
8.10.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	248
8.10.1.	Flächen für die Landwirtschaft	248
8.10.2.	Flächen für Wald	250
8.11.	Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege.....	253
8.11.1.	Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“	253
8.11.2.	Biotope der Biotopkartierung (Flachland)	254
8.11.3.	Fauna-Flora-Habitat Gebiete und Vogelschutzgebiete.....	255
8.11.4.	Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler	256
8.12.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	259
8.12.1.	Flächen gemäß Ökoflächenkataster	259
8.12.2.	Potentielle Ausgleichsflächen mit Entwicklungszielen	260
8.12.3.	Zusätzlich vorgeschlagene Ausgleichsflächen	262
8.13.	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	263
8.13.1.	Denkmalensemble „Hauptstraße/Schloßberg“	263
8.13.2.	Bodendenkmäler	263
8.13.3.	Baudenkmäler	263
8.14.	Sonstige Planzeichen	263
8.14.1.	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	263
8.14.2.	Ortrandeingrünungen	264
8.14.3.	Grenze des Geltungsbereichs.....	265
8.15.	Flächen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB	265
9.	Berücksichtigung von Klimaanpassung und Klimaschutz	267

Verzeichnis der Abbildungen im Text

Abbildung 1:	Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB.....	19
Abbildung 2:	Lage in der Region	21
Abbildung 3:	Ausschnitt LEP Bayern	36
Abbildung 4:	Ausschnitt Regionalplan Oberfranken West (4)	37
Abbildung 5:	Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Pretzfeld von 2001	39
Abbildung 6:	Rahmenplan Städtebau zum ISEK Markt Pretzfeld.....	42
Abbildung 7:	Rahmenplan zur Innenentwicklung Markt Pretzfeld.....	46
Abbildung 8:	Gewässerentwicklungsplan zum Gewässerentwicklungskonzept	49
Abbildung 9:	Regenerative Wärmezeugung / Ausbaupotential	51
Abbildung 10:	Markt Pretzfeld – Bevölkerungsentwicklung 1840-2019.....	58
Abbildung 11:	Markt Pretzfeld - Veränderung der Bevölkerung 2033 gegenüber 2019 nach Altersgruppen	59
Abbildung 12:	Landkreis Forchheim – Veränderung der Bevölkerung 2020 gegenüber 2020	59
Abbildung 13:	Flächenbedarf der antwortenden Betriebe nach Ortsteilen	68
Abbildung 14:	Windkarte - Standortertrag in 160m über Grund.....	73
Abbildung 15:	Altreuth/Kolmreuth – Planausschnitte 2001 und 2023	99
Abbildung 16:	Pfaffenloh / Eberhardstein – Planausschnitte 2001 und 2023.....	115
Abbildung 17:	Hagenbach – Planausschnitte 2001 und 2023.....	124
Abbildung 18:	Hetzelsdorf – Planausschnitte 2001 und 2023.....	138
Abbildung 19:	Lützelsdorf – Planausschnitte 2001 und 2023	151
Abbildung 20:	Oberzaunsbach – Planausschnitte 2001 und 2023.....	161
Abbildung 21:	Poppendorf – Planausschnitte 2001 und 2023.....	169
Abbildung 22:	Pretzfeld Südwest – Planausschnitte 2001 und 2023	178
Abbildung 23:	Pretzfeld Südost – Planausschnitte 2001 und 2023.....	183
Abbildung 24:	Pretzfeld Bahnhof – Planausschnitte 2001 und 2023.....	186
Abbildung 25:	Pretzfeld Nordwest – Planausschnitte 2001 und 2023	188
Abbildung 26:	Pretzfeld Ost – Planausschnitte 2001 und 2023.....	193
Abbildung 27:	Unterzaunsbach – Planausschnitte 2001 und 2023	202
Abbildung 28:	Urspring – Planausschnitte 2001 und 2023.....	214
Abbildung 29:	Wannbach – Planausschnitte 2001 und 2023.....	222
Abbildung 30:	Waldfunktionskartierung Markt Pretzfeld	252
Abbildung 31:	Markt Pretzfeld - Flächen der Biotopkartierung	254
Abbildung 32:	Markt Pretzfeld – FFH und Vogelschutzgebiete	255
Abbildung 33:	Markt Pretzfeld – Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler	257

Verzeichnis der Tabellen im Text

<i>Tabelle 1:</i>	<i>Grundlagen, Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplans.....</i>	<i>15</i>
<i>Tabelle 2:</i>	<i>Markt Pretzfeld - Bodenfläche nach Nutzungsart am 31.12.2020.....</i>	<i>22</i>
<i>Tabelle 3:</i>	<i>Vorhandene Lebensraumtypen in Pretzfeld.....</i>	<i>29</i>
<i>Tabelle 4:</i>	<i>Markt Pretzfeld - Verbindliche Bauleitpläne.....</i>	<i>40</i>
<i>Tabelle 5:</i>	<i>Maßnahmen besondere Biotope.....</i>	<i>54</i>
<i>Tabelle 6:</i>	<i>Markt Pretzfeld - Bevölkerungsstand 1999-2020.....</i>	<i>58</i>
<i>Tabelle 7:</i>	<i>Markt Pretzfeld – Neu errichtete Wohngebäude und Wohnungen 2001-2020.....</i>	<i>62</i>
<i>Tabelle 8:</i>	<i>Markt Pretzfeld – Wohngebäude und Wohnungsbestand 1999-2020.....</i>	<i>63</i>
<i>Tabelle 9:</i>	<i>Gesamtbedarf an Wohnungen im Markt Pretzfeld bis 2037.....</i>	<i>64</i>
<i>Tabelle 10:</i>	<i>Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für bereits genehmigte Bauflächen.....</i>	<i>66</i>
<i>Tabelle 11:</i>	<i>Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für bisher nicht genehmigte Bauflächen.....</i>	<i>66</i>
<i>Tabelle 12:</i>	<i>Gewerbeflächenbedarf örtlicher Unternehmen.....</i>	<i>69</i>
<i>Tabelle 13:</i>	<i>Bisher genehmigte Bauflächen nach Art der Nutzung und Ortsteilen.....</i>	<i>78</i>
<i>Tabelle 14:</i>	<i>Bisher genehmigte, noch unbebaute Bauflächen nach Art der Nutzung.....</i>	<i>79</i>
<i>Tabelle 15:</i>	<i>Bisher genehmigte, noch unbebaute Bauflächen nach Ortsteilen.....</i>	<i>80</i>
<i>Tabelle 16:</i>	<i>Unbebaute Flächen mit Baurecht nach Ortsteilen.....</i>	<i>81</i>
<i>Tabelle 17:</i>	<i>Innenentwicklungspotentiale nach Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>83</i>
<i>Tabelle 18:</i>	<i>Zurück genommene Bauflächen.....</i>	<i>227</i>
<i>Tabelle 19:</i>	<i>Angepasste Bauflächen und Verkehrsflächen.....</i>	<i>228</i>
<i>Tabelle 20:</i>	<i>Umgewidmete Bauflächen.....</i>	<i>229</i>
<i>Tabelle 21:</i>	<i>Zusätzlich dargestellte Bauflächen.....</i>	<i>231</i>
<i>Tabelle 22:</i>	<i>Wanderwege in der Gemeinde Pretzfeld.....</i>	<i>240</i>
<i>Tabelle 23:</i>	<i>Radwege in der Gemeinde Pretzfeld.....</i>	<i>241</i>
<i>Tabelle 24:</i>	<i>Trinkwasserschutzgebiete im Gemeindegebiet Pretzfeld.....</i>	<i>247</i>
<i>Tabelle 25:</i>	<i>Verlust von Flächen für die Landwirtschaft durch vorgeschlagene Änderungen.....</i>	<i>249</i>
<i>Tabelle 26:</i>	<i>Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft durch vorgeschlagene Änderungen.....</i>	<i>249</i>
<i>Tabelle 27:</i>	<i>Schutzwald im Gemeindegebiet Pretzfeld.....</i>	<i>251</i>
<i>Tabelle 28:</i>	<i>Geschützte Landschaftsbestandteile im Gemeindegebiet Pretzfeld.....</i>	<i>258</i>
<i>Tabelle 29:</i>	<i>Naturdenkmäler im Gemeindegebiet Pretzfeld.....</i>	<i>258</i>
<i>Tabelle 30:</i>	<i>Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge für potentielle Ausgleichsflächen im Markt Pretzfeld.....</i>	<i>261</i>
<i>Tabelle 31:</i>	<i>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....</i>	<i>268</i>
<i>Tabelle 32:</i>	<i>Maßnahmen zum Klimaschutz.....</i>	<i>269</i>

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Immer wieder sieht sich die Marktgemeinde Pretzfeld mit Anfragen nach neuen Baugrundstücken konfrontiert, die trotz vorhandener Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentiale nicht umgesetzt werden können.

Dies hat unterschiedliche Gründe: Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt, nicht verfügbar und/oder eine bauliche Entwicklung widerspricht aktuellen Zielen z.B. des Boden-, Natur-, Arten-, Immissions-, Hochwasser- oder Klimaschutzes.

Der Marktgemeinderat hat dies zum Anlass genommen, sich intensiv mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) auseinander zu setzen, in dem nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ ist (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB).

Der heute wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Pretzfeld (FNP/LP) wurde zwischen 1996 und 2001 erarbeitet, im November 2001 genehmigt und anschließend bekannt gemacht. Seither ist der FNP/LP nur einmal für eine kleine Teilfläche im Ortsteil Kolmreuth geändert worden. Diese 1. Änderung des FNP/LP ist seit September 2017 wirksam.

Ein im September 2021 eingeleitetes Verfahren, den FNP/LP parallel zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "SO Freizeit und Erholung - Eberhardstein" ein zweites Mal zu ändern, wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bislang nicht weitergeführt.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan von 2001 wurde analog erstellt und liegt lediglich in nicht georeferenzierter Form als .pdf Datei vor. Ergebnisse aktueller Biotopkartierungen, die Grenzen festgesetzter Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. sind darin nicht dargestellt.

Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Entwicklungskonzepte erstellt, deren Ergebnisse bisher ebenfalls nicht in die vorbereitende Bauleitplanung eingeflossen sind. Hierzu gehören z.B. das Gewässerentwicklungskonzept des Marktes Pretzfeld für das Gewässersystem Trubach von 2015, das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) für die kommunale Allianz Fränkische Schweiz Aktiv e.V. von 2018 oder das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Markt Pretzfeld von 2021.

Im Ergebnis seiner bisher nicht öffentlichen Beratungen zum wirksamen FNP/LP ist der Marktgemeinderat Pretzfeld deshalb zu dem Ergebnis gekommen, dass der vorbereitende Bauleitplan aufgrund überholter Planungsgrundlagen und veränderter Rahmenbedingungen seiner Aufgabe nicht mehr gerecht wird. Dieser soll deshalb den

aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechend digitalisiert und für das gesamte Gemeindegebiet fortgeschrieben werden.

Zu den allgemeinen Zielen der vorliegenden Planung gehört es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange ein Planwerk zu erstellen, das

- die Entwicklungsziele des Marktes Pretzfeld für die Bürgerinnen und Bürger und die Fachbehörden darstellt,
- den voraussichtlichen Bedarf an Bau-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs-, Verkehrs-, Grün-, Wasser-, Wald- und landwirtschaftlichen Flächen in der Marktgemeinde Pretzfeld aufzeigt,
- grundlegende Standortfragen insbesondere für das künftige Wohnen und Gewerbe in der Gemeinde klärt,
- negative Wechselwirkungen zwischen bestehenden und/oder geplanten Nutzungen vermeidet,
- den Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung trägt,
- Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, um deren klimatische, ökologische, kulturelle und hydrologische Funktionen zu erhalten,
- öffentliche und privaten Belange bei der zukünftigen Flächennutzung berücksichtigt und nach Möglichkeit in Einklang bringt.

Der Landschaftsplan nach Art 4ff BayNatSchG wird parallel zum Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet fortgeschrieben.

Bestandteil des Flächennutzungsplanverfahrens ist die Umweltprüfung gemäß § 2a Abs. 3 BauGB, die für die Belange des Umweltschutzes durchgeführt wird.

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
Wohnbau- flächen W	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) WS	dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) WR	dienen ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässig können z.B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sein.
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA	dienen vorwiegend dem Wohnen; neben Wohngebäuden sind allgemein zulässig die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gastwirtschaften, nicht störende Handwerkerbetriebe (eng auszulegen) sowie gemeinnützige Anlagen. Ausnahmsweise zulässig sein können z.B. Tankstellen, Sportanlagen.
	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) WB	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, schon bebaute Gebiete, die Wohnnutzung und Gewerbe (Läden, Gastwirtschaften etc.), Büros, Geschäfte und gemeinnützige Anlagen beinhalten. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch genannten Anlagen, wenn sie mit Wohnnutzung vereinbar sind. Ausnahmsweise zulässig können sein: Verwaltungsanlagen, Vergnügungsstätten, Tankstellen.
Gemischte Bauflächen M	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) MD	dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem zugehörigen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben.
	Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) MDW	dienen dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI	dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darstellung im FNP	weitere Differenzierung	
Bauflächen	Baugebiete	Definition/zulässige Vorhaben
	Urbane Gebiete (§6a BauNVO) MU	dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
	Kerngebiete (§ 7 BauNVO) MK	dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung.
Gewerbliche Bauflächen G	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE	dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise sind betriebszugehörige Wohnungen zugelassen.
	Industriegebiete (§ 9 BauNVO) GI	dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
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. Kurgebiete, 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.

1.2.4. Umweltprüfung

Um die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, erfordert die Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung.

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern frühzeitig untersucht. Ihr Ergebnis wird im Umweltbericht, der Teil der Begründung des Flächennutzungsplanes ist, dokumentiert. Die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB ist dabei zu beachten.

Der Markt Pretzfeld wird in Abstimmung mit den Behörden festlegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Der Umweltbericht nimmt an den Beteiligungsschritten des Planes teil und wird dem Verfahrensstand entsprechend fortgeschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Prüfung erfolgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die im Rahmen der Landschaftsplanung durchgeführten Bestandsaufnahme und Bewertungen sind dabei heran zu ziehen.

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans beurteilte Umweltwirkungen brauchen in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren nicht mehr neu geprüft werden. Die Umweltprüfung in nachgeordneten Verfahren soll zur Vermeidung von Doppelprüfungen auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

1.3. Rechtsverbindlichkeit und Geltungsdauer

Die Inhalte des vom Markt Pretzfeld festgestellten FNP sind für die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange bindend. Eine direkte Rechtsverbindlichkeit für den einzelnen Bürger besteht nicht.

Erst wenn aus dem FNP verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) entwickelt und als Satzung von der Gemeinde beschlossen werden, entsteht eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit. Der 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.

1.4.1. Ablaufschema

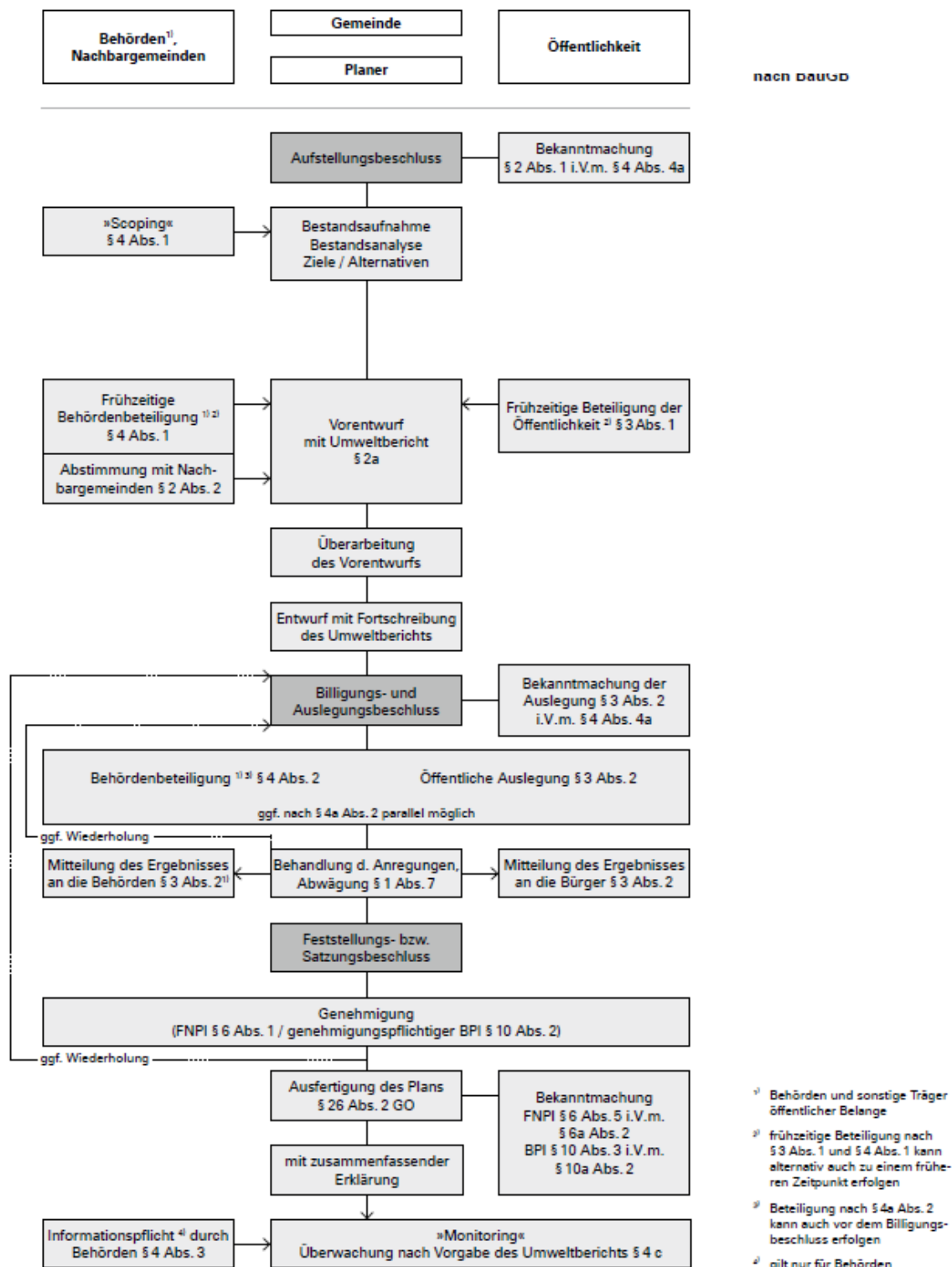


Abbildung 1: Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB1

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

1.4.2. Durchgeführte Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Nachdem der Marktgemeinderat bereits in nicht öffentlichen Sitzungen am 11.05.2022, 04.10.2022, 27.04.2023 und 27.06.2023 Planungsanlass, Planungsvorgaben, allgemeine Planungsziele und erste vom beauftragten Planungsbüro vorgeschlagene Änderungen am bisher wirksamen FNP/LP erörtert hat, wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) am 25.07.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Markt Pretzfeld von 2001 / 2017 für das gesamte Gemeindegebiet fortzuschreiben und das hierzu erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).

Die sich aus den Änderungen des FNP ergebenden, örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß Art. 2 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) im Landschaftsplan (LP) als Bestandteil des Flächennutzungsplanes (FNP) darzustellen.

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung am 25.07.2023 hat der Marktgemeinderat Pretzfeld außerdem beschlossen, anhand des vorliegenden Vorentwurfs der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan vom 25.07.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Lage im Raum

Der Markt Pretzfeld liegt im Süden des Regierungsbezirks Oberfranken im Landkreis Forchheim, nördlich des Ballungsraums Nürnberg – Fürth – Erlangen. Wie der gesamte Landkreis Forchheim gehört der Markt Pretzfeld zur Europäischen Metropolregion Nürnberg.

Das nächste Mittelzentrum Ebermannstadt (ca. 3 km Luftlinie) liegt in direkter Nähe zum Hauptort Pretzfeld, das Stadtzentrum des nächsten Oberzentrums Forchheim (ca. 9 km Luftlinie) ist von der Ortsmitte Pretzfeld in einer Fahrtzeit von etwa 15 Minuten zu erreichen. Die Stadtzentren von Erlangen (ca. 22 km Luftlinie) und Bamberg (ca. 25 km Luftlinie) sind von der Ortsmitte Pretzfeld jeweils in einer Fahrtzeit von grob einer halben Stunde zu erreichen.

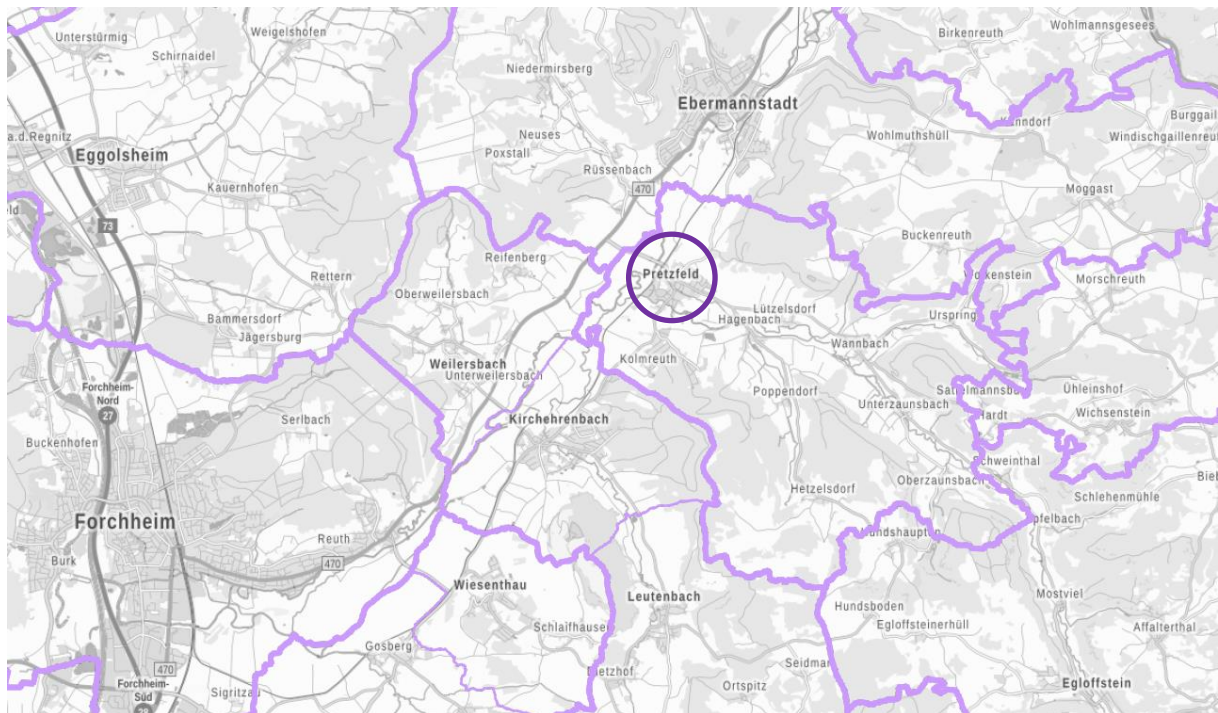


Abbildung 2: Lage in der Region, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Eurographics

2.2. Siedlungsstruktur und Flächennutzung

Markt Pretzfeld liegt ca. 8 km nordöstlich der Kreisstadt Forchheim im gleichnamigen oberfränkischen Landkreis. Der Planungsraum umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Hierzu zählen neben dem Hauptort Pretzfeld die Ortsteile Altreuth / Kolmreuth, Eberhardstein, Hagenbach, Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Oberzaunsbach, Poppendorf, Unterzaunsbach, Urspring und Wannbach. Laut dem Bayerischem Landesamt für Statistik

betrug 2020 die Gesamtfläche des Markt Pretzfelds rund **2.420 ha** und setzte sich wie folgt zusammen²:

Flächentypen	Fläche
Siedlungsfläche	113 ha
davon Wohnbaufläche	51 ha
davon Industrie- und Gewerbefläche	14 ha
Verkehrsflächen	109 ha
Vegetationsflächen	2.179 ha
davon Landwirtschaft	1106 ha
davon Wald	998 ha
Gewässer	19 ha

Tabelle 2: Markt Pretzfeld - Bodenfläche nach Nutzungsart am 31.12.2020

2.3. Historische Entwicklung

Pretzfeld liegt nahe der Einmündung der Trubach in die Wiesent, welche die Gemeinde linker Hand begrenzt. Der unterschiedlich variierende Ortsname leitet sich laut neuer Forschungen von den Wörtern *Brett* und *Feld* ab³.

Für die Gemeinde Pretzfeld liegen keine urkundlichen Zeugnisse für die Gründungszeit vor. Jedoch lässt sich nachweisen das die Gemeinde bereits zurzeit Karl des Großen (768 bis 814) bestand. Die erste Kirche konnte den sogenannten 14 Sklavenkirchen zugeordnet werden.

Im Jahre 1145 wird die Ortschaft erstmals urkundlich erwähnt. Seit der Regentschaft von Kaiser Ludwig *dem Frommen* bis 840 n.Chr. war Pretzfeld Standort einer bedeutenden Urfparrei der Würzburger Bischöfe Der Bau des Schlosses geht bis in das 14. Jahrhundert zurück.

Im 16. Jahrhundert verlieh Bischoff Georg 3. Von Bamberg das Rittergut zu Pretzfeld an die adeligen Herren von Stiebar, deren Geschlecht im 18. Jahrhundert ausstarb. Am 18. Dezember 1764 wurde es dem Grafen von Seinsheim als reichsfreiadeliges Ritter-Mannlehen verliehen. Am 4. Juni 1852 verkaufte der Graf von Seinsheim sein Schloss an den Großhändler Kohn aus Nürnberg. Noch heute spiegeln sich die Symbole der Herren von Seinsheim und Stiebar im Gemeindewappen Pretzfelds wider.

Auch jüdische Bürger siedelten sich ab dem 14. Jahrhundert hier an. Noch heute zeugen zwei Judenfriedhöfe und eine Mikwe von deren Leben in Pretzfeld. Zusätzlich geht das

2 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik. Statistik kommunal - Markt Pretzfeld 2021. 2020.

3 Vgl. Markt Pretzfeld: <https://www.pretzfeld.de/>; Zugriff: 2021.

Straßennetz im Ortskern von Pretzfeld bis ins 16. Jahrhundert zurück, die Parzellenstruktur im Altort hat sich ebenfalls im Wesentlichen bis heute erhalten.

1972 folgte ein Eingemeindungsprozess welcher erst 1978 mit der Eingemeindung Hetzelsdorfs endete.

Auch die einzelnen Ortsteile haben eine prägende Geschichte. 1124 beginnt die Geschichte von Wannbach mit der Erwähnung des *Pucco de Wannebach* in einer Urkunde. Die adeligen Siedler waren vermutlich Besitzer einer Wasserburg an der Weggabelung Urspring und Wichsenstein. Auch das *Alte Schloss* bei Oberzaunsbach wird erwähnt. Das Bauwerk stand isoliert auf einer nach Nordosten in das Trubachtal vorspringenden Felsformation. 1287 werden erstmals die Hetzelsdorfer Herren in Dokumentationen genannt. Jedoch wurden nie Spuren deren Herrnsitzes entdeckt. Ähnlich befand sich ein heute verschwundener Herrnsitz in Urspring sowie ein kleiner Edelsitz in Lützelsdorf.

Auch das Landschaftsbild wurde von der Historie der Marktgemeinde geprägt. Früher waren vor allem im Landkreis Forchheim aufgrund der bestehenden Erbteilung die Grundstücke nahezu meterbreite Streifen. Während der Flurbereinigung wurden vordergründig ökonomische Belange beachtet. Grundstücke wurden zu großen Bereichen zusammengeschlossen und landwirtschaftlich genutzt. Die Landschaft verlor somit durch die homogene Nutzung ihre Vielfältigkeit. Erst in den letzten Jahren wurden wieder vermehrt ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

2.4. Natur und Landschaft

2.4.1. Naturraum

Das Gemeindegebiet von Pretzfeld liegt in drei ökologischen Raumeinheiten: Das gesamte Gebiet liegt in der Großenheit **08 Fränkische Alb** und der größte Teil in der Haupteinheit **080 Nördliche Frankenalb**. Der Bereich des Wiesentals zählt zur Haupteinheit **112 Vorland der Nördlichen Frankenalb**.

Zur **Albhochfläche 080 A** gehören die höher gelegenen Bereiche des Gemeindegebiets (meist zwischen 450 und 560 m ü.NN). Hierzu zählen die Flächen nördlich des Albtraufs zwischen Pretzfeld und Lützelsdorf und südlich des Albtraufbereichs, der den Ort Poppendorf umgibt. In der Nutzungsstruktur überwiegen forstwirtschaftliche Bereiche. Neben Wäldern aus Buche und Fichte gibt es im südlichen Bereich auch ackerbaulich genutzte Bereiche, die auf die gesamte Albhochfläche bezogen überwiegen. Diese sind von zahlreichen Heckenstrukturen durchzogen, die sich auf Kalksteinlesehäufen entwickelt haben. Daneben sind Trockenbiotope (Halbtrocken- und Trockenrasen) ein weitere Lebensraumtyp der Hochfläche, welche durch flachgründige Böden und die Wasserarmut (kontinentales Klima und Karsterscheinungen) begünstigt werden.

Der weitaus größte Teil des Plangebiets befindet sich im **Bereich des Albtraufs 080 B**. Dabei handelt es sich um das Tal und die Hänge der Trubach mit ihren Nebentälern. Die Talräume sind vor allem als Grünland genutzt. Unterstützend wurden im breiteren Trubachtal, z.B. bei Lützelsdorf, Bewässerungseinrichtungen angelegt. Die flach ansteigenden Hänge werden meist als Obstgärten bewirtschaftet. An den Steilhängen tritt

die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber der Forstwirtschaft zurück. Teilweise sind trockene (Buchen-) Laubwälder und in nordexponierten oder engen Talbereichen auch Schluchtwälder ausgebildet. Im Nordosten fallen Felsen und Felsfluren in der zerklüfteten Albtrauflandschaft auf. An den Hängen des Albtrauf entspringen fast sämtliche Quellen des Gemeindegebiets. Daneben kann man aber gerade auf südexponierten Hängen ausgedehnte Trockenrasen feststellen.

Das **Wiesental 112 b** umfasst den nordwestlichen Gemeindebereich und wird als eigener Naturraum aus dem Vorland der nördlichen Frankenalb 112 ausgegrenzt. Der Talbereich gehört zu einer der letzten großflächigen, zusammenhängenden, als Grünland genutzten Flußauen in Nordbayern und ist von einem Mosaik aus Feucht- und Gewässerstandorten geprägt. Dazu beigetragen hat das Bewässerungssystem der Wässerwiesen, bei dem zwar in die natürliche Dynamik der Wiesent eingegriffen wurde (z.B. Holländer Wehr), doch entstanden zusätzliche Wasserläufe, die heute sehr gut in das natürliche System eingebunden sind. Die Wiesent wurde nur punktuell verbaut und auf weiten Strecken weist Uferstruktur noch eine naturnahe Ausbildung auf.

2.4.2. Geologie und Böden

Das Gemeindegebiet erstreckt sich von ca. 281 m ü. NN im Talraum der Wiesent bei Pretzfeld bis auf 575 m ü. NN am Röthelfelsen.

Das Gemeindegebiet von Pretzfeld liegt am Übergang vom Vorland der Frankenalb zur Nördlichen Frankenalb, weshalb die geologischen Schichten des **Jura** das Plangebiet prägen. Zusätzlich kann man einige Ablagerungsformen des **Quartärs** nachweisen. Die Erosion im Verlauf der Erdgeschichte ließ eine Stufenland entstehen, deren Ausbildung und Mächtigkeit von der Widerstandsfähigkeit der einzelnen geologischen Schichten abhängig sind. Folgende geologische Schichten treten im Gemeindegebiet zutage:

Der **Lias** oder **Schwarze Jura** ist am Rand der Frankenalb zu finden. Auf den Verebnungen konnten sich fruchtbare Ackerböden entwickeln. Die Schichten stehen an den Übergängen des Wiesent- bzw. Trubachtals zu den Talhängen an. In den breiteren Talbereichen bei Pretzfeld und Hagenbach entsteht so ein ackerbaulich und mit Obstwiesen genutzter breiter Streifen, der zwischen Lützelsdorf und Wannbach auf ein Minimum schwindet.

Der **Dogger** oder **Braune Jura** tritt im Gelände als steiler Anstieg auf und steht im Gemeindegebiet an den Talhängen an. Die Steilhänge sind meist bewaldet.

Der **Malm** oder **Weißer Jura** ist die landschaftsprägende geologische Schicht der Fränkischen Alb. Sie besteht hauptsächlich aus Mergel, Kalk und Dolomit und ist verantwortlich für die charakteristischen Erscheinungen wie Karst, Dolinen, Höhlen und Felsen. Im Plangebiet liegen fünf Dolinen östlich und nördlich von Hetzelsdorf.

Geologische Bildungen des **Quartärs** bestehen aus Ablagerungen und Verwitterung älterer Gesteine. Alluviale Talverfüllungen finden sich flächig im Wiesent- und Trubachtal und sind als schmale bachbegleitende Bänder auch in den Seitentälern vorhanden. Sie bestehen aus sandigen Auenlehmen, in denen häufiger verschleppte Kalktuffbrocken zu finden sind. Auf diesen Flächen kann gut Ackerbau, Grünlandwirtschaft oder Obstbau betrieben werden.

Die tonigen Gesteine im Bereich Lias und Dogger tragen überwiegend **Braunerden**. Auf den Ablagerungen des Malm treten **Rendzinen** auf – Zweischichtböden auf festem oder lockerem Karbonatgestein. Es entstehen eher trockene, teils staubige Böden. Im Falle von ackerbaulicher Nutzung entstehen Kalkscherbenäcker. Die Malmböden der Steillagen sind i.d.R. mit Laubwald bestockt und auf den Dolomitkuppen überwiegen Kiefernbestände. Die Albüberdeckung besteht aus alten Kalksteinverwitterungselementen, die durchweg ackerbaulich genutzt werden. Kalkreicher Hangschutt findet sich fast überall an den Talhängen, dessen kalkhaltige Böden als **Pararendzina** bezeichnet werden. Auf diesen Böden befinden sich die Zentren des Kirschenanbaus.

2.4.3. Oberflächengewässer und Grundwasser

Fließgewässer

Das Fließgewässersystem im Gemeindegebiet Pretzfeld wird von der Trubach, welche das Gebiet von Südosten nach Nordwesten durchzieht und anschließend in die Wiesent mündet, geprägt. Die Wiesent durchzieht das Areal im Westen und begrenzt gleichzeitig den Hauptort Pretzfeld. Gespeist wird die Trubach von einer Vielzahl an Zuläufen. Diese entspringen jeweils den Quellhorizonten Opalinuston und Ornatenton. Genauer gesagt wird der Fluss bei Oberzaunsbach, vor Unterzaunsbach, bei Wannbach und Hagenbach von Zuflüssen gespeist. Hierzu zählen:

- Der Zaunsbach welcher in Hundshaupten entspringt und im Norden in die Trubach mündet.
- Der östlich von Unterzaunsbach entspringende Hofentalbach, welcher nach Süden Richtung Trubach fließt.
- Der Thosbach entspringt nahe der Thosmühle, wird vom Altenthalbach gespeist und fließt nach Südwesten ab.
- Zeitweise wird die Trubach aus dem Weißenbachgrund gespeist. Ein Talraum mit drei Quellen welche das Fließgewässer südlich erreichen.
- Der Hetzelsdorfer Bach und Poppenbach entspringen nahe Hetzelsdorf und orientieren sich mit ihrer Fließrichtung nördlich.
- Zusätzlich wurden entlang des Gewässers Mühlbäche abgezweigt.

Insgesamt wurden 32 Quellen im Plangebiet erfasst, wobei die meisten daraus entstehenden Bäche direkt wieder im Gelände versickern. Eine Besonderheit stellen die im Quellbereich aufgrund bestehender kalkhaltiger geologischer Erdschichten vorkommende Kalktuffbäche dar. Insgesamt konnten neun Kalktuffvorkommen in der Gemeinde nachgewiesen werden. Zwei Vorkommen im Grünlandbereich, sechs im Wald sowie eine größere Tuffbildung bei Hetzelsdorf.

Charakteristisch sind im Raum vordergründig die eng eingeschnittenen und feuchten Talräume im Verlauf der Zuflüsse. Die Breite des Trubachtals beträgt 250m. Die breiten Talräume boten den Landwirten Raum für die Anlage weiterer Anbauflächen. Hierfür wurde

ein ausgeklügeltes Bewässerungssystem geschaffen. Diese Grabensysteme ermöglichten die Bewirtschaftung ohne zusätzlichen Mineraldünger. Sie sind heutzutage noch gut erhalten und wurden über die Jahre in das natürliche System integriert. Sie bieten nun wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna.

Die Trubach sowie die Wiesent weisen teilweise lokal verbaute Uferzonen auf. Trotz dessen können die Flüsse aufgrund des mäandrierenden Verlaufs, der typischen Vegetation und dem reich strukturierten Bachbett als naturnahe Gewässer deklariert werden.

Gewässerzustand

Laut zu erreichendem Leitbild wird die Fließgeschwindigkeit im Plangebiet als schnell fließend ($> 0,3\text{m/sec.}$) beschrieben, in steilen Talbereichen sogar turbulent strömend. Das gegenwärtige Strömungsbild entspricht bis auf an verbauten Bereichen dem natürlichen Zustand. Aufgrund des hohen Gefälles sind die Einflüsse durch Querbauwerke meist abschnittsweise begrenzt. Bei den Gewässern der Gemeinde wurden im Laufe der Zeit Laufkorrekturen vorgenommen wie Profilausbau, Uferverbau, Querbauwerke, Profileintiefungen und Verrohrungen. Resultierend entstanden Auswirkungen auf die Gewässer. Neben der Morphologie, dem Abflussverhalten und dem Feststoffhaushalt wurden z.B. auch die Zusammensetzung der Arten- und Lebensgemeinschaften verändert. Ohne menschlichen Einfluss würde die Gewässergüte nachweislich bei einem Wert von I - II (gering belastet) liegen und der pH-Wert im karbonatischen Bereich. Die Temperatur betrüge einem sommerkalten Fließgewässer.

Gegenwärtig werden die Uferstreifen überwiegen als intensive Äcker oder Grünland genutzt. Zusätzlich sind einige Uferabschnitte versiegelt. Die Ackerflächen in direkter Nähe können zu Abschwemmungen führen. Außerdem birgt es die Gefahr des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Durch Einträge aus Hochflächen sind bereits an Quellbereichen Veränderungen der Vegetation erkennbar. Karsthochflächen stellen hier im Gemeindegebiet besonders empfindliche Zonen gegenüber Einträgen dar, da hier Deckschichten teilweise nur gering ausgebildet sind.

Entlang der Gewässer wurden punktuell Ablagerungen von Steinen und organischem Material festgestellt. Diese könnten bei Hochwasser mitgerissen werden und zu Verklausungen in Verengungsbereichen wie beispielsweise Verrohrungen führen. Da die Abflüsse im Planungsgebiet vor allem stark mit Niederschlagsereignissen verbunden sind könnte dies eine Komplikation darstellen. Die Abflussmengen steigen je nach Niederschlag in der Gemeinde durch beispielsweise Begradigungen im Lauf oder fehlende Rauigkeit im Gewässerbett, stark an.

Insgesamt zeigen die Bäche der Gemeinde ein gemischtes Bild. Jedes Gewässer weist eine Mischung aus gering bis mäßig veränderten Abschnitten sowie deutlich bis vollständig veränderte Bereiche in Ortschaften oder in der Nähe von Verkehrswegen auf. Um diesen anthropogenen Auswirkungen entgegen zu wirken, wurden die Gewässer in Abschnitte unterteilt und Maßnahmen entwickelt um diese zu renaturieren. Genaue Vorschläge und Maßnahmen können dem *Gewässerentwicklungskonzept der Gemeinde Pretzfeld* entnommen werden.

Stillgewässer

Neben dem ausgeprägten Netz an Fließgewässern existieren konträr dazu nur eine kleine Anzahl an Stillgewässern. Neben dem Hagenbacher Weiher sind kleinere Forellenteiche lokalisiert. Es konnten folgende Gewässer nachgewiesen werden (von Ost nach West):

- Teichgruppe südöstlich Oberzaunsbach
- An der östlichen Grenze Altenthalbachs sechs kleine Teiche
- Zwei kleine Teiche südlich der Mühle bei Thosbach
- Nordöstlich Wannbachs ein kleiner Teich im Thosbachgrund
- Südöstlich von Hagenbach vier Teiche am Hetzelsdorfer Bach
- Teich an der Kapelle Kolmreuth

2.4.4. Klima

Das Areal befindet sich im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Im mittelfränkischen Becken ist der Einfluss des Kontinentalklimas deutlich zu erkennen. Dies spricht für große Temperaturschwankungen zwischen Sommer und Winter bei geringen Niederschlägen. Gegensätzlich zeichnet sich die Fränkische Alb durch geringe Temperaturen und hohe Niederschläge aus. Das Klima in der Gemeinde Pretzfeld ist deutlich ozeanisch mit hohen Niederschlägen und geringen Schwankungen der Temperaturen zwischen Januar und Juli. Währenddessen ist im Wiesenttal kontinentales Klima vorherrschend.

Resultierend kann das Klima als mild betrachtet werden. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 650 bis 750 mm sowie die Temperatur bei 8° C.

2.4.5. Pflanzenwelt

Reale Vegetation

Aufgrund der Bewirtschaftung von Wald- und Feldfluren wurde der Großteil der natürlichen Vegetation verdrängt. Lediglich auf Flächen welche mittels Topographie oder fehlender Ergiebigkeit entzogen sind, sind naturnahe Pflanzengesellschaften vorhanden. Durch die bestehende geologische und topographische Vielgestaltigkeit ergibt sich eine sehr artenreiche Krautflora.

Die Vielfalt schlägt sich auch auf die Anzahl und Verbreitung der Diversität an Biotopen nieder. Zusätzlich wurden zwei Endemiten im Plangebiet nachgewiesen, welche ausschließlich in der Frankenalb verortet sind. Hierzu zählen das Fränkische Habichtskraut (*Hieracium franconicum*) sowie die Fränkische Mehlbeere (*Sorbus franconicum*). Diese Arten besiedeln v.a. die unten beschriebenen Felslebensräume und stellen besonders geschützte Arten dar.

In der nachfolgenden Auflistung werden tabellarisch die wichtigsten Raumtypen sowie ihr Standort, Charakter und vorkommende Arten dargestellt.

Lebensraumtyp	Standort	Charakter	Vorkommende Arten
Hochstaudensäume	<ul style="list-style-type: none"> entlang der naturnah mäandrierenden Trubach- und Wiesentnasswiesen 	<ul style="list-style-type: none"> dominiert durch hochwüchsige Kräuter auf die erhaltende Mahd angewiesen 	<ul style="list-style-type: none"> diverse gefährdete Arten
Gewässerbegleitgehölze	<ul style="list-style-type: none"> entlang von Trubach und Wiesent 	<ul style="list-style-type: none"> stellen Reste von Auewaldvegetation dar biologische Selbstreinigungskraft des Gewässers Ufersicherung und Verhinderung von Schwebstoffeintrag angrenzender Nutzflächen 	
Kalkmagerrasen (Trockenrasen / Halbtrockenrasen)	<ul style="list-style-type: none"> flach- bis mittelgründige Rendzinen in unterschiedlichen Lagen in Pretzfeld Kleine und Große Hutweide am Reisberg sowie Hangbereiche bei Unterzaunsbach und Thosbachtal 	<ul style="list-style-type: none"> Ersatzgesellschaft für den Orchideen-, Seggen- & Platterbsenbuchenwald wichtige Rückzugsräume für viele, von nitrophilen Arten verdrängte Pflanzen 	<ul style="list-style-type: none"> artenreiche Gesellschaften seltene Pflanzen und Tieren z.B. Reptilien, Insekten, Schnecken
Felsspalten- und Felsgrusgesellschaften	<ul style="list-style-type: none"> auf Dolomitriffen und Schuttkegeln auf primär waldfreien, extrem flachgründigen und überwiegend südexponierten Standorten sogenannte ungenutzte Inseln Röthelfelsen, Wachfels, Schießenholzfels, Deidrichstein Steinbruch bei Urspring 	<ul style="list-style-type: none"> Rückzugsgebiete für arktisch-alpine Reliktarten 	<ul style="list-style-type: none"> Endemiten
Gebüschgesellschaften, Hecken, Feldgehölze und Raine	<ul style="list-style-type: none"> an Ackerterrassen sowie Waldränder im kleinstrukturierten Übergangsbereich zwischen Talraum und Hochfläche als Sukzessionsstufe aus Halbtrockenrasen, 	<ul style="list-style-type: none"> große Bedeutung als zoologischer Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger Saumvegetation mit wärmeliebenden 	<ul style="list-style-type: none"> vordergründig Schlehen-Liguster-Gebüsch

	landwirtschaftlich ungenutzten Flächen, Wegränder, Steilböschungen und Lesesteinriegeln	Stauden- und Krautarten	
Wald- und Forstgesellschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grundwasserferne Standorte - Kalkkiefern- und Kalkbuchenwälder ▪ trockene, flachgründige Böden auf Dolomitsanden und stark exponierte Dolomitrippen - Dolomitiefernwäldern ▪ flach- bis mittelgründigen Dolomitrendzinen – Seggenbuchenwälder 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ je nach Untergrund angepasste Arten
Grünlandgesellschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereiche grundwasserbeeinflusster Auen ▪ Glatthaferwiesen, als Wirtschaftsgrünland auf Hochflächen und vereinzelt in flacheren Hanglagen 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ geschützte Kohlkratzdistelwiesen und Mädesüßfluren am Bachrand

Tabelle 3: Vorhandene Lebensraumtypen in Pretzfeld (Quelle: Anuva: Landschaftsplan Erläuterungsbericht, 2001).

Potentielle natürliche Vegetation

Aufgrund des Eingriffs des Menschen in die mitteleuropäischen Landschaften veränderte sich im Laufe der letzten Jahrtausende die bestehende Vegetation und Pflanzenwelt. Zusätzlich veränderte sich das Klima stetig. Durch teils natürliche Einflüsse sowie andererseits induziert durch den Menschen siedelten sich neue Arten an oder starben gar aus. Wie genau die Strukturen aussahen ist nicht rekonstruierbar. Ein geeignetes Referenzmodell stellt jedoch die *potentiell natürliche Vegetation (PNV)* dar.

Diese ist ein Konzept zur Entwicklung von Klimaxvegetationen von menschlicher Hand beeinflusster Standorte. Bei der Rekonstruktion werden zusätzlich Klima, Geologie, Bodenverhältnisse und Historie integriert. Zusätzlich werden als Orientierung restliche naturnahe Pflanzenbestände analysiert. Resultierend werden folgende Vegetationstypen angenommen:

- In breiten Talräumen mit fließendem Grundwasser sowie guter Nährstoffversorgung (Talraum der Wiesent und entlang des Unterlaufs der Trubach) wird der Traubenkirschen-Erlen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) angenommen.
- In engeren Talräumen entlang der Bachoberläufe und steilen Geländen wird der Winkelseggen-Eschen-Erlenauwald (Carici remotae-Fraxinetum) festgestellt.
- In kleinflächigen Bereichen des Wiesenttals wird der Erlen-Bruchwald (Carici elongatae-Alnetum) vermutet.
- An den lehmigen Hängen des Vorlands zur Nördlichen Frankenalb könnte sich eine trockene Variante des Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum) einstellen.
- Anschließend an Auwaldbereiche und Flächen mit guter Wasserversorgung auf stauendem Untergrund kann mit vorherrschenden wechselfeuchten Varianten des Eichen-Hainbuchenwaldes gerechnet werden.
- Es wird angenommen das die häufigsten Gesellschaften aus dem Verband Fagion wären. Im Bereich des Malmkalks dürfte der Platterbsen-Buchenwald (Lathyro-Fagetum) dominieren, auf der Albhochfläche hingegen der Wiesenwachtelweizen-Platterbsen-Buchenwald (Melampyro-Fagetum). An trockeneren, nährstoffärmeren Standorten kann der Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum) angenommen werden.
- Der Ahorn-Eschen-Schluchtwald wird an steilen Talhängen mit guter Wasserversorgung angenommen.
- Im Trubachtal stellt der Eichen-Hainbuchenwald die PNV dar, im östlichen Gemeindegebiet auch bodensaure Kiefern- und Eichenmischwälder.

2.4.6. Tierwelt

Die Diversität der Landschaft mit reichhaltiger Ausstattung und artenreichen, hochspezialisierten Pflanzenarten bildet die Grundlage für eine große und vielfältige Welt der Fauna. Neben lebensraumtypischen Tierarten bietet Pretzfeld die Grundlage für unterschiedlichste geschützte Arten. Als charakteristischer und bedrohter Vertreter der Vogelwelt ist beispielsweise der Wachtelkönig (*Crex crex*) zu nennen, welcher seine Brut in den extensiven Grünlandflächen im weiten Wiesenttal vollzieht. Auch das Rebhuhn (*Perdix perdix*) konnte in Landwirtschaftsflächen mit hoher Hecken- und Rainendichte nachgewiesen werden. In ausgedehnten Obstwiesen, Gebüsch und wärmegetönten Säumen siedelt der Neuntöter (*Lanius collurio*), Wendehals (*Jynx torquilla*) und die Dorngrasmücke (*Sylvia communis*). Klare, schnellfließende Bäche sind Lebensräume für Wasseramsel (*Cinclus cinclus*) und Eisvogel (*Alcedo atthis*). Vorkommende Felswände bieten Nistmöglichkeiten für den Wanderfalken (*Falco peregrinus*) sowie dem Uhu (*Bubo bubo*).

Auch Säugetiere besitzen in Pretzfeld ihr natürliches Habitat. Hierzu zählen beispielsweise Fledermäuse. Diese leben sowohl in Höhlen- und Felsenspalten, als auch in Felsenkellern an Ortsrändern. Im Dachboden des Schlosses in Pretzfeld existiert eine kleine Wochenstube des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*).

Vor allem an Extremstandorten der Trockenrasen findet man zahlreiche teils hochgefährdete Arten aus der Gruppe der Wildbienen, Tagfalter oder Heuschrecken. Konträr hierzu findet man ein abwechslungsreiches Angebot an Feuchtlebensräumen welche neben hochspezialisierten Insektenarten (z. B. Libellen) auch Amphibien wie dem Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) Existenzmöglichkeiten bieten.

2.5. Landwirtschaft

Die Landwirtschaft in Pretzfeld wird den topographischen und bodenkundlichen Voraussetzungen entsprechend nur in Teilbereichen intensiv betrieben. Dies betrifft den Talgrund und Teilbereiche der Hochflächen. Bei den in den Hanglagen vorherrschenden Obstwiesen ist in den letzten Jahren eine Intensivierungstendenz zu beobachten.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebiets wird von einer überaus kleinteiligen Landschaft beherrscht. Die heutige abwechslungsreiche Landschaft des Alptraufs mit ihren von Wald bestandenen Hängen, den Dolomitknocks und den genutzten Tallagen dazwischen ist das Ergebnis einer jahrhundertelangen landwirtschaftlichen Nutzung. Damit beruhen sowohl das touristische Potential als auch die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des gesamten Gemeindegebiets auch auf dem Wirken der Landwirte.

Der Markt Pretzfeld ist Teil des größten Kirschenanbaugebietes in Deutschland, weshalb dem **Obstanbau** eine besondere Bedeutung im Gemeindegebiet zukommt. Diese Nutzungsform prägt das Landschaftsbild und die charakteristische Kulturlandschaft bis heute und ist auch für eine Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten bedeutsam.

Aussagen zur Veränderung der Bodennutzung der landwirtschaftlichen Flächen lassen sich aus den vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichten Zahlen für die Jahre 2002, 2007, 2010 und 2016 ableiten. Allerdings schränken Änderungen im Erfassungsbereich die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein.

Nach den vorliegenden Zahlen lag der Anteil der Dauergrünlandnutzung im Jahr 2016 mit ca. 338 ha etwas höher als der Anteil der ackerbaulichen Nutzung mit ca. 296 ha.

Gegenüber 2003 hat sich der Anteil an Dauergrünland um ca. 22% erhöht und der Anteil der ackerbaulichen Nutzung um 17% verringert.

Diese Entwicklung weist auf die ungünstigen Standortverhältnisse im Gemeindegebiet hin, da unproduktive Ackerstandorte vorrangig von einer Umwandlung in Grünland, der vollständigen Nutzungsaufgabe und anschließendem Brachfallen bzw. der Erstaufforstung betroffen sind.

Von 2003 bis 2016 hat der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Pretzfeld um mehr als 13% abgenommen.

Aufgrund der kleinteiligen Landschaft und der Erzeugungsbedingungen sind die **landwirtschaftlichen Betriebe** sehr klein und wurden vorrangig als Neben- und Zuerwerb betrieben. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe hat sich im Zeitraum von 2005 bis 2020 von 109 auf 53 Betriebe nahezu halbiert. Am stärksten davon betroffen waren Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von unter 5 ha.

Die **Viehhaltung** ist im Hinblick auf die Anzahl der Viehhalter sowie die Anzahl des Viehs rückläufig. Eine Ausnahme bildet hier die Zahl der Schafe und Hühner, die in den letzten Jahren geringfügig zugenommen haben. Aktuell überwiegt die Hühnerhaltung.

Im Gemeindegebiet befinden sich vor allem außerhalb der unmittelbaren Talbereiche ausgedehnte **Waldflächen**. Sie bedecken etwa 41% der Gemeindefläche.

An den Talhängen überwiegt der buchendominierte Laubwald, an den Überhängen zur Hochfläche die Fichte und die Kiefer auf den Knocks. In Anbetracht der oben beschriebenen Entwicklungen der Landwirtschaft ist jedoch in Zukunft mit einem zunehmenden Aufforstungsinteresse zu rechnen, das vorrangig Grenzertragsbereiche (z.B. Weiden, Streuobstwiesen) erfassen wird, die in der Regel hohe ökologische Wertigkeiten aufweisen und für das charakteristische Landschaftsbild von großer Bedeutung sind. Auch ohne Erstaufforstung verändert sich das Landschaftsbild schleichend. Die Nutzungsaufgabe in Grenzertragsbereichen führt durch die natürliche Sukzession zum Aufkommen von Sträuchern und Gebüsch. Licht- und wärmeliebende Tier- und Pflanzengesellschaften werden so zunehmend verdrängt. Hier gilt es im Landschaftsplan steuernd einzugreifen.

2.6. Wirtschaftsstruktur

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den Ergebnissen des 2021 beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Markt Pretzfeld (ISEK). Dort ist der Wirtschaftsstandort Pretzfeld wie folgt beschrieben:

2.6.1. Arbeitsplatzentwicklung und Pendler

Im Juni 2017 waren rd. 630 Personen am Arbeitsort Markt Pretzfeld sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dies sind nur wenig mehr als im Jahr 2008 mit rd. 620 Personen. Während die Zahl der im Markt Pretzfeld sozialversicherungspflichtig Beschäftigten v.a. in den Jahren 2009 und 2010 rückläufig war, hat sie sich in den letzten Jahren wieder eher positiv entwickelt. Im Vergleich verlief die Entwicklung in der Marktgemeinde Pretzfeld im betrachteten Zeitraum unterdurchschnittlich.

Die Arbeitsplatzdichte gibt das Verhältnis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zur dortigen Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren an. Mit 397 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 erwerbsfähigen Einwohnern (Stand 2017) lag dieser Indikator für die Marktgemeinde Pretzfeld etwa in der gleichen Größenordnung wie für die Vergleichsgemeinde Wiesental (347) sowie der Durchschnitt für den Landkreis Forchheim (401). Die Marktgemeinden Egloffstein mit 221 und Gößweinstein mit 168 erreichen niedrigere Werte. Für die 4 betrachteten Gemeinden

ist die Arbeitsplatzdichte allerdings jeweils deutlich niedriger als der Durchschnitt für Oberfranken (612) und für Bayern (634).

Im Juni 2017 sind rd. 930 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von ihrem Wohnort Marktgemeinde Pretzfeld zu einem anderen Arbeitsort ausgependelt. Damit lag der Auspendleranteil (Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort Marktgemeinde Pretzfeld) bei 88%.

Die Zahl der Auspendler lag zum selben Zeitpunkt etwa um die Hälfte höher als die Zahl der in der Marktgemeinde Pretzfeld sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit rd. 630 Personen.

Mit rd. 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand Juni 2017) lag die Zahl der Einpendler aus einem anderen Ort in den Arbeitsort Marktgemeinde Pretzfeld deutlich niedriger als die der Auspendler.

Damit bestand ein deutlicher Auspendlerüberschuss; es gab rd. 430 mehr Auspendler als Einpendler. Der Einpendleranteil (Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort Marktgemeinde Pretzfeld) lag bei 80%.

Seit 2008 lag die Zahl der Auspendler im Bereich von rd. 870 bis rd. 950 Auspendlern. Die Zahl der Einpendler bewegte sich im Bereich von rd. 390 bis rd. 500 Einpendlern, womit 2017 der höchste Stand seit 2008 erreicht war.

2.6.2. Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen

Einen wichtigen Hintergrund für die Analyse der wirtschaftlichen Situation in der Marktgemeinde Pretzfeld bildet neben der Entwicklung der Beschäftigung die Differenzierung der Beschäftigten nach den einzelnen Wirtschaftsbereichen.

Bei Betrachtung der Aufteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Marktgemeinde Pretzfeld auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche war auffällig, dass der Anteil im produzierenden Gewerbe mit fast 70% sehr deutlich über den Anteilen der Vergleichskommunen bzw. Vergleichsräumen lag.

Diese hohe Zahl mit rd. 440 von insgesamt rd. 630 im Markt Pretzfeld sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag zu einem großen Teil am Betrieb Geiger Fertigungstechnologie im Ortsteil Altreuth. Deshalb sahen die Gutachter eine gewisse Abhängigkeit von diesem Gewerbebetrieb.

Gleichzeitig lagen in Pretzfeld v.a. die Anteile im Dienstleistungsbereich (Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister) deutlich unter dem bayerischen und dem oberfränkischen Durchschnitt sowie dem Durchschnitt des Landkreises Forchheim.

2.6.3. Einzelhandel und Nahversorgung

Das Einzelhandelsangebot im Markt Pretzfeld beschränkt sich im Wesentlichen auf wenige Nahversorgungsbetriebe, vor allem eine Metzgerei und den Getränkemarkt des Obstgroßmarkts Fränkische Schweiz mit kleinem ergänzendem Sortiment im Hauptort Pretzfeld sowie 2 Bäckereien mit kleinem Cafébereich in den Ortsteilen Wannbach und Hagenbach.

Daneben war zum Zeitpunkt der ISEK-Erstellung ein Blumengeschäft im Ortsteil Wannbach vorhanden und der Laden der Edelbrennerei Haas im Hauptort Pretzfeld.

Über die verschiedenen Ortsteile verteilt gab es ein paar Direktvermarkter, v.a. von Obst, Obstdestillaten, Fleisch und Fisch. Wichtige Dienstleistungsbetriebe sind die zwei bis heute im Hauptort Pretzfeld ansässigen Bankfilialen.

2.6.4. Naherholung und Tourismus

Der Tourismus im Markt Pretzfeld ist überwiegend vom Tagestourismus geprägt, der Schwerpunkt liegt auf Naherholung und Tagesausflügen.

Insbesondere zur Kirschblüte im Frühjahr und den überregional bekannten Veranstaltungen, wie dem Tag der offenen Brennereien und Brauereien oder dem Kirschenfest, kommen viele Besucher und Touristen in die Marktgemeinde.

Sehenswürdigkeiten, die für Besucher als Tagesausflügler oder Touristen interessant sind, gibt es im Bereich des Marktes Pretzfeld wenig. Am ehesten relevant sind folgende historische Gebäude und Einrichtungen:

- Kath. Kirche St. Kilian in Pretzfeld
- St. Matthäus-Kirche in Hetzelsdorf
- Judenfriedhöfe in Pretzfeld und Hagenbach
- Ruine Dietrichstein nördlich von Lützelsdorf, heute Aussichtspunkt
- Schloss Pretzfeld, aber kaum im Bewusstsein und derzeit Nutzung als Büros und Wohnraum
- Schloss Hagenbach, jedoch gegenwärtig in Privatnutzung

Ein für Naherholung und Tourismus entscheidender Standortvorteil ist die Nähe zur Natur.

So liegt die Marktgemeinde innerhalb des Naturraums *Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst* am Eingang zum Trubachtal und in der Nähe zur Ehrenbürg mit den beiden Gipfeln *Walberla* und *Rodenstein*. Im Gebiet der Marktgemeinde Pretzfeld selbst liegen unter anderem der Rödelfels, Reisberg, Lützelsdorfer Berg und Wachfels.

Die Region der Fränkischen Schweiz eignet sich gut für Radtouren und bietet ein enges Netz dieser. Durch Pretzfeld verlaufen mehrere überörtliche beschilderte Radwege wie beispielsweise *Casanovas Ausritt* oder die *Brauereien- und Bierkellertour*. Zusätzlich lassen

sich die Naturräume durch eine Vielzahl an Fernwanderwegen und überörtlichen Wanderwegen genießen wie z.B. der *Franz-Josef-Kaiser-Weg*, der *Leo-Jobst-Weg* oder der *Trubachtalweg*.

Hierzu zählt auch der bekannte *Kirschenweg* Pretzfeld. Dabei handelt es sich um einen kommunalen Rundweg von etwa 9 km (mit Möglichkeit zur Abkürzung) mit 15 Informationstafeln, die Wissenswertes rund um die Kirsche vermitteln.

Sowohl im Hauptort Pretzfeld als auch in manchen der kleineren Ortsteile ist teilweise Gastronomie vorhanden, teils mit eigenem Braurecht. Wie in anderen Orten der Region gibt es mit dem Pretzfelder Keller auch einen Bierkeller als Anziehungspunkt, der im Sommerhalbjahr gastronomisch betrieben wird. Hier findet auch das jährliche *Kirschenfest* statt. Der Markt zeichnet sich durch das Vorhandensein einer Vielzahl an Brauereien sowie Brennereien aus.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1. Landes- und Regionalplanung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**, Stand 01.01.2020, liegt die Gemeinde Pretzfeld im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Nördlich grenzt Pretzfeld an das Mittelzentrum Ebermannstadt und westlich an den Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach / Bamberg / Forchheim.

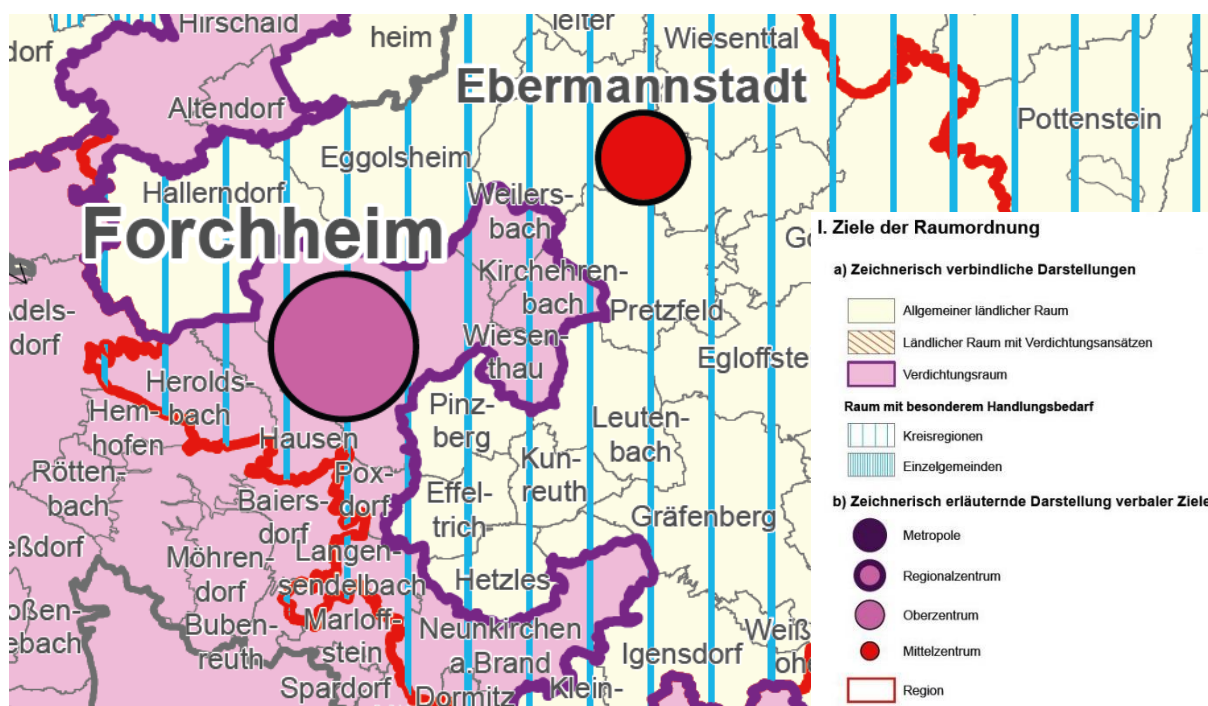


Abbildung 3: Ausschnitt LEP Bayern, Quelle: Anhang 2; Strukturkarte; Stand 2018

Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. (vgl. LEP Ziel 2.2.3). Ziel ist es, diese Teilräume vorrangig zu entwickeln, insbesondere bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (vgl. LEP Ziel 2.2.4)

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplan Pretzfeld sind insbesondere die siedlungsstrukturellen Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- 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)).

Pretzfeld gehört zur **Planungsregion 4 – Oberfranken-West**. Im Regionalplan ist Pretzfeld als Grundzentrum dargestellt, dass gemeinsam mit der Gemeinde Kirchehrenbach einen zentralen Doppel- oder Mehrfachort bildet.

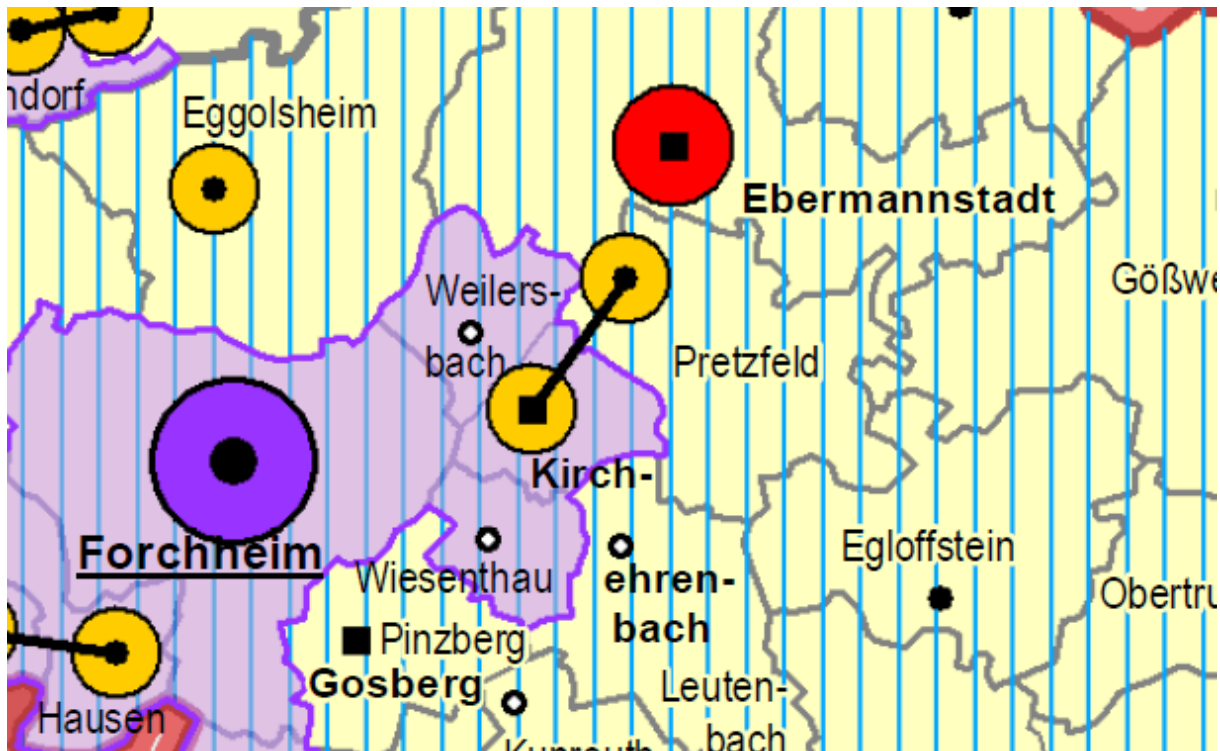


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken West (4),
Quelle: Karte 1; Raumstruktur; Stand angepasst an LEP 2018

Das **Wiesental** im Westen des Gemeindegebiets ist im Regionalplan als **Regionaler Grünzug** dargestellt. Dieser soll als siedlungsgliedernde Freifläche und als wohnortnahes Erholungsgebiet von Bebauung freigehalten werden (vgl. (Z) 1.5.2)

Die Landschaftsflächen der Gemeinde werden im Regionalplan als **Landschaftliches Vorbehaltsgebiet** dargestellt. In diesen kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu (vgl. (Z) 1.5.1).

Für die Region Oberfranken-West (4) wurde von der Regierung von Oberfranken in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz ein **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)** erarbeitet.⁴

⁴ Vgl. Regionsbeauftragter für die Region Oberfranken-West. Landesentwicklungskonzept – LEK. 2018.

3.2. Kommunale Planungen

3.2.1. Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pretzfeld wurde 2001 vom Landratsamt Forchheim genehmigt im Amtsblatt bekanntgemacht.

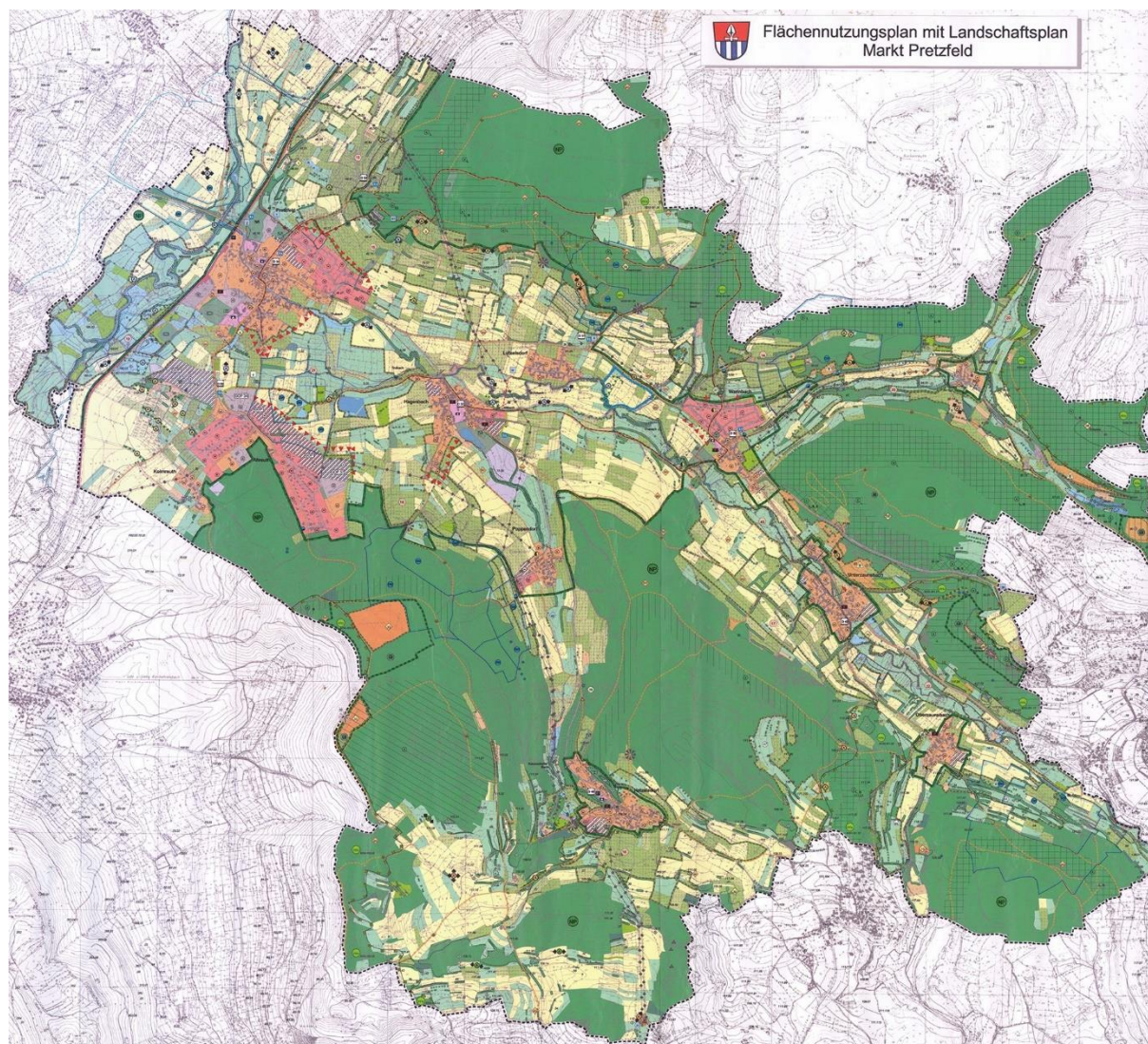


Abbildung 5: Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Pretzfeld von 2001

Die erste 1. Änderung des Flächennutzungsplans am Kolmreuther Weg im Ortsteil Altreuth wurde mit Bescheid vom 10.08.2017 durch das Landratsamt Forchheim genehmigt und am 15.09.2017 im Amtsblatt bekanntgemacht.

Für einen Bereich im Ortsteil Eberhardstein wurde am 08.09.2021 ein Beschluss zur 2. Änderung und frühzeitigen Beteiligung des Flächennutzungsplans gefasst und am 13.09.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht. Das Verfahren ruht zurzeit.

3.2.2. Bauleitplanung

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.

Seit Ende der 1960er Jahre hat die Marktgemeinde insgesamt 14 Verfahren zur Aufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne eingeleitet und abgeschlossen. Eine Übersicht dazu gibt folgende Tabelle.

Bebauungsplan	bekannt gemacht	festgesetzt
Altreuth		
Altreuth I	10.06.1968	WA
Altreuth II	10.06.1968	WR, GE
Altreuth III	1974	WR
Neuteile	23.12.1977	WR, GE
Neuteile Erweiterung	16.03.1988	WR
Kolmreuther Weg	30.10.1995	WA
Altreuth-Anger	22.06.2001	GE
Untere Altreuth	10.11.2000	GE
Untere Altreuth, Änderung	30.03.2012	GE
Kolmreuther Weg II	29.09.2017	WA
Wannbach		
Baumgarten Änderung	10.01.1986	WA
Am Stumpf	31.10.1995	WA
Pretzfeld		
Sportstättengelände	03.07.1986	GE, SO
Pfarracker-Geierstoss	11.05.1990	MI, WA
Geierstoss II	27.10.2010	WA
Geierstoss III	Verfahrensstand: Entwurf 2014 (ruht)	WA
Eberhardstein		
SO Freizeit und Erholung - Eberhardstein	Verfahrensstand: Vorentwurf 2021 (ruht)	SO Erholung

Tabelle 4: Markt Pretzfeld – Verbindliche Bauleitpläne

3.2.3. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

1998 hat der Markt Pretzfeld den „Ortskern Pretzfeld“ förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt, um städtebauliche Missstände in diesem Bereich zu beseitigen und das historische Zentrum des Hauptortes durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu verbessern und umzugestalten.

Um hierfür auch zukünftig Städtebauförderungsmittel in Anspruch nehmen zu können, wurde 2018 ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) in Auftrag gegeben, das vor dem Hintergrund sich ändernder wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und gesamtörtlicher Entwicklungen, räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Hauptort aufzeigt. **Fehler! Textmarke nicht definiert..**

Grundlage des ISEK bildet eine umfassende Stärken-Schwächen-Analyse, bei der alle für die Gemeindeentwicklung maßgeblichen Themen berücksichtigt wurden (Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur, Gebäude, Verkehr, Grün- und Freiflächen, Wohnen, Handel, Wirtschaft und Tourismus, Daseinsvorsorge und Soziale Infrastruktur, Technische Infrastruktur und Energie).

Daraus abgeleitet beschreibt das ISEK für den Hauptort Pretzfeld in insgesamt vier Rahmenplänen (01-Städtebau, 02-Natur und Freiräume, 03-Verkehr, Technische Infrastruktur und Energie, 05-Wirtschafts, Wohnen und Soziales) allgemeine Entwicklungsziele und konkrete Projekte und Maßnahmen (Maßnahmenplan), mit denen die Ziele in den kommenden 10-15 Jahren umgesetzt werden sollen.

Im Juni 2021 hat der Marktgemeinderat das ISEK und die darauf aufbauenden Ergebnisse zur Innenentwicklung (Zusatzbaustein A mit Rahmenplan zur Innenentwicklung) und zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Ortskern Pretzfeld“ (Zusatzbaustein B mit Satzungstext, Lageplan zur Erweiterung des Sanierungsgebietes) als Selbstbindungsplan beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sollen die beschlossenen Konzepte sowohl bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als auch bei der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne besonders berücksichtigt werden.

Rahmenplan Städtebau

Das ISEK gibt vor, die bestehende Mischnutzung im Zentrum des Altortes Pretzfeld zu erhalten und dem Bedarf entsprechend weiter zu entwickeln. Besonderes Augenmerk soll dabei auf genehmigte aber bis heute nicht realisierte Gemischte Bauflächen gelegt werden zwischen katholischer Pfarrkirche St. Kilian und Friedhof, nördlich der Trattstraße sowie zwischen Hirtengasse und Wehrstraße.

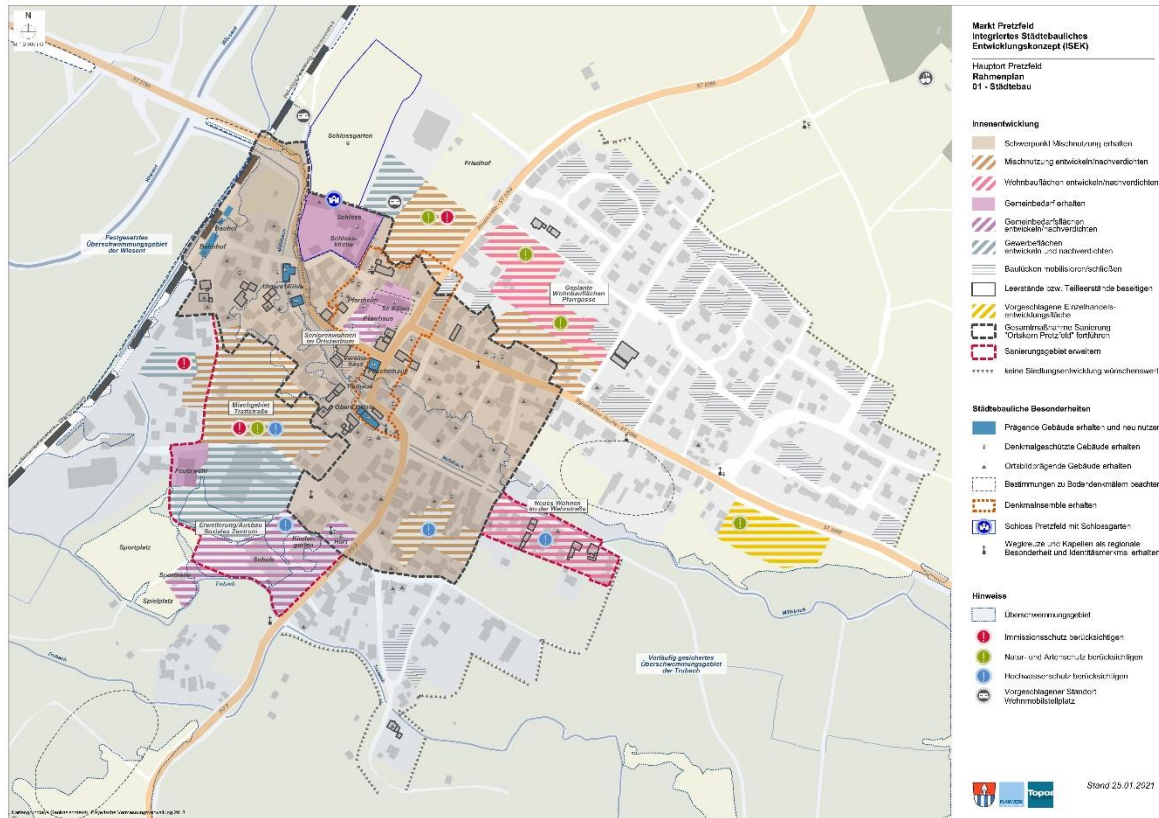


Abbildung 6: Rahmenplan Städtebau zum ISEK Markt Pretzfeld (Bearb.: Topos team, Juni 2021)

Bei der Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen rücken Flächen um das Schloss Pretzfeld, die katholische Kirche, besonders aber die zwischen Schulstraße und Sportplatzstraße gelegene Bereiche um Hort, Kindergarten, Schule, Sporthalle und Sportheim in den Fokus. Ziel der Gemeinde ist es, die bestehenden Einrichtungen zu erhalten und zukünftigen Ansprüchen entsprechend anzupassen.

Potential zur Entwicklung bzw. Nachverdichtung Gewerblicher Bauflächen wird im Südwesten des Hauptortes gesehen, im Bereich Sportplatz-, Tratt- und Bahnhofstraße und südlich des bestehenden Gewerbebetriebes an der Siemensstraße.

Als Wohnstandort konkurriert das Ortszentrum insbesondere mit den noch un bebauten Wohnbauflächen nordöstlich des historischen Ortskerns. Im Ergebnis des ISEK wird vorgeschlagen, den östlichen Abschnitt der Wehrstraße zukünftig stärker mit Wohnen zu nutzen und das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet entsprechend zu erweitern. Mit seinen Beschlüssen vom Juni 2021 ist der Marktgemeinderat dieser Anregung gefolgt.

Das Besondere Städtebaurecht und die Städtebauförderung sollen genutzt werden, die Die bestehende Bausubstanz instand zu setzen und zu modernisieren. Zahlreiche Baudenkmäler und sonstige ortsbildprägende Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung im Sanierungsgebiet bieten hierzu ein wertvolles Potential.

Rahmenplan Natur und Freiräume

Weite Teile des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Trubach. Eine bauliche Entwicklung ist hier nur unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben möglich.

Neben der Trubach wird auch der den Ortskern querende Mühlbach als ortsbildprägend eingestuft. Dieser soll renaturiert und wieder erlebbar gemacht werden. Die Inhalte des ISEK und der aktualisierten Maßnahmenplanung zur Ortskernsanierung orientieren sich dabei im Wesentlichen an den Zielaussagen des 2015 erstellten Gewässerentwicklungskonzepts.

Den Erhalt, die Entwicklung und Vernetzung wichtiger öffentlicher bzw. halböffentlicher Grünflächen wie Kirchhof, Schlossgarten, Friedhof und Sportplatz beschreibt der Rahmenplan als allgemeines Ziel der städtebaulichen Entwicklung für den Hauptort Pretzfeld, um ein bedarfsgerechtes Angebot an Grün- und Freiflächen für Freizeit und Erholung bereit zu stellen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum Hochwasser-, Arten- und Biotop- und Klimaschutz zu leisten.

Vorgeschlagen werden hierzu die Gestaltung und Begrünung von Platz- und Straßenräumen sowie der Erhalt und der Ausbau innerörtlicher Wegeverbindungen und der Wegeverbindungen Verbindungen in die freie Landschaft, zum Beispiel zu den nordöstlich des Hauptortes gelegenen Pretzfelder Kellern.

Parallel dazu wird das Verbessern der Barrierefreiheit und das Schaffen von Ruhezeiten im öffentlichen Raum angestrebt.

Besonderes Augenmerk soll gemäß ISEK außerdem auf die Gestaltung der Ortsränder sowie den Erhalt der für Pretzfeld und die Region prägenden Obstbaumwiesen gelegt werden.

Im Rahmen zukünftiger Bauleitplanungen muss aufgezeigt werden, wie landschaftsplanerische und grünordnerische Ziele mit den oben beschriebenen Zielen einer vorrangigen Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung in Einklang gebracht werden können.

Rahmenplan Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie

Die Lage an der Wiesenttalbahn und der eigene Bahnhofpunkt bieten neben vorhandenen Bushaltestellen und der Anbindung an vier Buslinien gute Voraussetzungen, die starke Abhängigkeit der Bürger Pretzfelds vom eigenen Pkw zu verringern. Der Erhalt und Ausbau des Bahnhofpunkts und der vorhandenen Bushaltestellen gehören zu den allgemeinen, im ISEK beschriebenen Zielen der Gemeinde.

Aufgrund des zunehmenden Kfz-Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen und Verkehrsgefahren empfinden immer mehr Einwohnerinnen und Einwohner die verkehrsgünstige Lage des Hauptortes am Knotenpunkt der Staatsstraßen St 2260 und St 2760 mit der Kreisstraße FO 2 als Belastung, denen durch Tempo-30 Regelungen, dem Schaffen neuer Querungshilfen, zusätzlichen Sammelparkplätzen, vor allem aber dem

Ausbau und der Verbesserung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer begegnet werden soll.

Besondere Bedeutung hat dabei zum Beispiel der geplante Ausbau einer barrierefreien Achse Schule-Rathaus-Kirche-Friedhof.

Als Beitrag zu einer klimaneutraleren und ressourcensparenderen Mobilität werden darüber hinaus das Schaffen von Ladestationen und Sharing Angeboten für E-Autos und E-Bikes, am Bahnhof, am Sozialen Zentrum Schule/Kindergarten/Hort, am Rathaus und/oder am Wanderparkplatz unterhalb des Schlossgartens angeregt.

Geplante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sollen genutzt werden, innerhalb des Baubestands einen geringeren Energieverbrauch und CO₂ Ausstoss zu erreichen. Der Rahmenplan schlägt hierzu vor, Möglichkeiten einer dezentralen Energieversorgung zum Beispiel für den Bereich Schule/Kindergarten/Hort zu prüfen.

Im Rahmen geplanter Sanierungsberatungen soll darüber hinaus auf energetische Verbesserungen an Bestandsgebäuden und den Einsatz von Dachflächenphoto-voltaikanlagen hingewirkt werden, die sich verträglich in das historische Ortsbild einfügen.

Rahmenplan Wirtschaft, Wohnen und Soziales

Traditionell ist der Ortskern Pretzfeld durch die Gemengelage von Wohnen, Handel, Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen geprägt.

Der im ISEK als Funktionales Ortszentrum bezeichnete Bereich entlang der Walter-Schottky-Straße, Hauptstraße und Egloffsteiner Straße soll als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB erhalten und entwickelt werden.

Damit der Ortskern auch zukünftig Versorgungsfunktionen übernehmen kann, die über seinen unmittelbaren Nahbereich hinaus gehen, müssen die Standortbedingungen für vorhandene Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungs-, gastronomisch und touristisch bedeutende Betriebe und Einrichtungen nach Möglichkeit verbessert werden.

Wichtige funktionale Bedeutung haben neben dem historischen Ortskern vor allem die südwestlich gelegenen Flächen entlang der Sportplatz- und Trattstraße, die gemäß ISEK als Standort für Handel und Gewerbe bzw. Soziales Zentrum gestärkt und über die Achse Schule-Rathaus-Kirche-Friedhof mit dem historischen Ortszentrum verbunden werden sollen.

Für Gäste des Ortes, die nicht mit dem eigenen Pkw anreisen, vermitteln Bahnhof und Bahnhofsumfeld einen ersten und prägenden Eindruck, der durch die Aufwertung von Bahnhof und Bahnhofplatzes sowie die Wiederbelebung der angrenzenden gastronomischen Nutzung verbessert werden soll.

Als möglichen Standort für einen Einkaufsmarkt, für den sich innerhalb des dicht bebauten historischen Ortskerns keine ausreichend großen Flächen finden, schlägt das ISEK eine rund 6.300 m² große Fläche am östlichen Ortseingang vor, die für die Bewohnerinnen und

Bewohner der Wohngebiete Pfarräcker-Geierstoss und Geierstoss II auf kurzem Weg erreichbar wären.

Um Freizeit- und Naherholungsangebote im Hauptort zu sichern und zu erweitern, werden eine temporäre Öffnung von Schloss und Schlossgarten für die Öffentlichkeit, das Schaffen eines Wohnmobilstellplatzes in Zentrumsnähe und den Erhalt der Sport- und Spielanlagen westlich der Walter-Schottky-Straße angeregt.

Außerhalb der Öffnungszeiten o.g. Einrichtungen sollen Wohnnutzungen zur (Wieder-) Belegung des Ortskerns beitragen. Aufgrund des bestehenden Maßes der baulichen Nutzung und vorhandener Innenentwicklungspotentiale bietet es sich an, den erkannten Mangel an Geschosswohnungsbauten im historischen Zentrum zu decken. Für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage wäre der Ortskern aufgrund der nahe gelegenen Versorgungseinrichtungen prädestiniert.

Rahmenplan und Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale (ISEK Zusatzbaustein A)

Auf Anregung des SG Städtebau bei der Regierung von Oberfranken wurde das ISEK Markt Pretzfeld genutzt, die Aufnahme der zur Innenentwicklung geeigneten Flurstücke aus dem Jahr 2018 zu aktualisieren, den ursprünglich ermittelten Bauflächenbedarf für die Gesamtgemeinde fortzuschreiben und den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Hauptort Pretzfeld und den sieben großen Ortsteilen Altreuth, Hagenbach, Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Poppendorf, Unterzaunsbach und Wannbach gegenüber zu stellen.

Darüber hinaus wurden der Rahmenplan zur Innenentwicklung für den Hauptort Pretzfeld von 2018 weiterentwickelt und eine Liste von Maßnahmen erstellt, mit denen der zukünftige Flächenverbrauch gesenkt, Leerstände und Brachflächen beseitigt und zukünftig vermieden werden sollen.

Der Rahmenplan zur Innenentwicklung für den Hauptort Pretzfeld zeigt Baulücken und Leerstände auf und unterbreitet auf der Grundlage des (bisher) wirksamen Flächennutzungsplans und bestehender Bebauungspläne Vorschläge für deren zukünftige Art der baulichen Nutzung.

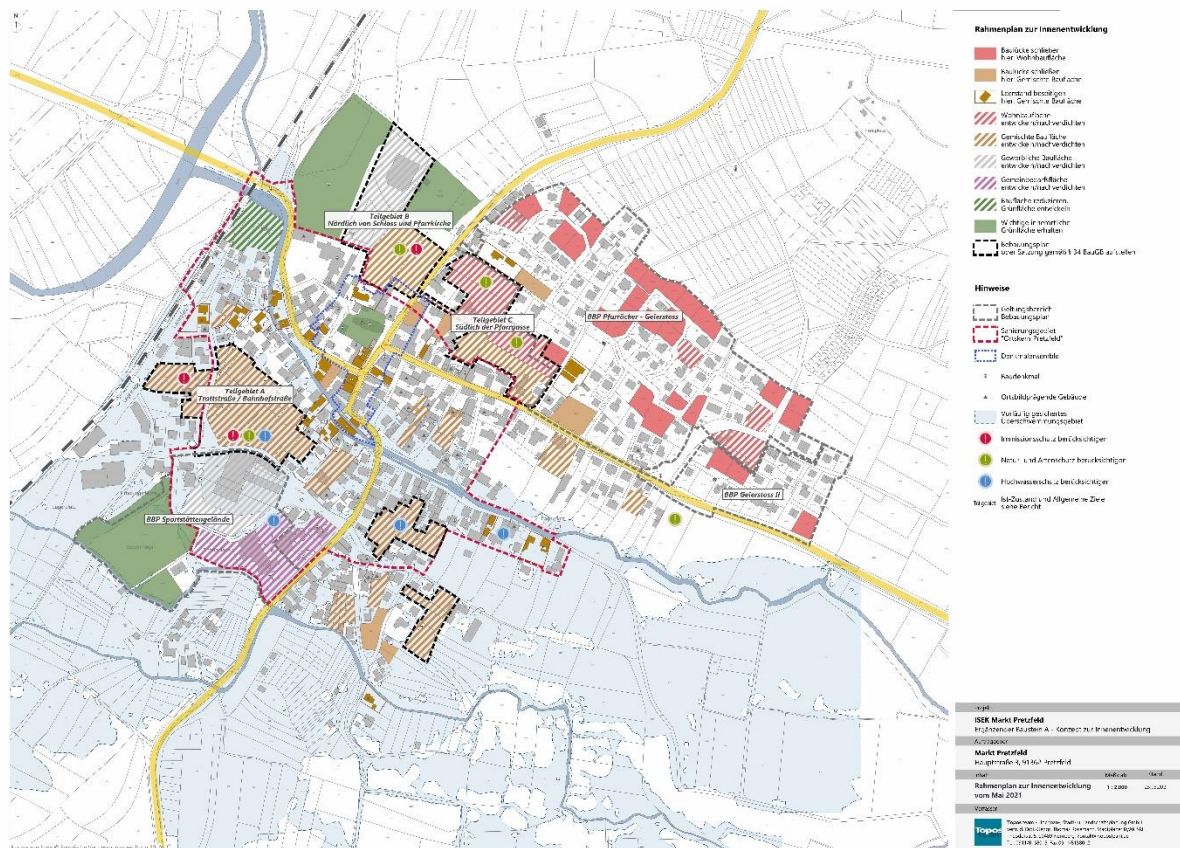


Abbildung 7: Rahmenplan zur Innenentwicklung Markt Pretzfeld (Bearb.: Topos team, Juni 2021)

Auffällig sind die zahlreichen Baulücken im Bereich der Wohngebiete Pfarracker-Geierstoss und Geierstoss, die hohe Zahl von leerstehenden bzw. von Leerstand bedrohten Anwesen im Sanierungsgebiet Ortskern und zahlreiche Grundstücke zwischen Altort und Neubaugebieten, die als Baufläche genehmigt, bis heute aber nicht bebaut sind.

Zu den im Rahmen des ISEK ermittelten rund 12,0 ha Innenentwicklungspotentialflächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, kommen rund 15,2 ha Gemischte Baufläche, die gemäß BauNVO zumindest anteilig zum Wohnen genutzt werden könnten. Flächen mit Innenentwicklungspotential, die der wirksame Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche darstellt, beschränken sich auf 1,13 ha.

Ziel des Marktes Pretzfeld ist es, vorhandene Innenentwicklungspotentiale zu mobilisieren und möglichst vorrangig zu nutzen. Das 2021 vom Marktgemeinderat gebilligte Konzept unterbreitet hierzu Maßnahmenvorschläge, die von einem kontinuierlichen Flächenmanagement unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bis zum Erwerb und Freilegen von Grundstücken durch die Gemeinde reichen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung soll die 2018 erstellte und 2020 fortgeschriebene Flächenmanagementdatenbank auf aktuellen Stand gebracht, die Veränderungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer abgefragt und unter Abwägung öffentlicher und privater Belange entschieden werden, ob bereits genehmigte Bauflächen umgewidmet oder reduziert werden sollen.

Änderung der Sanierungssatzung für den Ortskern Pretzfeld (ISEK Zusatzbaustein B)

Im März 1998 hat der Markt Pretzfeld den historischen Ortskern förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt, um diesen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 BauGB zu verbessern und umzugestalten.

Die im Rahmen des ISEK durchgeführten Bestandsaufnahmen und Analysen kommen zu dem Ergebnis, dass

- bis heute nicht alle städtebaulichen Mängel im förmlich festgelegten „Ortskern“ Pretzfeld beseitigt werden konnten,
- die Ortskernsanierung durchführbar ist, aber weitere Zeit in Anspruch nehmen wird,
- eine Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets über die 1998 festgelegten Grenzen hinaus begründet werden kann.

Vor diesem Hintergrund hat der Marktgemeinderat beschlossen, das Sanierungsgebiet „Ortskern“ um die Bereiche „Pretzfeld Südwest“ und „Wehrstraße“ von rund 12,7 ha (alt) auf insgesamt 17,8 ha (neu) zu erweitern.

Handlungsbedarf und Entwicklungspotentiale, allgemeine Sanierungsziele und Informationen zur Durchführbarkeit der Sanierung, zur Wahl des Sanierungsverfahrens und den sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten sind im Ergebnisbericht zum Zusatzbaustein B ausführlich erläutert.

Angelehnt an die aktuellen Förderrichtlinien zur Städtebauförderung sind als allgemeine Ziele für den Ortskern ausdrücklich genannt:

- das Sichern und Sanieren des bedeutenden Gebäudebestands und des Denkmalensembles Hauptstraße/Schlossberg,
- das Nutzen von Innenentwicklungspotentialen,
- das Erhalten und Entwickeln bestehender Versorgungseinrichtungen und überörtlich bedeutsamer Anziehungspunkte,
- das Verbessern des Wohnungsangebots, der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes,
- das Erhalten, Gestalten und Erweitern des öffentlichen Grün- und Freiflächenangebots,

- das Verbessern der Mobilität, Optimieren der Fußgängerfreundlichkeit und alternativen Mobilitätsformen.

Die aktualisierte Rahmen- und Maßnahmenplanung zur Ortskernsanierung zeigen auf, mit welchen Projekten und Maßnahmen, der Markt Pretzfeld diese Ziele in den kommenden 10-15 Jahren erreichen möchte.

Die geänderte Sanierungssatzung ist mit ihrer Bekanntmachung im November 2021 in Kraft getreten. Die Darstellungen des aktualisierten Rahmenplans vom Mai 2021 dienen als Grundlage zur sanierungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben.

3.2.4. Gewässerentwicklungskonzept

Um einen möglichst naturnahen Zustand der Gewässer sowie Auen zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen, erfolgte im Jahr 2015 eine Gewässerstrukturgütekartierung. Aufbauend wurde ein Gewässerentwicklungskonzept entwickelt welches in der folgenden Fortschreibung des Landschaftsplans sinnvoll integriert werden soll. Laut der EU-Wasserrahmenrichtlinie sollen alle Gewässer verlaufend in der EU in einen sogenannten guten Zustand rückentwickelt werden. Dieser definiert sich wie folgt:

Das Gewässer erfüllt alle vorgegebenen EU-Normen zur Wasserqualität und weicht nur zu einem geringen Anteil von seinem potentiell natürlichen Zustand ab. Hierzu zählt einerseits die natürliche Vielfalt der Fauna und Flora und andererseits eine naturtypische Gestalt sowie Wasserführung. Auch die Qualität des Oberflächen- und Grundwassers wird in das Konzept einbezogen.

Die Gewässerrenaturierung spielt im Rahmen der Landschaftsplanung und des Naturschutzes eine prägende Rolle. Nur noch ein geringer Prozentsatz an Fluss- und Bachabschnitten werden gegenwärtig als natürlich charakterisiert. Dies gilt es für zukünftige Generationen zu erhalten. Im Gewässerkonzept werden zusätzlich Möglichkeiten dargestellt, welche der Problematik des Hochwasserschutzes entgegenstehen. Die intensive Nutzung und Besiedlung führen zu einer immer größer werdenden Bedrohung in Überschwemmungsgebieten. Jedoch ist eine Konsequenz der zunehmenden Flächenversiegelung die Verschärfung des Abflusses in Tallagen. Durch die Renaturierung werden den Gewässern mehr Raum gegeben um Gefährdung der Anwohner und mögliche materielle Schäden zu mindern. Von dieser Thematik ist auch die Gemeinde Pretzfeld betroffen. Über die Jahrzehnte haben die Gewässer durch diverse Nutzung ihre herkömmliche Gestalt und Dynamik verändert. Außerdem werden der Quellbach des Weißenbachs sowie das Wiesental laut ABSP als landesweit bedeutsam eingestuft. Überregional bedeutsam sind die Feuchtwiesen entlang der Gräben und die Gräben selbst südlich von Pretzfeld. Als Lokal bedeutsam eingestuft sind Teile der Quellbäche vom Hetzelsdorfer Bach, Oberzaunsbach und Thosbach.

In der Gemeinde wurde eine Vielzahl an Defiziten lokalisiert. Hierzu zählen besonders: Gewässerausbau, Uferverbau, Querbauwerke, Profileintiefung, Durchlässe/ Verrohrungen, aber auch intensive Nutzung der Uferstreifen und Auebereiche. Da die Gewässer teilweise in bestehenden Wasserschutz- und FFH-Gebieten verortet sind, müssen geplante

Maßnahmen zur Aufarbeitung der Defizite mit den Richtlinien dieser kongruent sein. Jedoch sind teilweise Restriktionen vorhanden, wie beispielsweise das Verbot von Bodenarbeiten in Wasserschutzgebieten. Genaue Angaben müssen dem Gutachten entnommen werden.

Im Erläuterungsbericht des Gewässerentwicklungskonzeptes wurde ein konkretes Leitbild in Bezug auf die Flüsse und Bäche innerhalb der Gemeinde entwickelt. Das entwickelte Leitbild ist jedoch aus diversen Gründen nicht vollständig realisierbar. Ziel ist es folglich einen guten Kompromiss zwischen Idealzustand der Gewässer und Restriktionen zu finden. Die detaillierten Maßnahmen können in vier Schwerpunkte unterteilt werden: Gestaltung, Entwicklung, Unterhaltung und Sicherung. Je nach Maßnahme bedarf es Genehmigungen oder genehmigungsfreie Umbauarbeiten.

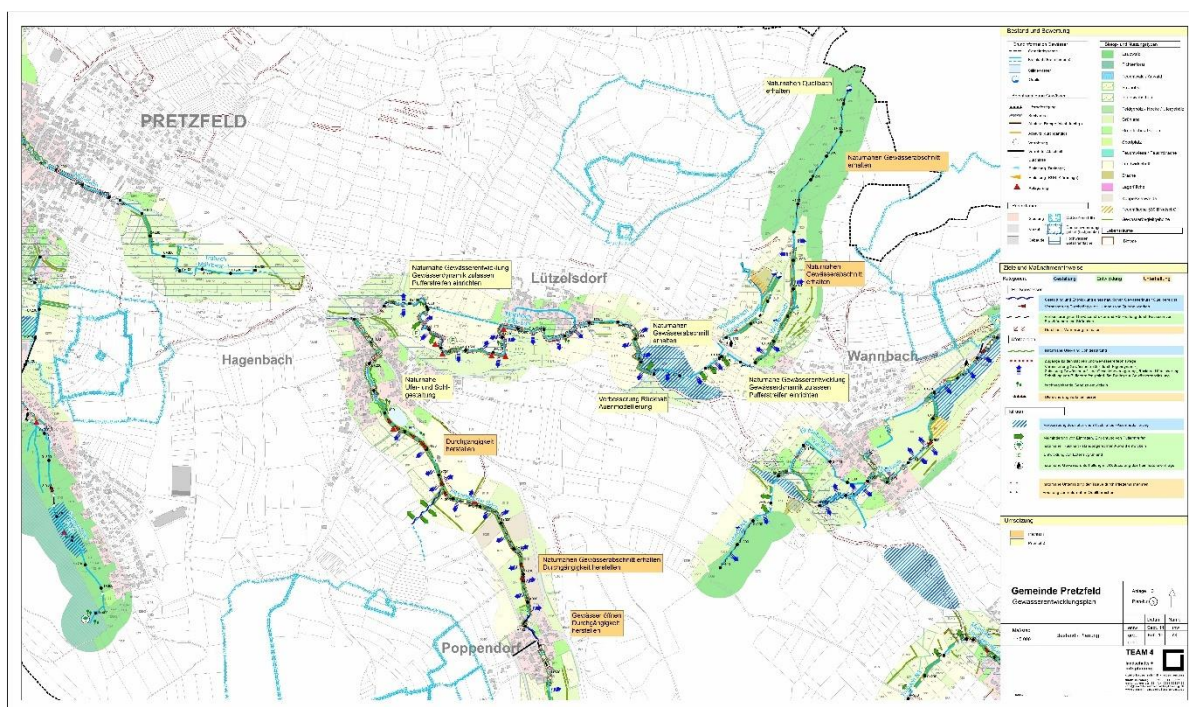


Abbildung 8: Gewässerentwicklungsplan zum Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Pretzfeld (Bearb.: Team 4, Januar 2015)

Maßnahmen im Fließgewässer

Hierzu zählt vordergründig die Herstellung eines natürlichen Gewässerverlaufes. Alte Verläufe können weiterhin als Hochwassermulden genutzt werden. Außerdem können durch die Reduktion des bisherigen Gefälles des Flusses sowie Uferbereiche neue Zonen für die Erlebbarkeit des Lebensraumes Wasser geschaffen werden. Weiterhin soll die Durchgängigkeit durch Sohlgleiten gesteigert werden. Diese Maßnahme erfolgt bei Abstürzen größer als 20 cm. In Siedlungsbereichen liegt der Fokus auf der Optimierung der Sohl- und Uferstruktur. Ein erster Schritt erfolgte bereits durch den Uferausbau entlang des Mühlbachs in Pretzfeld. Weiterhin sollen Verrohrungen und Ufersicherungen entfernt werden. Letzteres induziert die Einstellung eines natürlichen mäandrieren des Baches. Die rückgebauten Materialien können im weiteren Verlauf beispielsweise als Inseln in das Flussbett gesetzt werden um einen natürlichen Widerstand zu erzeugen und die

Seitenerosion gezielt zu verstärken. Zuletzt soll der Fischbesatz sowie mögliche Gewässerräumungen kontinuierlich kontrolliert werden.

Maßnahmen im Uferbereich

Hier sollen vor allem die Primärlebensräume Gewässer und Aue entwickelt werden. Um einen guten Zustand zu erreichen fordert die WRRL die Freisetzung gefährlicher Stoffe wie Schwermetalle oder Pflanzenschutzmittel zu verringern und schrittweise aufzugeben. Auch durch die intensive Landwirtschaft gelangen permanent Stoffe wie Stickstoff, Phosphor, Schwefel und Stickoxide, diffus durch Einträge infolge flächiger Bodenerträge (Erosion) in die Gewässer. Als Gegenmaßnahme gilt hier die Entwicklung von Pufferstreifen sowie Formung von Gräben entlang des Verlaufs. Entlang der Uferbereiche sollen Gehölzbestände erhalten und lückige Bereiche aufgebaut werden. Auch Totholz soll fachgerecht erhalten werden. Eine Entfernung der Vegetationsstrukturen soll nur erfolgen, sobald sie die Dynamik stören. Besonders wichtig sind die Renaturierung von Quellarealen und Gräben, da diese besonderen Lebensräume für seltene und teils geschützte Arten darstellen. Weiterhin sollen Ablagerungen beseitigt und ingenieurbioökologische Ufersicherungen vermehrt zum Einsatz kommen (z.B. Lebendverbau, Trockenmauern).

Maßnahmen im Talraum

Im Talraum soll die Rückhaltung und Auemodellierung in Bezug auf den Hochwasserschutz verbessert werden. Nach und nach soll zusätzlich eine Umwidmung von Acker in extensive Landwirtschaft oder Grünland erfolgen. Um auch hier Einträge zu vermeiden werden wie bereits oben genannt Pufferstreifen oder Mulden ausgebildet.

Grundsätzlich gilt es alle Maßnahmen schonend zu vollziehen um den Eingriff zu minimieren. Hierfür können bewusst Maschinenwahl, Zeitpunkt und Art und Weise der Ausführung angepasst werden. Die Priorität liegt hierbei auf Gewässern deren Zustand schlechter als mäßig ist. In Bereichen der Siedlungen hat ein schadfreier Wasserabfluss Vorrang. Genaue Erläuterungen, Maßnahmen, Kosten und Verfahrenshinweise sind dem aktuellen GEK zu entnehmen. Zusätzlich wird der aktuelle Zustand des Gewässers im Gliederungspunkt Fließ- und Stillgewässer näher erläutert.⁵

5 Vgl. Wehner, Max, Dipl.-Ing.; Team 4: Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Pretzfeld. Nürnberg 2015.

3.2.5. Energienutzungsplan für den Markt Pretzfeld

Der Energienutzungsplan⁶ des Marktes Pretzfeld aus dem Jahr 2022 dient als Grundlage für die künftigen energiepolitischen Entscheidungen der Gemeinde. In einer Bestandsanalyse wurden die Strukturen der Energieversorgung, der aktuelle Verbrauch und mögliche Einspar- und Erzeugungsmöglichkeiten untersucht. Als Schwerpunktthemen wurden kommunale Liegenschaften untersucht und ein KEM-Konzept zur energetischen Optimierung erstellt. Für das Rathausareal und das Gebiet rund um die Grundschule wurden zukunftsweisende Energiekonzepte untersucht. Für den Ortsteil Wannbach wurde ein Nahwärmekonzept mit Hackschnitzelbetrieb untersucht. Die Ergebnisse des Energienutzungsplan werden nachfolgend kurz dargestellt:

Anlagen zur regenerativen Wärmeerzeugung wie Solarthermieanlagen, Biomasseanlagen und Wärmepumpen sind im Gemeindegebiet schon im Einsatz. Aktuell besteht in Pretzfeld eine regenerative Wärmeerzeugung von knapp 3.400 MWh pro Jahr. Diese kann laut Energienutzungsplan auf um das 6,5-fache auf 22.000 MWh/a ausgebaut werden.

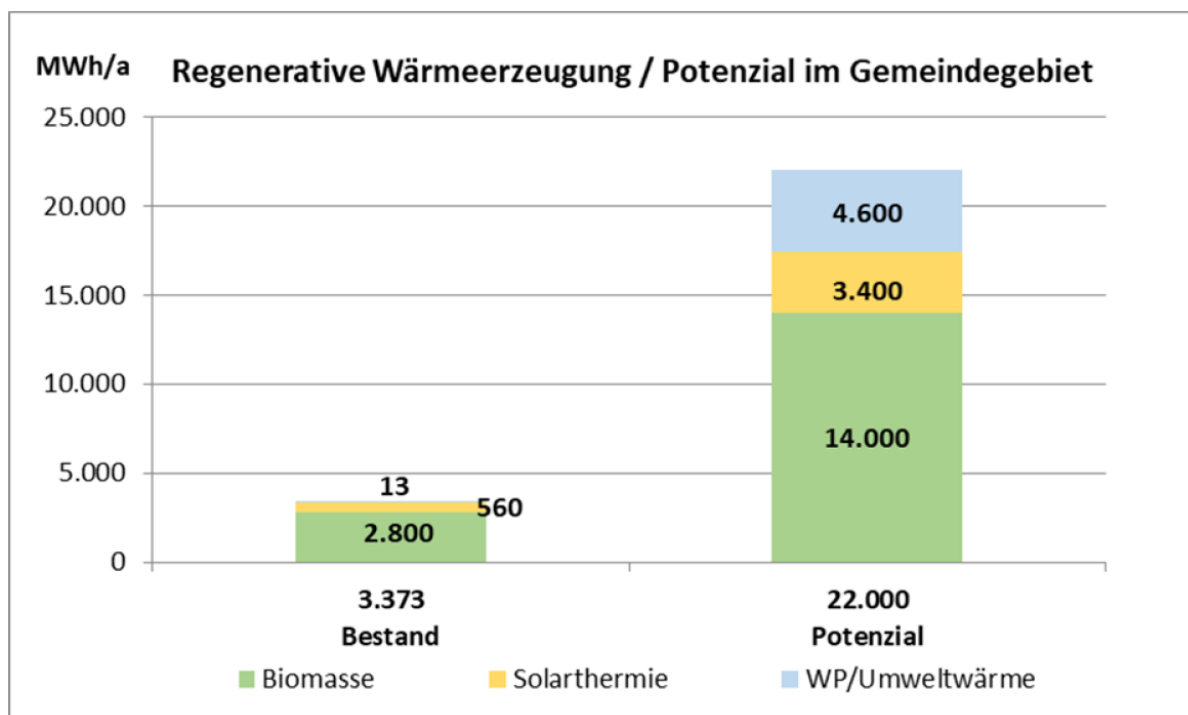


Abbildung 9: Regenerative Wärmeerzeugung / Ausbaupotential,
Quelle: Energienutzungsplan Markt Pretzfeld, 2022

Hiervon hat die Biomasse (64 %) das mit Abstand größte Wärmeerzeugungspotential gefolgt von Wärmepumpen (21 %) und solarer Wärmeerzeugung (15 %).

6 ENERGIEAGENTUR nordbayern GmbH: Energienutzungsplan für den Markt Pretzfeld. Nürnberg 2022.

Im Gemeindegebiet Pretzfeld gibt es mit 18 % einen relativ großen historischen **Gebäudebestand** (bis 1918). Die größte Bautätigkeit fand dann in den 1960er und 70er Jahren statt. Besonders in dieser Baualtersklasse sind durch **energieeffiziente Gebäudesanierung** hohe Einsparpotentiale zu realisieren.

Um geeignete und ungeeignete Gebiete zum Aufbau eines **Wärmenetzes** zu ermitteln, wurde anhand einer gebäudescharfen Wärmebedarfsermittlung und mit Hilfe des Wärmekatasters eine mögliche zukünftige Wärmebedarfsdichte simuliert. Da die Bebauung im Gemeindegebiet mehrheitlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, beträgt die Wärmebedarfsdichte lediglich im Ortskern von Pretzfeld über 450 MWh/ha. In den weiteren Ortsteilen liegt die Wärmebedarfsdichte mehrheitlich zwischen 300 und 450 MWh/ha. Erst Gebiete mit einer Wärmebedarfsdichte unter 150 MWh/ha sind für Wärmenetze explizit ungeeignet. Im Effizienzscenario Wärmekataster wird deutlich, dass nur die Altortbereiche, wie z.B. von Wannbach, Oberzaunsbach und Urspring für Wärmenetze geeignet sind. Mögliche Nachverdichtungen der Bebauung erhöht aber auch wieder die Wärmedichte.

Auf Grundlage der Datenerhebung und der bereits vorherrschenden Ideen des Marktes Pretzfeld wurde im Energienutzungsplan ein Maßnahmenkatalog entwickelt, der zum einen die kommunalen Liegenschaften untersucht, wie

- ein Benchmark der kommunalen Liegenschaften,
- ein Sanierungskonzept für die Grundschule mit Turnhalle,
- eine PV-Nutzung des Pumpwerks in Altreuth,
- eine PV-Nutzung des Abwasserpumpwerks in Pretzfeld

und zum anderen Vorschläge zur Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung über ein Wärmenetz mit Hackschnitzelheizwerk für den Ortsteil Wannbach aufzeigt.

3.3. Denkmalschutz

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 und dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch gefährdet werden. Veränderungen bedürfen der Erlaubnis bzw. der baurechtlichen Genehmigung.

Alle Bodeneingriffe im Bereich und näheren Umfeld der Denkmäler bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG der Zustimmung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf Art. 3 BayDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gemäß Art. 8 BayDSchG.

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 (BayDGchG) festgelegt. Sowohl im Hauptort Pretzfeld, in den Ortsteilen als auch in der freien Landschaft stehen verschiedene Bauwerke bzw. Anlagen unter Denkmalschutz.

Hierzu zählen z.B. die Schlossanlagen in Pretzfeld und Wannbach, die Kirchen in Pretzfeld und Hetzelsdorf, Mühlen, Wohn- und Bauernhäuser, Wegkreuze, Feldkapellen und die beiden Judenfriedhöfe südöstlich von Hagenbach und nordöstlich von Pretzfeld am Judenberg. Ferner besteht ein Schutz (**Denkmalensemble**) für den Bereich der Hauptstraße/Schlossberg in Pretzfeld.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind zahlreiche **Bodendenkmäler** bekannt und über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Hierzu zählen z.B. Grabhügel/Grabhügelfelder vorgeschichtlicher Zeitstellung, frühmittelalterliche/mittelalterliche Burgställe und Siedlungen der Latènezeit. Nur wenige Bodendenkmäler befinden sich in den Siedlungsbereichen bzw. reichen an diese heran, wie z.B. in Pretzfeld, Hagenbach, Hetzelsdorf und Wannbach.

3.4. Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Induziert durch einen Beschluss im Jahr 1984 ersuchte der Bayerische Landtag die Staatsregierung ein Arten- und Biotopschutzprogramm zu erstellen, welches sich verstärkt mit dem Schutz der Tier- und Pflanzenwelt sowie ihren Lebensräumen auseinandersetzt. 2003 erschien das gegenwärtig für den Landkreis Forchheim aktuelle Programm vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Landesplanung. Bearbeiter war hierbei das Planungsbüro PAN Partnerschaft aus München. Grundsätzlich stellt das ABSP den gesamten Rahmen aller notwendigen Maßnahmen und Ziele für eine nachhaltige Sicherung der Lebensraumsansprüche heimischer Arten dar und gewährleistet somit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Um fundierte fachliche Einzelmaßnahmen je nach Art entwickeln zu können, erfolgte im Vorlauf eine Vielzahl an Kartierungen diverser Fachplaner. Zusätzlich baut sich das Programm auf diverse externe Planungen wie beispielsweise den Wald funktionsplan oder die Regionalplanung auf. Übergeordnetes Ziel ist es ein länderübergreifendes Verbundnetz aus Biotopen zu schaffen.

Der Landkreis Forchheim untergliedert sich in sogenannte naturräumliche Einheiten. Markt Pretzfeld kann in Teilflächen drei dieser Einheiten zugeordnet werden:

- Hochfläche der nördlichen Frankenalb (080-A)
- Trauf der nördlichen Frankenalb (080-B)
- Vorland der nördlichen Frankenalb – Wiesenttal (112-A)

Die Hochflächen der nördlichen Frankenalb stellen eine trockene, muldige Ebene mit Karsterscheinungen dar, welche geprägt von einem Mosaik aus Acker und Grünlandnutzung sind.

Die Traufbereiche stellen den Übergang von Vorland und Hochflächen dar. Neben steilen Hängen mit Buchenwäldern sind flachgründige Kalkmagerrasen und eingeschnittene Bachtäler charakteristisch. Insbesondere am Rand der Hochflächen sowie am Albtrauf ist die Landschaft geprägt von Trockenkomplexen. Hierzu zählen sogenannte Magerrasen sowie trockene Biotopkomplexe mit Gehölzsukzession.

Das Vorland der Frankenalb zieht sich vordergründig entlang der Wiesent. Die breite Talaue stellt Lebensraum für eine Vielzahl an Feuchtlebensräumen dar. Hier herrschen Grünland und Streuobstbestände vor. Als bedeutendes Biotop können in diesen Bereichen Nasswiesen verortet werden.

Um die geschützten und bedeutsamen Biotope zu erhalten wurden folgende Ziele und Maßnahmen ausgearbeitet:

Magerrasen / Biotopkomplex trocken	Nasswiesen/ Röhrichte/ Hochstaudenfluren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Optimierung bestehender Areale (anzustrebende Mindestgrößen sind hierbei 1-3 ha gehölzfreie oder - arme Zonen) ▪ Umsetzung eines Verbundsystems mit extensiver Weidennutzung unter Einbezug von Kontaktlebensräumen ▪ Wiederherstellung von bestehenden Magerrasen durch z.B. Entbuschung ▪ Durchführung einer Pflegemahd auf traditionell gemähten Flächen. ▪ Ausweisung von Pufferflächen in direktem Umfeld, welche extensiv als Grünland genutzt werden können ▪ Förderung der Strukturvielfalt ▪ Vermeidung von Eutrophierung und Unterlassung von Düngung ▪ Pflege und Entwicklung von Halbtrockenrasen im Unterwuchs von Waldflächen ▪ Zurücknahme jüngerer Aufforstungen sofern diese das Biotop beeinträchtigen ▪ Erhalt der Xerothermkomplexe um bedeutende, geschützte Arten zu schützen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt, Optimierung und Ausdehnung der Wiesenbeständen durch z.B. Vermeidung von Aufforstungen auf feuchtem Grünland ▪ Vernetzung isoliert liegender Standorte durch ungenutzte Uferstreifen ▪ Detaillierte Kartierung genauer Feuchttypen und lebender Artengesellschaften ▪ Erhalt des Wiesentals durch beispielsweise Verbesserung der Bodenfeuchte und Reduktion direkter Störungen ▪ Erhaltung eines vollständigen Typenspektrums an Röhrichten und Hochstauden durch geeignete, konkret ausgearbeitete Pflegemaßnahmen ▪ Reaktivierung von Feuchtgebieten in Fluss- und Bachauen sowie Quellen ▪ Umwidmung von Flächen und gezielte Entwicklung von Bereichen für Röhrichte und Hochstauden an bspw. Unterläufen von Teichketten ▪ Förderung von Röhrichtbrütern, Libellen und Schmetterlingen durch diverse Maßnahmen (Ausweisen von Ruhezonen)

Tabelle 5: Maßnahmen besondere Biotope

Im Plangebiet sind eine hohe Anzahl an **Quellen** registriert. Aufgrund ihrer speziellen Standortverhältnisse und der räumlichen Isolation findet man hier lediglich wenige, jedoch aber stark spezialisierte Lebensgemeinschaften. Typisch sind eine Vielzahl an Libellen- und Schneckenarten wie beispielsweise in Pretzfeld die Gestreifte Quelljungfer (*Cordulegaster*

bidentata). Quellen gelten als äußerst sensible Lebensräume und reagieren massiv auf kleinste Störungen. Resultierend sind sie stark gefährdet und schützenswert. Konkrete Maßnahmen lauten wie folgt:

- Sicherung der Quellbereiche durch z.B. Untersagung von Quelfassungen und Aufforstungen mit nicht standortheimischen Arten
- Naturschutzrechtliche Sicherung der einzelnen Bereiche
- Schaffung von ca. 50m Pufferstreifen, besonders bei anschließender Intensivlandwirtschaft
- Bei Möglichkeit Umwandlung umliegender intensiver Landwirtschaft in extensives Grünland
- Unterlassen von Dünge- und Pestizidmittelnutzung
- Entwicklung naturnaher Feuchtwälder in Quellbereichen
- Renaturierung vollständig gefasster und abgedeckter Quellen, sowie Beseitigung möglicher Drainagen, Verrohrungen oder sonstiges
- Detaillierte, regelmäßige Kartierung der Quelle sowie Entnahme und Analyse von Wasserproben
- Extensivierung und Ablösung der Fischteichnutzung in Bereichen von Quellen

Neben den bereits beschriebenen Typen existieren in der kleinen Gemeinde eine vergleichsweise große Diversität an unterschiedlichsten Lebensräumen. Nähere Erläuterungen und Maßnahmen können dem Gutachten entnommen werden.

Simultan zur Fülle der Lebensraumkomplexe, bestehen im Markt Pretzfeld eine Menge besonderer Pflanzen- und Tierarten. Besonders erwähnenswert sind hierbei durch Rote Listen oder andere Gesetze geschützte Arten. Nennenswert sind in der Gemeinde sogenannte **endemische Arten** wie beispielsweise die Fränkische Mehlbeere (*Sorbus franconia*) und überregional bedeutsame Arten. Im Markt Pretzfeld somit Grünliches Wintergrün (*Pyrola chlorantha*). Verortet werden können diese in Felsfluren, Trocken- oder Halbtrockenrasen. Um eine nachhaltige Bestandssicherung dieser zu gewährleisten muss vordergründig die Pflege und Entwicklung der Lebensräume nach oben genannten Maßnahmen erfolgen.

Eine Eigenheit Pretzfelds stellt das große Vorkommen an **Fledermausarten** dar. Einer der größten Wochenstuben des Landkreis Forchheims befindet sich mit rund 100 Individuen des Großen Mausohrs in Pretzfeld. Weiterhin wird eine eindeutige Bestandszunahme an Winterquartieren für das Braune Langohr (*Plecotus auritus*), die Fransenfledermaus (*Myotis nattereis*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*) verzeichnet. In der Kleingemeinde sind nachweislich sechs Fledermausarten gesichtet wurden, wobei drei dieser auf Internationalen Roten Listen verzeichnet sind. Um die Bestände zu sichern und wenn möglich sogar zu erweitern gilt es folgende Maßnahmen zu vollziehen:

- Erhalt und Förderung großflächiger Laub- und Mischwaldbestände
- Strukturverbesserungen in Siedlungsbereichen und deren Umfeld durch die Erhaltung von Ruderalbereichen
- Nötige Renovierungsarbeiten der Quartiere nur unter Verwendung tierverträglicher Methoden sowie außerhalb der Wochenstubezeit und unter Einbezug von Fachleuten
- Erhaltung von Ausflug- und Einflugöffnungen an Kellern, Stollen und Dachböden und Vermeidung von Zugluft
- Verbesserung des Spaltenangebots durch z.B. Hohlblocksteinen in qaurtierarmen Gemeindeteilen
- Instandhaltung von bekannten und möglichen Winterquartieren und Schaffung, wenn nötig von Ersatzquartieren
- Verbesserung von Jagdgebieten durch Förderung insektenreicher Biotope im Umkreis von fünf bis zehn Kilometern Entfernung von Quartieren.
- Arbeit in Aufklärung und Öffentlichkeit in Bezug auf Gefährdung dieser Arten sowie Unterstützung in Betreuungsaufgaben

Neben bedeutenden Säugetieren können eine Menge an weiteren geschützten Tier- und Pflanzenarten im Planareal nachgewiesen werden. Hier können beispielsweise Vögel, Fische, Schlangen aber auch Lurche gezählt werden.

4. BEDARFSERMITTLUNGEN

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichender Bedarf besteht⁷.

Hierzu werden die oben beschriebenen Strukturdaten (Einstufung des Marktes Pretzfeld im Zentrale Ort-System, Gebietskategorie gemäß LEP, Angaben zur Verkehrsanbindung) nachfolgend um

- Angaben zur Einwohnerzahl und Einwohnerentwicklung des Marktes Pretzfeld seit dem Jahr 2000,
- Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnungen für den Markt Pretzfeld bis 2033 und den Landkreis Forchheim bis 2040,
- Aussagen zur bestehenden Haushaltsgrößen im Markt Pretzfeld und zu deren voraussichtlicher Entwicklung bis 2040,
- Informationen zu Baufertigstellungen und zur Entwicklung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands im Markt Pretzfeld seit 2001

sowie eine aktuelle Berechnung des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs ergänzt.

4.1. Einwohnerentwicklung

Von Beginn der 1960er Jahre (1.938 EW am 06.06.1961) bis zum Ende des ersten Jahrzehnts der 2000er Jahre (2.483 EW am 09.05.2011) sind die Einwohnerzahlen des Marktes Pretzfeld moderat, aber kontinuierlich gestiegen².

In den vergangenen Jahren ist demgegenüber ein Rückgang zu verzeichnen, der Ende 2019 mit 2.356 EW einen Tiefstand erreicht hat⁸.

Seit Genehmigung des bisher wirksamen Flächennutzungsplans im November 2001 ist die Einwohnerzahl des Marktes Pretzfeld um rund 4,5% gesunken, nachdem noch bis Ende 2016 ein leichter Zuwachs der Gesamtbevölkerung von 2,3% gegenüber 2001 zu verzeichnen war.

⁷ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi): *Auslegungshilfe. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung.* München, 15.09.2021

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): *Fortschreibung des Bevölkerungsstandes im Markt Pretzfeld.* Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 28.03.2022

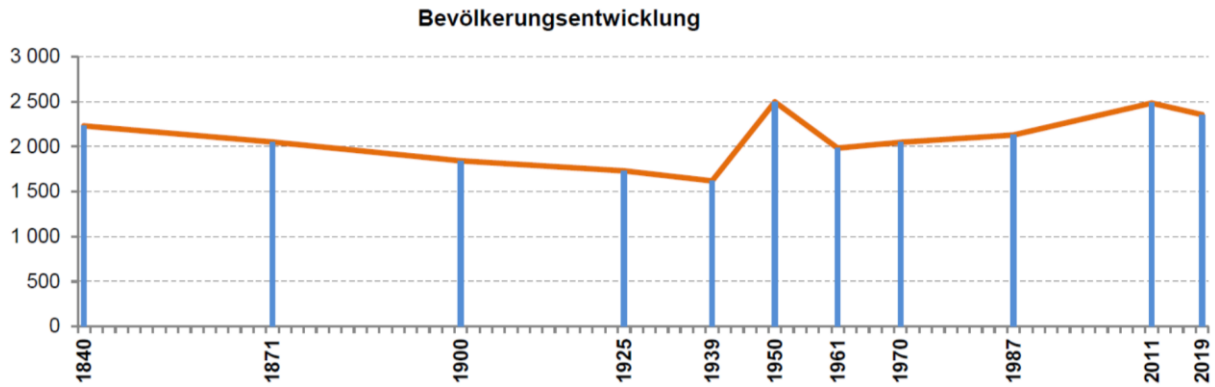


Abbildung 10: Markt Pretzfeld – Bevölkerungsentwicklung 1840-2019

Stichtag	EW Summe	2001 = 100%	männlich	2001 = 100%	weiblich	2001 = 100%
31.12.2000	2.366	99,1%	1.169	97,3%	1.197	100,9%
31.12.2001	2.387	100,0%	1.201	100,0%	1.186	100,0%
31.12.2002	2.419	101,3%	1.214	101,1%	1.205	101,6%
31.12.2003	2.459	103,0%	1.216	101,2%	1.243	104,8%
31.12.2004	2.462	103,1%	1.220	101,6%	1.242	104,7%
31.12.2005	2.479	103,9%	1.227	102,2%	1.252	105,6%
31.12.2006	2.470	103,5%	1.220	101,6%	1.250	105,4%
31.12.2007	2.475	103,7%	1.220	101,6%	1.255	105,8%
31.12.2008	2.492	104,4%	1.235	102,8%	1.257	106,0%
31.12.2009	2.457	102,9%	1.222	101,7%	1.235	104,1%
31.12.2010	2.479	103,9%	1.218	101,4%	1.261	106,3%
31.12.2011	2.466	103,3%	1.227	102,2%	1.239	104,5%
31.12.2012	2.466	103,3%	1.221	101,7%	1.245	105,0%
31.12.2013	2.434	102,0%	1.209	100,7%	1.225	103,3%
31.12.2014	2.428	101,7%	1.189	99,0%	1.239	104,5%
31.12.2015	2.426	101,6%	1.190	99,1%	1.236	104,2%
31.12.2016	2.442	102,3%	1.217	101,3%	1.225	103,3%
31.12.2017	2.394	100,3%	1.194	99,4%	1.200	101,2%
31.12.2018	2.373	99,4%	1.192	99,3%	1.181	99,6%
31.12.2019	2.356	98,7%	1.193	99,3%	1.163	98,1%
31.12.2020	2.374	99,5%	1.205	100,3%	1.169	98,6%

Tabelle 6: Markt Pretzfeld - Bevölkerungsstand 1999-2020

4.2. Bevölkerungsvorausberechnungen

In seinen Bevölkerungsvorausberechnungen für den Markt Pretzfeld geht das Bayerische Landesamt für Statistik für 2019 bis 2033 von einem weiteren Rückgang des Bevölkerungsstandes von rund 2.356 EW am 31.12.2019 auf 2.170 EW am 31.12.2033 aus, wobei bis Ende 2020 (2.370 EW) mit einem noch leichten Zuwachs gerechnet wird⁹.

Besonders zu berücksichtigen ist dabei der voraussichtlich starke Zuwachs der Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen, während für die Altersgruppe der unter 18-Jährigen vor allem aber der 18 bis unter 65-Jährigen ein starker Rückgang der Bevölkerungszahlen erwartet wird.

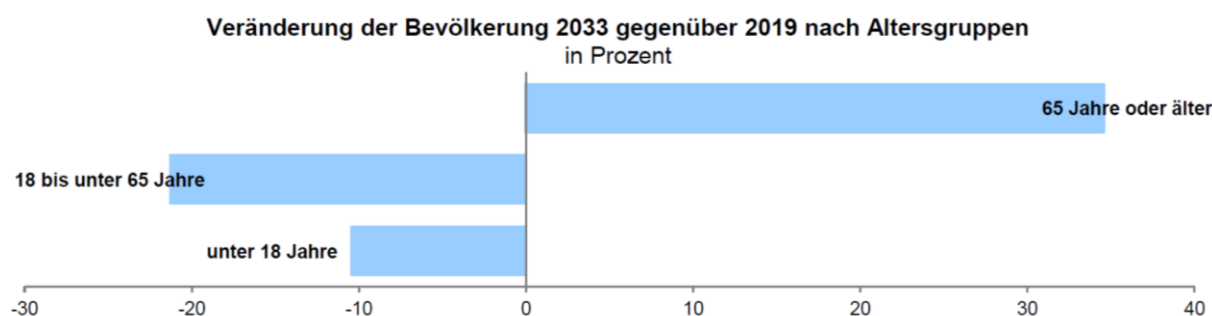


Abbildung 11: Markt Pretzfeld - Veränderung der Bevölkerung 2033 gegenüber 2019 nach Altersgruppen

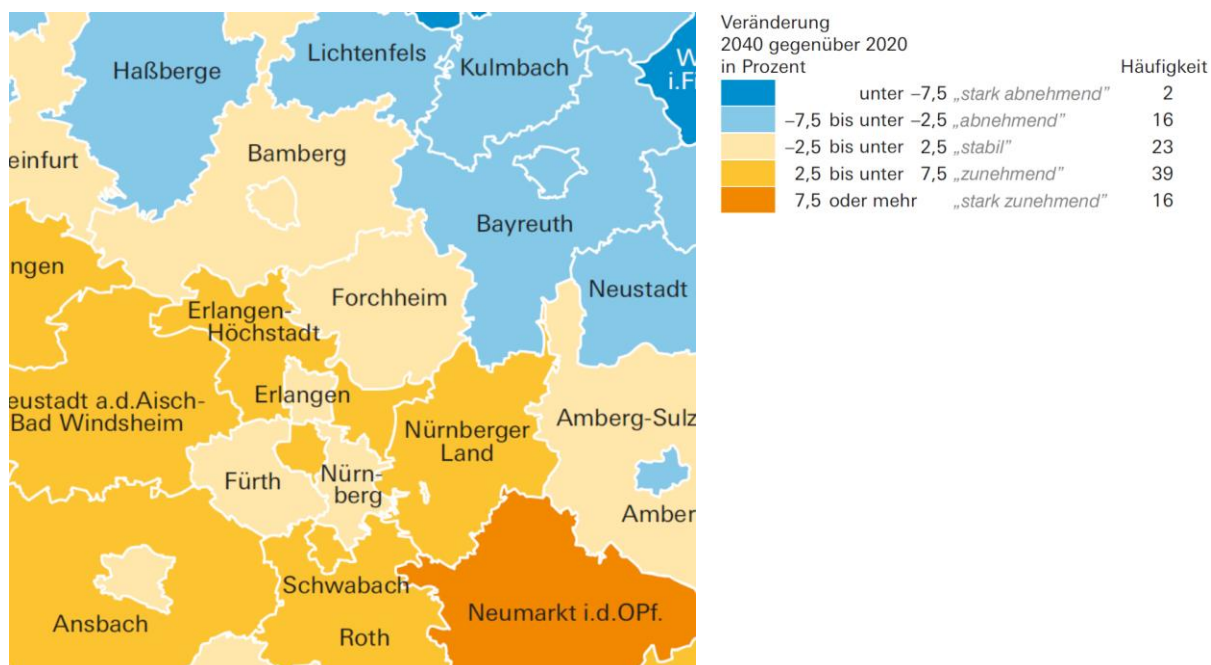


Abbildung 12: Landkreis Forchheim - Veränderung der Bevölkerung 2020 gegenüber 2020

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Pretzfeld. Berechnungen bis 2033. In: Beiträge zur Statistik Bayern, Heft 553. Fürth, August 2021

Für den Landkreis Forchheim geht das Landesamt von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung aus und hält bis 2040 gegenüber 2020 einen Anstieg der Einwohnerzahlen von bis zu +2,5% für möglich¹⁰.

Übertragen auf den Markt Pretzfeld würde dies einen Zuwachs um etwa 60 Personen auf rund 2.430 EW bedeuten.

4.3. Durchschnittliche Haushaltsgröße

Letzte amtliche Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße im Markt Pretzfeld sind dem zum 9. Mai 2011 durchgeführten Zensus zu entnehmen. Für den Markt Pretzfeld wurde damals eine Gesamtbevölkerung von 2.483 Personen und 991 Haushalte ermittelt. Das entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,51 Personen pro Haushalt¹¹.

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

Bis zum Vorliegen aktueller Daten aus dem Zensus 2022 wird anstelle der Haushaltsgrößen eine aus der Zahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden (1.068 WE am 31.12.2020)¹² und der für diesen Zeitpunkt angegebenen Einwohnerzahl (2.374 EW) ermittelte Belegungsdichte herangezogen.

Ende 2020 hat diese Belegungsdichte 2,22 EW/WE betragen und ist gegenüber dem 31.12.2001 (2.387 EW:953 WE=2,50 EW/WE) deutlich gesunken.

Die im Zuge des ISEK analysierte Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf und der Haushaltsgrößen in Pretzfeld von 1990 bis 2017 bestätigen den bundesweit erkennbaren Trend, dass die privaten Haushalte in Deutschland immer kleiner werden und der Wohnflächenbedarf pro Kopf steigt.

Für Bayern berechnet das Statistische Bundesamt bis 2040 einen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,03 auf 1,99 EW/WE (Variante Status Quo) oder sogar 1,93 EW/WE (Variante Trend)¹³.

Würde die durchschnittliche Belegungsdichte in Pretzfeld von derzeit 2,22 auf 1,99 EW/WE sinken, müssten allein für die Ende 2020 in der Marktgemeinde lebenden Personen zusätzlich 124 WE geschaffen werden.

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

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

12 Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Markt Pretzfeld. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 28.03.2022

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

4.4. Baufertigstellungen und Wohnungsbestand

Um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken, wurden im Markt Pretzfeld in den vergangenen 20 Jahren insgesamt 98 neue Wohngebäude mit insgesamt 121 WE neu errichtet. Durchschnittlich entspricht dies rund 5 fertig gestellten Wohngebäuden und rund 6 fertig gestellten Wohnungen im Jahr¹⁴.

Nach starker Neubautätigkeit in den frühen 2000er Jahren liegt die jährlich fertig gestellte Zahl von Wohnungen und Wohngebäuden seit 2010 (mit Ausnahme des Jahres 2018) unter den genannten Durchschnittswerten.

Bei mehr als 80% der seit 2000 fertig gestellten Wohngebäude handelt es sich um Gebäude mit nur einer Wohnung. Mehrfamiliengebäude, d.h. Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen, haben in den vergangenen 20 Jahren lediglich 2% der Baufertigstellungen ausgemacht.

Die Gesamtzahl der statistisch erfassten Wohngebäude in der Marktgemeinde Pretzfeld ist gegenüber Ende 2001, d.h. nach Genehmigung der letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, von 687 auf 743 (+56) gestiegen, das entspricht einem Zuwachs von 8,2%.

Der Wohnungsbestand in Wohngebäuden ist gemäß der Fortschreibung des Bayerischen Landesamtes für Statistik gegenüber dem 31.12.2001 um 115 WE gestiegen, das entspricht einem Anstieg von 12,1%¹².

Die Zahl der Wohngebäude mit nur einer Wohnung im Markt Pretzfeld wird für den 31.12.2020 mit 506 angegeben, das entspricht 68,1% des gesamten Wohngebäudebestands.

Von insgesamt 1.068 WE in Wohngebäuden befinden sich aktuell 506 WE (47,3%) in Wohngebäuden mit nur einer Wohnung und 206 WE (19,2%) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen.

Am 31.12.2001 lagen der statistisch erfasste Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern bei rund 50,4% (481 von 953 WE) und der Anteil von Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden bei 15,3% (146 von 953).

¹⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik der Baufertigstellungen im Markt Pretzfeld. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 28.03.2022

Jahr	Neu errichtete Wohngebäude				Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden			
	insgesamt	mit 1 WE	mit 2 WE	mit 3 oder mehr WE	insgesamt	mit 1 WE	mit 2 WE	mit 3 oder mehr WE
2001	11	8	3	-	14	8	6	-
2002	3	-	3	-	6	-	6	-
2003	7	4	3	-	10	4	6	-
2004	18	15	3	-	21	15	6	-
2005	6	4	2	-	8	4	4	-
2006	8	8	-	-	8	8	-	-
2007	4	3	-	1	9	3	-	6
2008	5	5	-	-	5	5	-	-
2009	5	5	-	-	5	5	-	-
2010	5	4	1	-	6	4	2	-
2011	3	3	-	-	3	3	-	-
2012	4	4	-	-	4	4	-	-
2013	2	2	-	-	2	2	-	-
2014	2	1	-	1	4	1	-	3
2015	2	1	1	-	3	1	2	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	4	4	-	-	4	4	-	-
2018	6	6	-	-	6	6	-	-
2019	1	1	-	-	1	1	-	-
2020	2	2	-	-	2	2	-	-
Summe	98	80	16	2	121	80	32	9
Anteil	100,0%	81,6%	16,3%	2,0%	100,0%	66,1%	26,4%	7,4%

Tabelle 7: Markt Pretzfeld – Neu errichtete Wohngebäude und Wohnungen 2001-2020

Stichtag	Wohngebäude				Wohnungen in Wohngebäuden				
	insgesamt	2001 = 100%	mit 3 oder mehr WE	Anteil an allen Wohngebäuden	insgesamt	2001 = 100%	mit 3 oder mehr WE	Anteil an allen Wohnungen in Wohngebäuden	2001 = 100%
31.12.2000	676	98,4%	42	6,2%	934	98,0%	143	15,3%	97,9%
31.12.2001	687	100,0%	43	6,3%	953	100,0%	146	15,3%	100,0%
31.12.2002	690	100,4%	45	6,5%	966	101,4%	153	15,8%	104,8%
31.12.2003	696	101,3%	46	6,6%	979	102,7%	156	15,9%	106,8%
31.12.2004	713	103,8%	47	6,6%	1.005	105,5%	159	15,8%	108,9%
31.12.2005	719	104,7%	47	6,5%	1.014	106,4%	159	15,7%	108,9%
31.12.2006	727	105,8%	48	6,6%	1.027	107,8%	164	16,0%	112,3%
31.12.2007	731	106,4%	49	6,7%	1.036	108,7%	170	16,4%	116,4%
31.12.2008	736	107,1%	49	6,7%	1.041	109,2%	170	16,3%	116,4%
31.12.2009	741	107,9%	50	6,7%	1.047	109,9%	173	16,5%	118,5%
31.12.2010	747	108,7%	51	6,8%	1.056	110,8%	176	16,7%	120,5%
31.12.2011	718	104,5%	57	7,9%	1.036	108,7%	200	19,3%	137,0%
31.12.2012	722	105,1%	57	7,9%	1.040	109,1%	200	19,2%	137,0%
31.12.2013	724	105,4%	57	7,9%	1.042	109,3%	200	19,2%	137,0%
31.12.2014	726	105,7%	58	8,0%	1.046	109,8%	203	19,4%	139,0%
31.12.2015	728	106,0%	58	8,0%	1.049	110,1%	203	19,4%	139,0%
31.12.2016	728	106,0%	58	8,0%	1.051	110,3%	203	19,3%	139,0%
31.12.2017	733	106,7%	59	8,0%	1.057	110,9%	206	19,5%	141,1%
31.12.2018	738	107,4%	59	8,0%	1.062	111,4%	206	19,4%	141,1%
31.12.2019	739	107,6%	59	8,0%	1.063	111,5%	206	19,4%	141,1%
31.12.2020	743	108,2%	59	7,9%	1.068	112,1%	206	19,3%	141,1%

Tabelle 8: Markt Pretzfeld – Wohngebäude und Wohnungsbestand 1999-2020

4.5. Voraussichtlicher Wohnungsbedarf

Zur Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat Topos team für die Marktgemeinde Pretzfeld einen voraussichtlichen Wohnungsbedarf von rund 140 WE bis 2037 ermittelt Fehler! Textmarke nicht definiert..

Begründet wird der Bedarf mit einer erhöhten Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum aufgrund von bundesweiten Entwicklungen¹⁵, die sich auch in Pretzfeld erkennen lassen. Hierzu gehören

- die wachsende Zahl von Haushalten,
- eine steigende Eigentümerquote und
- ein zunehmender Wohnflächenkonsum.

Außerdem gehen die Planer davon aus, dass es dem Markt Pretzfeld aufgrund seiner günstigen Standortbedingungen gelingen kann, die in den vergangenen Jahren negative Entwicklung der Einwohnerzahlen umzukehren und bis 2037 eine **Zielbevölkerung von 2.500 EW** zu erreichen.

Eigenbedarf	Ersatz- + Nachhol- + Zusatzbedarf – Leerraumreserve	103 WE
Ersatzbedarf	Ersatz vorhandenen Wohnraumbestandes durch Neubauten = +0,3% p.a. des WE Bestands (1.063 am 31.12.2019)	57 WE
Nachholbedarf	Zahl der Wohnungen, die für die vorhandene Bevölkerung gebaut werden müsste, um dem Trend z.B. zu kleineren Haushalten Rechnung zu tragen = 5% des WE Bestands am 31.12.2019	53 WE
Zusatzbedarf	Bedarf aufgrund erwarteter Geburtenüberschüsse (bei einer Zielbevölkerung von 2.500 EW gegenüber 2.356 am 31.12.2019) und unter der Annahme, dass 50% des Bevölkerungszuwachses aus Geburtenüberschüssen resultieren, angenommene Haushaltsgröße 2,0 EW/WE)	36 WE
Leerraumreserve	benutzbare, aber nicht belegte Wohnungen gemäß Zensus 2011 rund 4% des Wohnungsbestands	-43 WE
Neubedarf	aufgrund von Wanderungszuwächsen	36 WE
Gesamtbedarf	Eigenbedarf + Neubedarf	139 WE

Tabelle 9: Gesamtbedarf an Wohnungen im Markt Pretzfeld bis 2037 (eigene Berechnungen)

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

4.6. Wohnbauflächenbedarf

Voraussichtlicher Flächenbedarf bis 2037

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

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

Unter der Annahme, dass

- in Einfamilienhausgebieten die Brutto-Wohnungsdichte bei maximal 17 WE/ha liegt und bei einer Bebauung mit Mehrfamiliengebäuden eine Brutto-Wohnungsdichte von mindestens 71 WE/ha¹⁶ erreicht werden und
- das derzeitige Verhältnis von Wohnungen in Ein- und Mehrfamiliengebäuden von 80:20 nicht verändert werden kann

werden **rund 6,9 ha** Baufläche benötigt, um den ermittelten Wohnungsbedarf zu decken (**Variante 1**).

Wenn bis 2037 die Hälfte des ermittelten Wohnungsbedarfs in Mehrfamiliengebäuden gedeckt werden kann, reduziert sich der oben beschriebene Bauflächenbedarf auf **ca. 5,1 ha (Variante 2)**.

Aktuelle Nachfragen

Immer wieder wurde in der Vergangenheit bemängelt, dass selbst aus Pretzfeld stammende Personen keinen Bauplatz oder eine Wohnung finden, um im Ort zu bleiben oder zurückzukehren.

Aktuell liegen der Gemeinde Anfragen vor, rund 4,4 ha Fläche als Wohnbauland zu erschließen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder Gemischte Baufläche dargestellt, bisher aber noch unbebaut sind.

Hinzu kommen Anfragen, weitere 1,1 ha Fläche als Wohnbauland zu erschließen, die bisher noch nicht als Baufläche genehmigt sind.

Dabei fällt auf, dass allein für Altreuth der Wunsch besteht, rund 3,5 ha bereits genehmigte Bauflächen als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Für den Hauptort Pretzfeld liegen demgegenüber nur Anfragen für Grundstücke vor, die bisher nicht als Baufläche genehmigt sind.

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

Ortsteil	Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	genehmigt als
Altreuth	1151/94	Pretzfeld	12.727	Gemischte Baufläche
Altreuth	1151/42 (1151/103)	Pretzfeld	12.446	Wohnbaufläche
Altreuth	1151/41	Pretzfeld	9.771	Wohnbaufläche (6.621 m ²) und Gemischte Baufläche (2.169 m ²)
Altreuth	gesamt		34.944	
Hagenbach	478	Hagenbach	2.446	Wohnbaufläche
Hagenbach	480	Hagenbach	2.883	Wohnbaufläche
Hagenbach	479/1	Hagenbach	2.283	Wohnbaufläche
Hagenbach	gesamt		7.612	
Poppendorf	979 (Teilfläche)	Hetzelsdorf	1.416	Gemischte Baufläche
Gesamtort			43.972	

Tabelle 10: Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für bereits genehmigte Bauflächen

Ortsteil	Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Bemerkung
Lützelsdorf	631	Lützelsdorf	3.076	keine Baufläche
Pretzfeld	1503	Pretzfeld	1.303	keine Baufläche
Pretzfeld	2339	Pretzfeld	6.198	keine Baufläche
Pretzfeld	gesamt		7.501	
Wannbach	492 (Teilfläche)	Wannbach	396	keine Baufläche
Gesamtort			10.973	

Tabelle 11: Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für bisher nicht genehmigte Bauflächen

4.7. Bedarf an Gemischten Bauflächen

Traditionell sind Pretzfeld und seine Ortsteile geprägt durch das Nebeneinander von Wohnnutzungen mit land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieben, Handwerk, Gewerbe und Gastronomie, kirchlichen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie einzelnen Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

In den Ortskernen hat sich diese Gemengelage bis heute erhalten. Auch wenn in den vergangenen Jahren eine zunehmende Entmischung der verschiedenartigen Nutzungen zu beobachten war, machen Gemischte Baufläche bis heute den Großteil der bebauten Flächen in der Marktgemeinde aus.

Gleichzeitig bietet sich innerhalb der bereits bebauten und/oder bereits genehmigten Gemischten Bauflächen ein erhebliches Flächenpotential, das nach Möglichkeit genutzt werden soll.

Insbesondere die 2021 eingeführte Gebietskategorie des Dörflichen Wohngebietes (MDW) gemäß § 5a BauNVO bietet dem Markt Pretzfeld hierzu gute Möglichkeiten und schafft die Voraussetzungen, die städtebauliche Charakteristik in den Dorfzentren bauplanungsrechtlich adäquat abzubilden, sie zu sichern und städtebaulich fortzuentwickeln.

Nachdem der aktuell wirksame Flächennutzungsplan noch 15,81 ha bisher unbebaute Gemischte Wohnbaufläche darstellt, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Bedarf gesehen, weitere Gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen, wohl aber zur Darstellung Dörflicher Wohngebietsflächen (MDW).

4.8. Gewerbeflächenbedarf

Befragung der Gewerbetreibenden 2020

Neben Berechnungen zum voraussichtlichen Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen enthalten das ISEK bzw. der parallel erstellte Zusatzbaustein A (Rahmenplan und Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale) auch Aussagen zum absehbaren Bedarf an Gewerbeflächen. Dort heißt es:

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

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

Weil zur Abschätzung des voraussichtlichen Bedarfs außerdem nicht auf Vorausberechnungen und regionale Prognosen zurückgegriffen werden kann, wurde im September 2020 eine Befragung der Gewerbetreibenden in der Gesamtgemeinde

durchgeführt, aus deren Ergebnissen sich Rückschlüsse auf den endogenen Gewerbeflächenbedarf ziehen lassen.

Bei der Auswertung muss berücksichtigt, dass die Antworten nur eine Momentaufnahme darstellen (gefragt wurde nach Planungen und Veränderungsabsichten der Betriebe für die kommenden 5 Jahre) und dass durch die Befragung der Flächenbedarf durch externe Ansiedlungen und Neugründungen nicht erfasst werden konnte.

In der Summe äußern die Gewerbetreibenden einen Bedarf von mindestens 1,1 ha Fläche, der sich aus dem Bedarf an Büroflächen (mind. 360 m²), Produktionsflächen (mind. 1.500 m²), Lagerflächen (mind. 4.500 m²) und sonstigen Flächen (mind. 5.000 m²) zusammensetzt.

Allein der Flächenbedarf von sechs antwortenden Betrieben, die dem Produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind, beläuft sich auf rund 1,0 ha.

Da insbesondere von Handwerks- und Industriebetrieben störende Emissionen ausgehen können, sollten zu deren Erweiterung Gemischte oder besser Gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen werden.

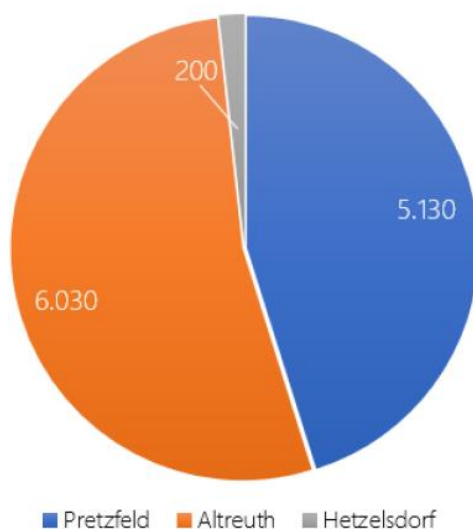


Abbildung 13: Flächenbedarf der antwortenden Betriebe nach Ortsteilen

Der größte Flächenbedarf zeigt sich hier für Betriebe des Produzierenden Gewerbes aus dem Hauptort Pretzfeld und dem Ortsteil Altreuth.

Der Bedarf erhöht sich, wenn weitere Betriebe konkreten Bedarf an Gewerbeflächen anmelden oder Betriebe, die bislang keinen Firmensitz in Pretzfeld haben, Flächen im Gemeindegebiet suchen."

Aktuelle Nachfragen

Nach Befragung der Gewerbetreibenden Ende 2020 haben verschiedene Gespräche mit Pretzfelder Unternehmerinnen und Unternehmern stattgefunden, nach denen der **Gesamtbedarf zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Realisierung neuer unternehmerischer Pläne** mit **rund 2,4 ha** angenommen wird (siehe Tabelle 12).

Ortsteil	Wirtschaftszweig	Büro	Produktion	Lager	sonstige	Summe
Altreuth	Unternehmensdienstleistungen	100		1.000		1.100
Altreuth	Handwerk			1.000	1.000	2.000
Altreuth	Produzierendes Gewerbe		1.000	500	500	2.000
Altreuth	Baugewerbe	30			2.000	2.030
Altreuth	gesamt	130	1.000	2.500	3.500	7.130
Pretzfeld	Prod. Gewerbe	150	500	1.500		2.150
Pretzfeld	Handel, Handwerk, Gastronomie				11.000	11.000
Pretzfeld	Elektrotechnik	80		300	1.000	1.380
Pretzfeld	Handel, Handwerk, Gastronomie				700	700
Pretzfeld	Handwerk			1.000		1.000
Pretzfeld	gesamt	230	500	2.800	12.700	16.230
Hetzelsdorf	Öff. und private Dienstleistungen			200		200
Gesamtort		360	1.500	5.500	16.200	23.560

Tabelle 12: Gewerbeflächenbedarf örtlicher Unternehmen (in m²)

Rund 0,7 ha der 2020 nachgefragten Flächen wurden von Firmen benötigt, die ihren Sitz in Altreuth hatten. Unternehmen, die ihren Sitz im Hauptort Pretzfeld haben, gaben ihren Flächenbedarf mit insgesamt rund 1,6 ha Fläche an.

In dieser Aufstellung nicht enthalten ist ein Unternehmen, das seit Sommer 2023 das rund 0,33 ha große Gewerbegrundstück Fl. Nr. 760, Gemarkung Pretzfeld, im festgesetzten Gewerbegebiet „Untere Altreuth“ bebaut.

Auffällig in der Zusammenstellung ist die Nachfrage eines im Zentrum des Hauptortes ansässigen Unternehmens, nach allein 11.000 ² Grundstücksfläche. Die Firma hat am derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten zusätzlich erschweren der Mangel an Stellplätzen sowie die Nähe zu benachbarten Wohnnutzungen und deren berechtigter Schutzanspruch bereits heute den Betrieb.

Das Unternehmen beabsichtigt deshalb eine Betriebsverlagerung und hat Interesse an einer neuen Schaubrennerei mit kleinen Brennereimuseum und zusätzlichen gastronomischen Angeboten außerhalb des bisherigen Siedlungsbereichs bekundet.

Darüber hinaus besteht die Absicht, der Brennerei eine Ferienhaussiedlung anzugliedern, um neue Angebote für Besucher des Ortes und der Fränkischen Schweiz zu schaffen und damit die touristische Attraktivität der Marktgemeinde zu erhöhen.

Für ein solches Vorhaben hat das Unternehmen in den vergangenen Monaten verschiedene Standorte ins Auge gefasst. Hierzu gehören

- die Grundstücke Fl. Nr. 2329 und 2329/2, beide Gemarkung Pretzfeld, und daran angrenzende Flächen nördlich der Siemensstraße im Hauptort Pretzfeld sowie
- Flächen im bzw. östlich des festgesetzten Gewerbegebiets „Untere Altreuth“.

Hinweis

Derzeit geht der Markt Pretzfeld davon aus, dass der zukünftige Gewerbeflächenbedarf ohne die Darstellung zusätzlicher Gewerbeflächen gedeckt werden kann, weil

- **die zur Verlagerung/Erweiterung der Brennerei mit Ferienhaussiedlung benötigten Flächen nicht als Gewerbeflächen, sondern besser als Sonderbauflächen dargestellt werden,**
- **es die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulassen, Gewerbebetriebe auch innerhalb Gemischter Bauflächen und nicht störende Gewerbebetriebe sogar innerhalb Allgemeiner Wohngebiete zuzulassen,**
- **die Mehrzahl der befragten Unternehmen am Ort lediglich kleinere Grundstücke (bis zu einer Größe von maximal 2.200 m²) zur Realisierung ihrer unternehmerischen Pläne suchen,**
- **dem Markt Pretzfeld derzeit keine konkreten Nachfragen nach Gewerbegrundstücken von nicht im Ort ansässigen Unternehmen vorliegen.**

4.9. Bedarf an Sonderbauflächen

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

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

Grundsätzlich ist damit zu rechnen, dass in den kommenden Jahren (weitere) Sonderbauflächen im Gemeindegebiet Pretzfeld nachgefragt werden, z.B. aufgrund der landschaftlich attraktiven Lage und Nähe zu den Verdichtungsräumen, der Nachfrage nach größeren und zusammenhängenden Flächen zur Einzelhandelsentwicklung oder aufgrund der Notwendigkeit, mehr Flächen für Windkraft- und/oder Freiflächenphotovoltaikanlagen bereit zu stellen.

Neben dem bereits 2021 geäußerten Wunsch, in Eberhardstein ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung festzusetzen (siehe unten und Kapitel 3.2.1) kann auch die oben beschriebene Nachfrage nach Flächen zur Verlagerung/Erweiterung des im Hauptort ansässigen Brennereibetriebs als Nachfrage nach Sonderbauflächen betrachtet werden, wenn der Brennerei ein Ferienhausgebiet angegliedert werden soll.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Pretzfeld im Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“ und weite Teile innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“ liegen und die nicht im LSG gelegenen Flächen südöstlich von Hagenbach und Lützeldorf als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt sind (vgl. RP 4, Karte 3: Landschaft und Erholung).

In diesen Bereichen müssen Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes bei der Abwägung besonders berücksichtigt und auch mögliche Nachfragen nach Sonderbauflächen kritisch überprüft werden.

Bedarf an Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

Im September 2021 hat der Marktgemeinderat Pretzfeld die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „SO Freizeit und Erholung – Eberhardstein“ sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Parallelverfahren beschlossen, um im Bereich des Weilers Eberhardstein mindestens 0,6 ha Sondergebietsfläche gemäß § 10 BauNVO festzusetzen, mit der Zweckbestimmung Gastronomie, Beherbergung und Zeltplatz.

Weiterer Bedarf an Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, würde sich ergeben, wenn die zur Verlagerung/Erweiterung des im Ortskern Pretzfeld ansässigen Unternehmens (Schaubrennerei, Museum, Ferienhaussiedlung) benötigten Flächen als Sonderbaufläche dargestellt würden oder in Pretzfeld ein Wohnmobilstellplatz ausgewiesen werden.

Im Rahmen des von der ILE Fränkische Schweiz Aktiv in Auftrag gegebenen Wohnmobilkonzept aus dem Jahr 2021 wurden hierzu auch für den Markt Pretzfeld Vorschläge unterbreitet, für die sich im Marktgemeinderat bisher keine Mehrheit finden konnte.

Im Rahmenplan Wirtschaft, Wohnen, Soziales zum ISEK Markt Pretzfeld sind als mögliche Standorte für einen Wohnmobilstellplatz rund 0,34 ha Fläche nördlich des Schlosses Pretzfeld gekennzeichnet, die der bisher wirksame Flächennutzungsplan als (noch unbebaute) Gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche darstellt und/oder eine rund 0,15 ha große bisherige Grünfläche südlich des bestehenden Wanderparkplatzes am nordwestlichen Eingang in den Hauptort.

Bedarf an Sonderbauflächen für ein Einzelhandelsgroßprojekt

Bedarf zur Darstellung von Sonderbauflächen zur Entwicklung eines Einzelhandelsgroßprojektes wird gesehen, wenn

- durch die Erweiterung der Verkaufsflächen bestehender Betriebe auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche (zum Beispiel an der Trattstraße/Sportplatzstraße) eine Agglomeration im Sinne des LEP entsteht oder
- in städtebaulich integrierter Lage ein neuer Markt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche angesiedelt würde, der ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient.

Das ISEK Markt Pretzfeld schlägt in diesem Zusammenhang eine rund 0,64 ha große Fläche südlich der Egloffsteiner Straße im Hauptort Pretzfeld vor (vgl. ISEK, Rahmenplan Wirtschaft, Wohnen und Soziales).

Bedarf an Sonderbauflächen für erneuerbare Energien

Konkrete Anfragen zur Darstellung von Sonderbauflächen für erneuerbare Energien sind derzeit nicht bekannt.

Der Energienutzungsplan des Marktes Pretzfeld aus dem Jahr 2022 trifft hinsichtlich des Bedarfs und der Eignung möglicher Sonderbauflächen bzw. Sondergebietsflächen im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauNVO (für Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind und Sonnenenergie) keinerlei Aussagen.

Der Regionalplan Oberfranken-West weist für das Gemeindegebiet des Marktes Pretzfeld (bislang) weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete zum Beispiel für Windkraftanlagen (WEA) und/oder Freiflächen-Photovoltaikanlagen aus.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bietet dem Markt Pretzfeld die Möglichkeit, hierzu geeignete Standorte selbst festzulegen. Dabei sollten aus planerischer Sicht die nachfolgenden Hinweise beachtet werden.

Im Energie-Atlas Bayern sind keine „für WEA vermutlich geeignete Flächen“ dargestellt, d.h. windhöfliche Flächen mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von mindestens 4,5 m/s in 130 m Höhe.

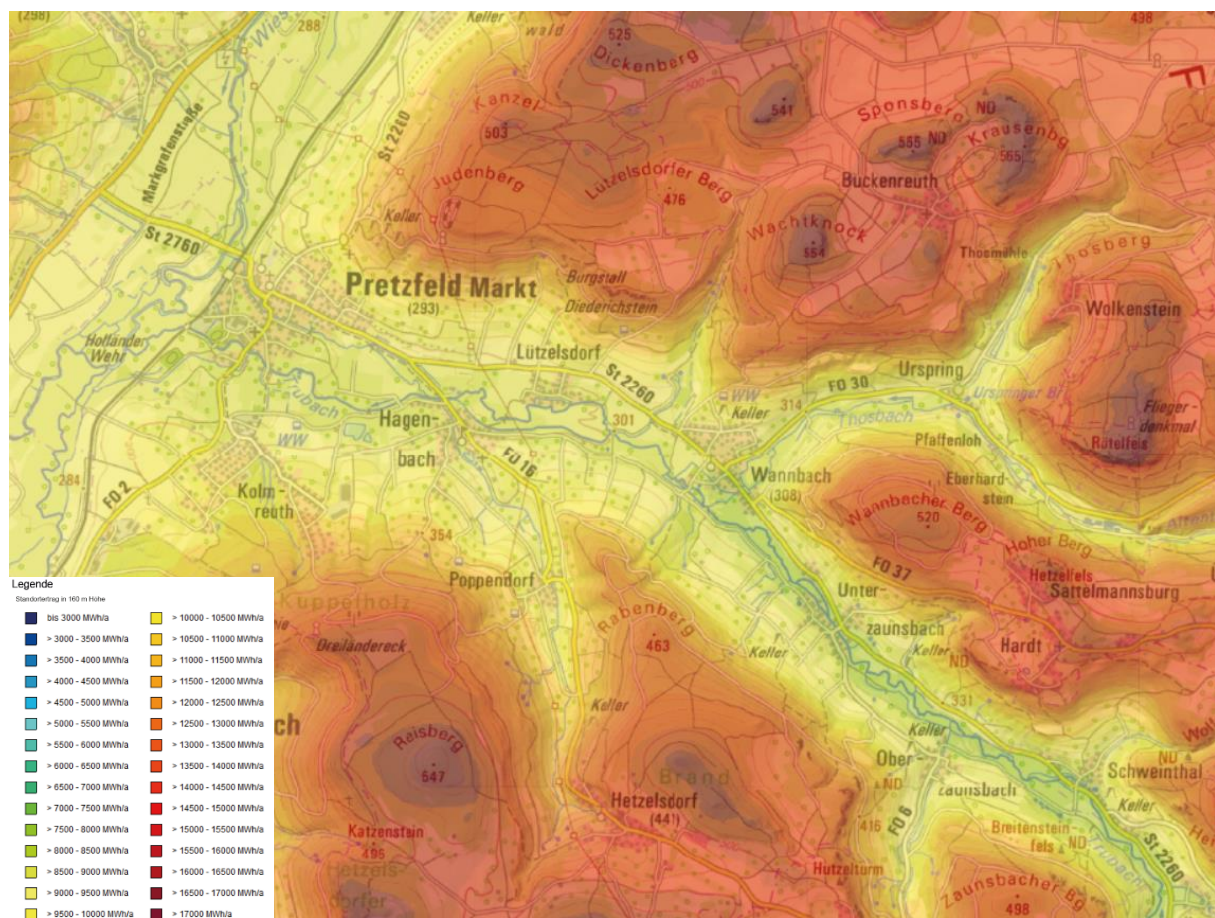


Abbildung 14: Windkarte - Standortertrag in 160 m über Grund

Flächen, auf denen gemäß dem Bayerischen Windatlas moderne WEA in 160 m Höhe über Grund einen Standortertrag von mindestens 13 GWh/a liefern und damit unter heutigen Gesichtspunkten wirtschaftlich betrieben werden können, beschränken sich auf die bewaldeten Höhen östlich und nordöstlich von Hetzelsdorf und die Hangbereiche des Judenbergs, des Lützeldorfers Berges, des Wacktknocks und Wannbacher Berges entlang der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes.

Aufgrund ihrer Lage im (LSG) „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“ bzw. ihrer Darstellung als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet galten diese Flächen als WEA-Standorte bislang für eingeschränkt bis nicht geeignet.

Die zum 1. Februar 2023 in Kraft getretene Ergänzung von § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) um Absatz 3 würde die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen auch innerhalb des LSG zulassen, wenn sich der Standort in einem Windenergiegebiet nach § 2 Nr. 1 WindBG befindet. Weitere Informationen hierzu erwartet sich der Markt Pretzfeld im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, d.h. zum Beispiel entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder auf Konversionsstandorten.

Naturparke, Landschaftsschutzgebiete und Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind gemäß Praxisleitfaden des Bayerischen Landesamtes als Standort für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ebenfalls nur eingeschränkt geeignet.

Gemäß LfU werden zum Beispiel

- besondere Schutzgebiete nach § 32 BNatSchG (Natura 2000-Gebiete),
- Wiesenbrütergebiete,
- amtlich kartierte Biotope, Lebensräume und Elemente des Biotopverbundes, Wuchs- und Fundorte besonders oder streng geschützter Arten des BNatSchG und der Bundesartenschutzverordnung sowie von Rote-Liste-1- und -2-Arten,
- im Ökoflächenkataster zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen festgelegte Kompensationsflächen,
- Bereiche, die aus Gründen des Landschaftsbildes, der naturbezogenen Erholung und der Sicherung historischer Kulturlandschaft von herausragender Bedeutung sind, z. B. im optischen Wirkungsbereich landschaftsprägender Denkmäler, weithin sichtbarer Hang- und Kuppenlagen, Bereiche mit besonderer Ensemblewirkung, schutzwürdige Täler, landschaftsprägende Höhenrücken,
- in den Landschaftsplänen als Kern- und Vorrangflächen für den Naturschutz ausgewiesene Gebiete oder auch
- Gewässer, Gewässerrandstreifen und Gewässer-Entwicklungskorridore

als nicht geeignet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen angesehen.

Wenn eine Darstellung von Sonderbauflächen für erneuerbare Energien erforderlich wird, wird deshalb aus landschaftsplanerischer Sicht empfohlen, den Fokus auf den besiedelten Raum (mit Ausnahme von Grünflächen) zu legen und hier auf

- Siedlungsbrachen, soweit sie nicht für höherrangige Nutzungen im Zuge der Innenentwicklung genutzt werden,
- bereits versiegelte Flächen und Altlastflächen (nach Klärung des Sanierungsbedarfs),
- Lärmschutzeinrichtungen,
- Dächer oder Gebäudefassaden (soweit mit Vorgaben der Denkmalpflege bzw. baugestalterischen Vorgaben vereinbar).

Sonderbauflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich der Marktgemeinde Pretzfeld sollten sich beschränken auf zum Beispiel

- Flächen im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbegebieten
- brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen
- versiegelte Konversionsflächen aus wirtschaftlicher Nutzung
- Abfalldeponien und Altlastflächen (sofern mit Umweltauflagen, Sanierungserfordernis und bauordnungsrechtlichen Anforderungen vereinbar)
- Pufferzonen entlang von Verkehrsstrassen, Lärmschutzeinrichtungen
- Sonstige durch Infrastruktureinrichtungen veränderte Landschaftsausschnitte, z.B. Hochspannungsleitungen
- Flächen ohne besondere landschaftliche Eigenart, wie Ackerflächen oder Intensivgrünland.

Hinweis

Auch wenn in den kommenden Jahren mit Nachfrage nach Sonderbauflächen im Gemeindegebiet des Marktes Pretzfeld zu rechnen ist, wird im Vorentwurf der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan auf die Darstellung derartiger Flächen verzichtet, weil

- **mögliche Sonderbauflächen zur Verlagerung/Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens aus dem Ortszentrum Pretzfeld als geeigneter Standort für einen neuen Bauhof eingestuft wurden (siehe auch Kapitel 7.1.5, Vorschlag 3 und Kapitel 8.3.2) und die im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Flächen nördlich der Siemensstraße in Pretzfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erschlossen und an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angebunden werden können,**

- **die Darstellung bzw. Festsetzung von Sondergebietsflächen im Bereich Eberhardstein voraussichtlich nicht realisierbar sein wird (siehe auch Kapitel 3.2.1 und 7.2.5),**
- **bislang keine konkreten Pläne oder Planungsvorgaben zur Realisierung von Windkraftanlagen und/oder Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet Pretzfeld bekannt sind.**

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belang wird der Marktgemeinderat die Frage der Erforderlichkeit zur Darstellung von Sonderbauflächen neu bewerten.

5. BESTEHENDE FLÄCHENPOTENTIALE ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG

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

Gemäß der Auslegungshilfe des StMWi vom September 2021 gehören hierzu

- im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht,
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die nachfolgenden Kapitel geben einen Überblick über die in den einzelnen Ortsteilen bestehenden Flächenpotentiale. Kartographisch sind sie im Anhang Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentiale zu dieser Begründung dargestellt.

5.1. Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan stellt im gesamten Gemeindegebiet Pretzfeld 132,91 ha Wohnbau-, Gemischte, Gewerbliche und Gemeinbedarfsfläche dar, von denen noch rund 40,51 ha Fläche (rund 30,5%) unbebaut sind.

Für rund 71,1% aller dargestellten Bau- bzw. Gemeinbedarfsflächen besteht kein Bebauungsplan.

Betrachtet man nur die 40,51 ha bisher unbebauten Bau- und Gemeinbedarfsflächen, beträgt der Anteil der Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, rund 78,6%.

Bei rund einem Drittel der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen (33,6%) handelt es sich um Wohnbauflächen (44,61 ha). Hinzu kommen insgesamt 15,58 ha Gewerbliche Bauflächen, das entspricht einem Anteil von 11,7% aller Bauflächen, und 3,9 ha Gemeinbedarfsfläche (2,9%).

Den überwiegenden Anteil an bisher dargestellten Bauflächen, für die kein Bebauungsplan besteht, machen mit 66,67 ha (50,2%) Gemischte Bauflächen aus.

Bauflächen	W	ohne BBP	M	ohne BBP	G	ohne BBP	Gem. bedarf	ohne BBP
Altreuth/Kolmreuth	24,07	6,33	6,34	5,08	11,42	7,02	0	0
noch unbebaut	9,75	6,27	3,4	2,6	6,24	5,34	0	0
Hagenbach	2,5	2,5	7,71	7,71	0,17	0,17	1,06	1,06
noch unbebaut	1,48	1,48	1,22	1,22	0	0	0	0
Hetzelsdorf	0,8	0,8	8	8	0	0	0,15	0,15
noch unbebaut	0,59	0,59	1,83	1,83	0	0	0	0
Lützelsdorf	0	0	4,36	4,36	0	0	0	0
noch unbebaut	0	0	0,82	0	0	0	0	
Oberzaunsbach	0	0	3,78	3,78	0	0	0	0
noch unbebaut	0	0	0,58	0	0	0	0	0
Pfaffenloh/ Eberhardstein	0	0	0	0	0	0	0	0
noch unbebaut	0	0	0	0	0	0	0	0
Poppendorf	0,68	0,68	3,53	3,53	0	0	0	0
noch unbebaut	0	0	0,93	0,93	0	0	0	0
Pretzfeld	10,03	0,81	21,01	20,12	3,99	2,74	2,43	1,69
noch unbebaut	3,15	0,76	4,03	3,52	0,29	0,29	0,58	0,58
Unterzaunsbach	0	0	8,49	8,49	0	0	0	0
noch unbebaut	0	0	2,15	2,15	0	0	0	0
Urspring	0	0	1,63	1,63	0	0	0	0
noch unbebaut	0	0	0,22	0,22	0	0	0	0
Wannbach	6,53	3,68	3,97	3,97	0	0	0,26	0,26
noch unbebaut	1,62	0,68	0,63	0,63	0	0	0	0
Summe	44,61	14,8	68,82	66,67	15,58	9,93	3,9	3,16
noch unbebaut	16,59	9,78	15,81	14,5	6,53	5,98	0,58	0,58

Tabelle 13: Bisher genehmigte Bauflächen (ha) nach Art der Nutzung und Ortsteilen

Außerdem besteht für 14,8 ha Wohnbaufläche (das sind 11,1% aller bisher genehmigten Bau- bzw. Gemeinbedarfsflächen), 9,93 ha Gewerblicher Baufläche (7,5%) und 3,16 ha Gemeinbedarfsfläche (2,4%) keine verbindliche Bauleitplanung.

Um den oben beschriebenen Bauflächenbedarf zu decken, stellt der bislang wirksame Flächennutzungsplan – über bestehende Innenentwicklungspotentiale und Flächen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne hinaus – noch 9,78 ha Wohnbaufläche, 14,5 ha Gemischte Baufläche, 6,98 ha Gewerbliche Baufläche und 0,58 ha Gemeinbedarfsfläche dar, für die bislang kein Bebauungsplan besteht.

Bei Bedarf könnten diese Flächen ohne Aufhebung einer Satzung und ohne einen möglichen Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB zurückgenommen werden.

Betrachtet man die Verteilung der genehmigten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen über die einzelnen Ortsteile fällt auf, dass der bisher wirksame Flächennutzungsplan die meisten Siedlungsflächen nicht im Hauptort Pretzfeld sondern in Altreuth/Kolmreuth darstellt.

In Altreuth/Kolmreuth liegt auch der größte Anteil noch unbebauter Grundstücke und Grundstücksteile außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. des Geltungsbereichs rechtskräftiger Bebauungspläne.

Für die bisher unbebauten Flächen ergibt sich folgendes Bild:

Bauflächen	noch unbebaut (gesamt)	<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	noch unbebaut, ohne BBP	<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>
Wohnbauflächen (W)	16,59	12,5%	9,78	7,4%
Gemischte Bauflächen (M)	15,81	11,9%	14,5	10,9%
Gewerbliche Bauflächen (G)	6,53	5,7%	5,98	4,5%
Gemeinbedarf	0,58	0,4%	0,58	0,4%
Summe	39,51	30,5%	30,84	23,2%

Tabelle 14: *Bisher genehmigte, noch unbebaute Bauflächen (ha) nach Art der Nutzung*

Bauflächen	dargestellt	ohne BBP	noch un bebaut	ohne BBP
Altreuth/Kolmreuth	41,83	3,87	19,39	14,56
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>31,5%</i>	<i>6,1%</i>	<i>49,1%</i>	<i>47,2%</i>
Hagenbach	11,44	8,74	2,7	2,7
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>8,6%</i>	<i>13,7%</i>	<i>6,8%</i>	<i>8,8%</i>
Hetzelsdorf	8,95	6,53	2,42	2,42
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>6,7%</i>	<i>10,2%</i>	<i>6,1%</i>	<i>7,8%</i>
Lützelsdorf	4,36	3,54	0,82	0,82
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>3,3%</i>	<i>5,6%</i>	<i>2,1%</i>	<i>2,7%</i>
Oberzaunsbach	3,78	3,2	0,58	0,58
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>2,8%</i>	<i>5,0%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,9%</i>
Pfaffenloh/Eberhardstein	0	0	0	0
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Poppendorf	4,21	3,28	0,93	0,93
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>3,2%</i>	<i>5,1%</i>	<i>2,4%</i>	<i>3,0%</i>
Pretzfeld	37,46	20,21	8,05	5,15
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>28,2%</i>	<i>31,7%</i>	<i>20,4%</i>	<i>16,7%</i>
Unterzaunsbach	8,49	6,34	2,15	2,15
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>6,4%</i>	<i>9,9%</i>	<i>5,4%</i>	<i>7,0%</i>
Urspring	1,63	1,41	0,22	0,22
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>1,2%</i>	<i>2,2%</i>	<i>0,6%</i>	<i>0,7%</i>
Wannbach	10,76	6,6	2,25	1,31
<i>Anteil an allen dargestellten Bauflächen</i>	<i>8,1%</i>	<i>10,4%</i>	<i>5,7%</i>	<i>4,2%</i>
Summe	132,91	63,72	39,51	30,84
alle dargestellten Bauflächen	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabelle 15: Bisher genehmigte, noch unbebaute Bauflächen (ha) nach Ortsteilen

5.2. Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

Für 6,81 ha der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, für 1,31 ha Gemischte Bauflächen und für 0,55 ha Gewerbliche Bauflächen besteht bereits Baurecht aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne.

Bauflächen	W	Anteil an W gesamt	M	Anteil an M gesamt	G	Anteil an G gesamt
Altreuth/Kolmreuth	3,48	51,1%	0,8	61,1%	0,55	100,0%
Hagenbach	0		0		0	
Hetzelsdorf	0		0		0	
Lützelsdorf	0		0		0	
Oberzaunsbach	0		0		0	
Pfaffenloh/Eberhardstein	0		0		0	
Poppendorf	0		0		0	
Pretzfeld	2,39	35,1%	0,51	38,9%	0	
Unterzaunsbach	0		0		0	
Urspring	0		0		0	
Wannbach	0,94	13,8%	0		0	
Summe	6,81	100,0%	1,31	100,0%	0,55	100,0%

Tabelle 16: Unbebaute Flächen mit Baurecht (ha) nach Ortsteilen

Die größten Wohnbauflächenpotentiale dieser Art liegen in Altreuth/Kolmreuth (3,48 ha), im Hauptort Pretzfeld (2,39 ha) und in Wannbach (0,94 ha).

Bei einer angenommenen Brutto-Wohnungsdichte von nur 17 WE/ha (vgl. Kapitel 4.6) würden diese Flächen ausreichen, um mindestens 115 neue Wohneinheiten zu errichten. Dies würde mehr als 80% des bis 2037 ermittelten Wohnungsbedarfs entsprechen.

Das Potential Gemischter Bauflächen mit Baurecht liegt bei 1,31 ha. Diese verteilen sich auf Altreuth/Kolmreuth und den Hauptort Pretzfeld.

Noch unbebaute Gewerbliche Bauflächen mit Baurecht beschränken sich auf 0,55 ha und den Ortsteil Altreuth/Kolmreuth.

5.3. Flächen mit Innenentwicklungspotential

Potentiale 2018

Bereits 2018 wurde für den Markt Pretzfeld ein Kommunalen Bericht zur Innenentwicklung erstellt. Analog der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind damals bestehende Innenentwicklungspotentiale in Form von

- Baulücken,
- Leerständen,
- Hofstellen mit Restnutzung
- Brachen,
- geringfügig bebauten Grundstücken und
- Leerstandsrisiken

für insgesamt sieben ausgewählte Ortsteile des Marktes Pretzfeld (Altreuth, Hagenbach, Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Pretzfeld, Unterzaunsbach und Wannbach) erfasst worden.

Im Ergebnis dieses Berichts wird das Innenentwicklungspotential einschließlich der Leerstandsrisiken mit 26,2 ha Fläche angegeben.

Potentiale 2020/21

2020/21 wurden die im Rahmen des ILEK erhobenen Innenentwicklungspotentiale aktualisiert und um Angaben zum Ortsteil Poppendorf ergänzt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde dabei auf die Aktualisierung des Potentialtyps Leerstandsrisiko Wohnen verzichtet und auf die bereits 2018 erhobenen Daten zurück gegriffen.

Der Potentialtyp Leerstandsrisiko Wohnen umfasst Flurstücken/Flurstücksteile, die ausschließlich von Personen über 75 Jahren bewohnt werden und stellt neben Baulücken eines der wichtigsten Innenentwicklungspotentiale in der Marktgemeinde Pretzfeld dar.

Aktuelle Erhebungen

Im Zuge der Bestandsaufnahmen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die Innenentwicklungspotentiale anhand der aktuellen digitalen Flurkarte, aktueller Luftbilder und Ortsbegehungen im Frühjahr 2022 noch einmal überprüft.

Eine Übersicht über die erfassten Innenentwicklungspotentiale und deren Darstellung im bisher wirksamen Flächennutzungsplan gibt die nachfolgende Tabelle, in der neben Flächen im unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB auch Flächen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne enthalten sind.

	Baulücke (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Leerstehende Wohngebäude (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Gewerbebrache (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Infrastruktureinrichtung leerstehend (Anzahl)	Hofstelle leerstehend (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Hofstelle mit Restnutzung (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Geringfügig bebautes Grundstück (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Leerstandsrisiko Wohnen * (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)	Σ alle Potentialtypen (Anzahl Flurstück/Fläche in ha)
Wohnbaufläche	72 7,84	--	--	1 0,09	--	--	13 1,59	27 2,42	113 11,94
davon mit BBP	64 7,09	--	--	--	--	--	6 0,82		70 7,91
Gemischte Baufläche	27 2,74	28 2,09	3 0,25	--	3 0,53	16 2,73	33 4,51	39 3,07	149 15,92
davon mit BBP	7 1,03	1 0,14	3 0,25	--	--	--			11 1,42
Gewerbliche Baufläche	1 0,55	--	--	--	--	--	1 0,59	--	2 1,14
davon mit BBP	1 0,55	--	--	--	--	--	1 0,59		2 1,14
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	--	--	--	1 0,59	--	1 0,59
davon mit BBP	--	--	--	--	--	--			
Σ alle untersuchten Ortsteile	100 11,13	28 2,09	3 0,25	1 0,09	3 0,53	16 2,73	48 7,28	66 5,49	265 29,59
davon mit BBP	72 8,67	1 0,14	3 0,25	--	--		7 1,41		83 10,47

Tabelle 17: Innenentwicklungspotentiale nach Art der baulichen Nutzung

Zu den Innenentwicklungspotentialen in den einzelnen Ortsteilen führt der Ergebnisbericht zum ISEK – Ergänzender Baustein A von 2021 aus:

„Das größte Flächenpotential zur Nutzung bzw. Wiedernutzung von Baulücken, Brachflächen, Leerständen etc. bieten die beiden einwohnerstärksten Ortsteile Pretzfeld und Altreuth.“

Auffällig ist das große Potential an bisher nicht aktivierten Wohnbauflächen in Altreuth, das mit 5,98 ha rund 50% aller Innenentwicklungspotentialflächen dieser Art der baulichen Nutzung ausmacht. Erst danach folgen der Hauptort Pretzfeld mit 3,30 ha ungenutzter

bzw. mindergenutzter Wohnbaufläche und der Ortsteil Wannbach, der 2,07 ha Innenentwicklungspotentialfläche aufweist, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Demgegenüber verfügen die Ortsteile Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Poppendorf und Unterzaunsbach über keine bzw. keine nennenswerten Innenentwicklungspotentialflächen, die als Wohnbaufläche dargestellt sind. Hier stellen Gemischte Bauflächen das einzige bzw. wichtigste Innenentwicklungspotential dar.

Mit 6,78 ha Gemischter Baufläche weist der Hauptort Pretzfeld den größten Anteil an Innenentwicklungspotentialfläche dieser Art der baulichen Nutzung auf, gefolgt vom Ortsteil Hetzelsdorf, wo 2,32 ha Gemischter Baufläche als Potentialfläche erfasst wurden. Dies entspricht einem Anteil von rund 15% an insgesamt 15,19 ha Gemischter Baufläche, die einem der oben beschriebenen Innenentwicklungspotentialtypen zugeordnet wurde.

Gewerbliche Bauflächen mit Innenentwicklungspotential beschränken sich auf 1,13 ha und finden sich zu annähernd gleichen Teilen ausschließlich im Hauptort Pretzfeld und im Ortsteil Altreuth.

Stellt man die Fläche der Grundstücke mit Innenentwicklungspotential der Einwohnerzahl (EW) in den untersuchten Ortsteilen gegenüber, zeigt sich das größte Innenentwicklungspotential (m^2/EW) in Hetzelsdorf und Poppendorf. Das geringste Angebot an Flächen, die sich pro Einwohner für Maßnahmen der Innenentwicklung anbieten, besteht im Ortsteil Wannbach".

Die aktuellen Erhebungen bestätigen die Ergebnisse von 2020/21.

Strategie zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Im Juni 2021 hat der Marktgemeinderat beschlossen, bei seiner zukünftigen städtebaulichen Entwicklung vorhandene Innenentwicklungspotentiale möglichst vorrangig zu nutzen.

Die Erfahrung zeigt, dass Innenentwicklung als Daueraufgabe verstanden und von allen Beteiligten gemeinsam bewältigt werden muss. Das 2021 vom Marktgemeinderat Pretzfeld gebilligte Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale zeigt die hierzu erforderlichen Schritte und Möglichkeiten auf.

5.4. Bewertung und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise

Wohnbauflächen

Die Gegenüberstellung bestehender Flächenpotentiale und des voraussichtlichen Wohnungs- und Wohnbaubaufflächenbedarfs zeigt, dass schon mit den im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne gelegenen, noch unbebauten Flächen, der für den Planungszeitraum ermittelte Bedarf gedeckt werden kann.

Würden sämtliche 2001 genehmigten und bis heute unbebauten Wohnbauflächen (16,59 ha) realisiert und nur die Hälfte der noch unbebauten genehmigten Gemischten Bauflächen (15,81 ha) zum Wohnen genutzt, könnten dort bei einer Brutto-Wohnungsdichte von 17 WE/ha und einer Haushaltsgröße von 2,0 EW/WE mindestens 832 Menschen angesiedelt werden.

Bleibe die Einwohnerzahl in den übrigen Siedlungsbereichen des Marktes Pretzfeld unverändert, würde die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde auf über 3.200 EW steigen. Gegenüber der Einwohnerzahl im Dezember 2020 würde dies einen Zuwachs von 34,7% bedeuten und einen massiven Ausbau vorhandener Infrastruktureinrichtungen erfordern.

Nimmt man an, dass sich durch die Wiedernutzung von Leerständen und die bauliche Nachverdichtung im Bestand zusätzliche Innenentwicklungspotentiale aktivieren lassen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass derzeitige Wachstumsgrenzen der Marktgemeinde überschritten würden.

Kritisch zu betrachten ist außerdem die starke Konzentration bereits genehmigter aber noch unbebauter Wohnbauflächen auf den Ortsteil Altreuth/Kolmreuth. Allein hier könnten unter den oben beschriebenen Annahmen 389 Menschen angesiedelt werden.

Gegenüber der für den 30.12.2021 angegebenen Zahl von 578 EW würde dies für Altreuth/Kolmreuth einen Anstieg auf 967 EW bedeuten und einen Bevölkerungszuwachs um +67,3%, ohne dass der Ort z.B. über Nahversorgungsmöglichkeiten verfügt.

Vor oben beschriebenem Hintergrund wurde die Darstellungen bereits genehmigter Wohnbauflächen überprüft und entscheiden, bereits genehmigte Bauflächen zurück zu nehmen, bevor zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt werden.

Gemischte Bauflächen

Neben den bestehenden Wohnbauflächenpotentialen, stellen die genehmigten und bis heute unbebauten Gemischten Bauflächen mit rund 15,81 ha das größte Flächenpotential in der Marktgemeinde Pretzfeld dar.

Außerdem wurden innerhalb bestehender Gemischter Bauflächen die größten Innenentwicklungspotentiale in Form von Leerständen, Leerstandsrisiken und geringfügig bebauten Grundstücken ausgemacht.

Für die bis heute durch eine Mischnutzung geprägten Zentren aller Ortsteile stellen die noch unbebauten Gemischten Bauflächen und Innenentwicklungspotentiale bislang die wichtigste, in Lützelsdorf, Oberzaunsbach, Unterzaunsbach und Urspring auch die einzige Möglichkeit zur baulichen Entwicklung dar.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass für 14,5 ha von 15,81 ha, das sind 91,7% der noch unbebauten Gemischten Baufläche, kein Bebauungsplan besteht und die Nutzungsmöglichkeiten der ermittelten Flächenpotentiale eingeschränkt sein kann, z.B. aufgrund

- immissionsschutzrechtlicher Beschränkungen in der Nähe von Hauptverkehrswegen, genehmigten landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen,
- des Schutzanspruchs genehmigter Wohnnutzungen in der Nachbarschaft,
- der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Trubach,
- wertvoller, teilweise artenschutzrechtlich relevanter Grünstrukturen innerhalb der historisch gewachsenen Siedlungsbereiche und/oder
- ungünstiger Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse.

Bei Bedarf kann anstelle der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (hier: Gemischte Baufläche M im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) die besondere Art der baulichen Nutzung dargestellt werden, um bereits im Flächennutzungsplan deutlich zu machen,

- in welchen Bereichen auf Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten besondere Rücksicht genommen werden soll (Dorfgebiet MD im Sinne des § 5 BauNVO),
- welche Bereiche neben der der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dem Wohnen dienen sollen (Dörfliches Wohngebiet MDW im Sinne des § 5a BauNVO) und/oder
- welche Bereiche als klassische Mischgebiete (MI im Sinne des § 6 BauNVO) erhalten und entwickelt werden sollen.

Gewerbliche Bauflächen

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Pretzfeld stellt rund 16,58 ha Gewerbliche Baufläche dar, von denen ca. 1,0 ha durch den seit 2001 rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altreuth-Anger“ als Grün- bzw. Ausgleichsfläche festgesetzt sind. **Im Zuge der Fortschreibung des FNP/LP wurde die Darstellung dieser Flächen dem verbindlichen Bauleitplan angepasst.**

Danach verbleiben 15,58 ha bereits genehmigte Gewerbliche Baufläche, von denen noch rund 6,18 ha (39,7%) unbebaut sind. Für 91,1% dieses Flächenpotentials (rund 5,63 ha) besteht bislang kein Bebauungsplan.

Das Innenentwicklungspotential Gewerblicher Bauflächen wird nach Digitalisierung des bisher wirksamen Flächennutzungsplans mit 1,14 ha angegeben, von denen rund 0,55 ha im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Altreuth – Untere Reuth“ und rund 0,59 ha im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sportstättengeländes“ liegen, die bereits reserviert und voraussichtlich nicht verfügbar sind, um die im Dezember 2020 geäußerte Nachfrage nach Gewerbeflächen zu decken.

Noch unbebaute Gewerblichen Bauflächen ohne Bebauungsplan waren im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ausschließlich westlich der Kreisstraße FO 2 in Altreuth (5,34 ha) und nördlich des Schlosses in Pretzfeld (0,29 ha) dar.

Weil

- die Darstellung der Gewerblichen Bauflächen westlich der Kreisstraße FO 2 in Altreuth mit erheblichen Auswirkungen, insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden wäre,
- innerhalb der genehmigten Gewerblichen Bauflächen westlich der FO 2 gesetzlich geschützte Biotopflächen liegen,
- die Planung Gewerblicher Bauflächen nordwestlich von Altreuth/Kolmbach mit den im Gewässerentwicklungskonzept formulierten Ziel kollidiert, an dieser Stelle die Möglichkeiten einer Flutmulde zur Hochwasserentlastung zwischen dem Kolmreuther Bach und der Trubach zu prüfen,
- die Gewerblichen Bauflächen nördlich des Schlosses derzeit nicht über öffentliche Flächen erschlossen werden können,
- der größte Gewerbeflächenbedarf (1,62 ha von insgesamt 2,37 ha) von Unternehmen geäußert wird, die ihren Sitz am Hauptort Pretzfeld haben

wird vorgeschlagen, die Darstellung der genehmigten Gewerblichen Bauflächen nordwestlich von Altreuth/Kolmreuth zurück zu nehmen.

Zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs sollen zukünftig insbesondere die Möglichkeit zur Nutzung noch unbebauter Gemischter Bauflächen in Betracht gezogen werden.

6. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE NACH HANDLUNGSFELDERN

Aus den gesetzlichen und oben beschriebenen Planungsvorgaben der Kommune lassen sich getrennt nach Handlungsfeldern folgende allgemeine Planungsziele des Marktes Pretzfeld ableiten, die unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan berücksichtigt werden sollen.

6.1. Handlungsfeld Bauen und Wohnen

- Vorhandene Innenentwicklungspotentiale (z.B. Brachflächen, Baulücken, festgesetzte aber noch nicht bebaute Gebiete) mobilisieren.
- Bedarfsgerechtes Ausweisen zusätzlicher Bauflächen.
- Konzentration zusätzlicher Siedlungstätigkeit auf die größeren Ortsteile, z.B. Unter Beachtung der Vorgaben zum Hochwasserschutz
- Mögliche Nutzungsbeschränkungen beachten (z.B. Geruchs- und Immissionsschutz).
- Auflösen von Gemengelagen, z.B. in Pretzfeld Südwest.
- Erhalten der charakteristischen Ortsgestalt.
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes, z.B. Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles
- Klimaschutz: Bei Ausweisung von Neubaugebieten dezentrale Energieversorgung und regenerative Energien fördern
- Klimaschutz: Reduzierung der Ansprüche bei Wohnflächen bzw. Wohnungsgrößen und -höhen (Quadrat- und Kubikmeter pro Person) oder des Stellplatzschlüssels (Pkw-Stellplätze pro Wohneinheiten) auf unter 0,5.

6.2. Handlungsfeld Handel, Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft

- Einrichtungen zur Grundversorgung sichern und entwickeln um die fehlenden Versorgungsmöglichkeiten in den kleineren Ortsteilen zu verbessern
- Erhalten und Entwickeln bestehender Dorfgebiete mit vorrangiger Rücksicht auf die Belange bestehender bzw. genehmigter land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten
- Bestehende gastronomische Einrichtungen erhalten und stärken
- Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe klären
- Arbeitsplatzzentralität gesamtörtlich verbessern / Angebote schaffen für neue Arbeitsformen (z.B. co-working, shared-space)

- Neue Nutzungen für aufgegebenen Hofstellen finden
- Erhalt und Fördern einer umweltgerechten, bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft im Gemeindegebiet
- Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zur Pflege der Kulturlandschaft als bedeutsames Obstanbaugebiet
- Berücksichtigen Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) bei der Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen
- Mögliche Nutzungsbeschränkungen beachten (z.B. Geruchs- und Immissionsschutz).
- Klimaschutz: Bei Nichtwohngebäuden und Gewerbe Energiekonzepte einfordern (z.B. regenerative Energiequellen, Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)).
- Energiewende: Intelligente System zur Energieeinsparung, wie z.B. Smart Metering (Intelligente Messsysteme zum Energieverbrauch bzw. zur Einspeisung) oder Smart-Home-Technologien fördern und unterstützen.
- Energiewende: Umstellung auf Kraft-Wärme-Kopplung-basierte und klimaneutrale Nah- und Fernwärme fördern, damit diese mit der bestehenden und weitgehend fossilen Energieversorgung konkurrieren kann.

6.3. Handlungsfeld Freiräume, Natur und Landschaft und Erholung

- Sichern und Entwickeln des regionalen Grünzugs „Wiesenttal“ und der im Regionalplan dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiets des Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst
- Sichern und Entwickeln der gesetzlich geschützten LSG-, FFH- und Vogelschutzgebiete
- Naturdenkmäler und landschaftsprägende Merkmale erhalten
- Berücksichtigen kartierter Biotope und Artennachweise gemäß Artenschutzkartierung (ASK-Nachweise)
- Pflege der bestehenden Ausgleichsflächen/Ökokontoflächen
- Schaffen und Sichern zusätzlicher Ausgleichsflächen/Ökokontoflächen
- Möglichkeiten der ökologischen Verzinsung von Ausgleichs- und Ersatzflächen nutzen (Ökokonto)
- Möglichkeiten Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) nutzen
- Freihalten von Uferrandstreifen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen (z.B. entlang der Trubach in den Ortsbereichen von ...)
- Waldflächen erhalten, Waldränder entwickeln
- Innerörtliche Grünflächen erhalten, entwickeln und vernetzen (z.B. Mühlbach in Pretzfeld)

- Grüne Ortsränder erhalten und entwickeln
- Feucht- bzw. Nasswiesen erhalten und entwickeln
- Streuobstwiesen bzw. Obstbestände erhalten und entwickeln
- Schutz gegen Hochwasser und Starkregenereignisse verbessern, Retentionsräume schaffen
- Erhalt der natürlich vorkommenden Vielfalt an Lebensraumtypen, Tieren und Pflanzen durch intensive und vorausdenkende Pflege und Entwicklung
- Schaffung weiterer ökologisch wertvoller Lebensräume zur Entwicklung von Biotopverbundsystemen
- Instandhaltung Gewässer der Güteklasse I und I-II sowie Sanierung von Gewässern mit schlechterem Zustand
- Erhalt, Förderung und Sicherung besonderer Naturstandorte – Trockenstandorte im Süden des Gebiets, Trockenwälder mit Kalkmagerrasen, Hangwälder sowie Feuchtgebiete in Talbereichen (Feuchtwiesen, Quellfluren, Wiesenbrüteregebiete)
- Sicherung und Optimierung von Hecken- und Gewässerbegleitgehölzen und Erweiterung in Arealen mit geringer Strukturdichte
- Landschaftsverträgliche und moderate Siedlungsentwicklung um das Landschaftsbild gering zu beeinflussen z.B. behutsame Ausweisung von Gewerbebereichen und Bereichen des zukünftigen Fremdenverkehrs
- Erhalt des typischen Landschafts- und Ortscharakter durch Schutz und Instandhaltung der Streuobstbestände und weiterer Obstkulturen
- Sensible Integration und Ausbau von landschaftsgebundenen Einrichtungen für die Freizeit z.B. Klettern, Reiten, Wandern
- Standortgerechte und schonende landwirtschaftliche Nutzung der Bereiche zum Schutz der Bodenbeschaffenheit
- Extensivierung möglicher landwirtschaftlicher Areale in Grünland, Extensivbeweidung oder naturnaher Belandwirtschaftung
- Erhaltung von kulturhistorisch wertvollen Landschaftstypen mit ihrem charakteristischen Strukturreichtum.
- Schutz von bestehenden Dolinen und Quellbereichen mit Kalktuffbildungen durch beispielsweise Pufferbereiche
- Klimaschutz: Erhalten und Erweitern der örtlichen grünen Infrastruktur, insbesondere bestehende Baum- und Gehölzstrukturen und Vernetzung untereinander, zur Verminderung des CO₂-Gehalts in der Atmosphäre, zur Stärkung der Klimaresilienz bei Starkregenereignissen

6.4. Handlungsfeld Verkehr, Technische Infrastruktur und Energie

- Erhalt und Ausbau des bestehenden Straßennetzes
- Unterhalt und Ausbau des bestehenden Rad- und Wanderwegenetzes (siehe Maßnahmen ILEK) zur Verbesserung der Verbindung der Orteile untereinander
- Sicherung und Ausbau des ÖPNV-Netzes
- Verkabeln bestehender Freileitungen
- Berücksichtigen der festgesetzten Wasserschutzgebiete
- Ausbau des Nahwärmenetzes im Hauptort und in den geplanten Neubaugebieten
- Ausbau regenerativer Energien fördern, z.B. Dachflächenphotovoltaik
- Digitalisierung, schnelles Internet
- Klimaschutz: Anteil des MIV senken durch verbesserte Rad- und Fußwegeverbindungen, Angebote für car-sharing und bedarfsgerechte Anpassung der ÖPNV-Verbindungen

6.5. Handlungsfeld Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf

- Bedarfsgerechter Erhalt und Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kindertagesstätte, Hort, Altenwohnen)
- Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum gewährleisten
- Bedarfsgerechter Ausbau von Einrichtungen für Spiel, Sport und Erholung einschließlich der dazu gehörigen Freiflächen

7. VORSCHLÄGE ZUR ÄNDERUNG NACH ORTSTEILEN

Um die Situation in den einzelnen Ortsteilen zu beschreiben, voraussichtlichen Handlungsbedarf aufzuzeigen, Vorschläge zur Änderung der wirksamen Flächendarstellungen zur Diskussion zu stellen, diese zu begründen, voraussichtliche Auswirkungen aufzuzeigen und offene Fragen anzusprechen, die im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens geklärt werden sollen, enthalten die folgenden Seiten

- eine Kurzbeschreibung der einzelnen Ortsteile,
- Informationen zur Entwicklung der Einwohnerzahlen seit Wirksamwerden der letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans,
- Kennzahlen zur Einordnung der bestehenden Einwohner- und Wohnungsdichte und bestehender Entwicklungsmöglichkeiten (Stand: Dezember 2021),
- Informationen zum Handlungsbedarf aus planerischer Sicht und zu derzeit bekannten Anfragen zur Entwicklung bereits genehmigter bzw. zur Darstellung zusätzlicher Bauflächenmöglicher (Stand: April 2023),
- erste Vorschläge zur Änderung bisher wirksamer Flächendarstellungen, inkl. Begründung, Beschreibung möglicher Auswirkungen und Flächenbilanz.

Hinweis

Unter Berücksichtigung bestehender Bauflächenreserven (darunter verstehen die Planverfasser bereits genehmigte und noch unbebaute Bauflächen) und der 2020/2021 ermittelten Innenentwicklungspotentiale besteht in nahezu allen Ortsteilen des Marktes Pretzfeld ein rechnerisches Überangebot an Wohnbau- bzw. Gemischten Bauflächen.

Auch aus diesem Grund werden auf den nachfolgenden Seiten deutlich mehr Vorschläge zur Rücknahme bereits genehmigter Bauflächen unterbreitet als zur Darstellung zusätzlicher Bauflächen.

Welche der bereits genehmigten Bauflächen in den Entwurf des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan übernommen oder umgewidmet werden und an welchen Stellen eine Darstellung zusätzlicher Bauflächen infrage kommt, soll im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden entschieden werden.

7.1. Altreuth und Kolmreuth

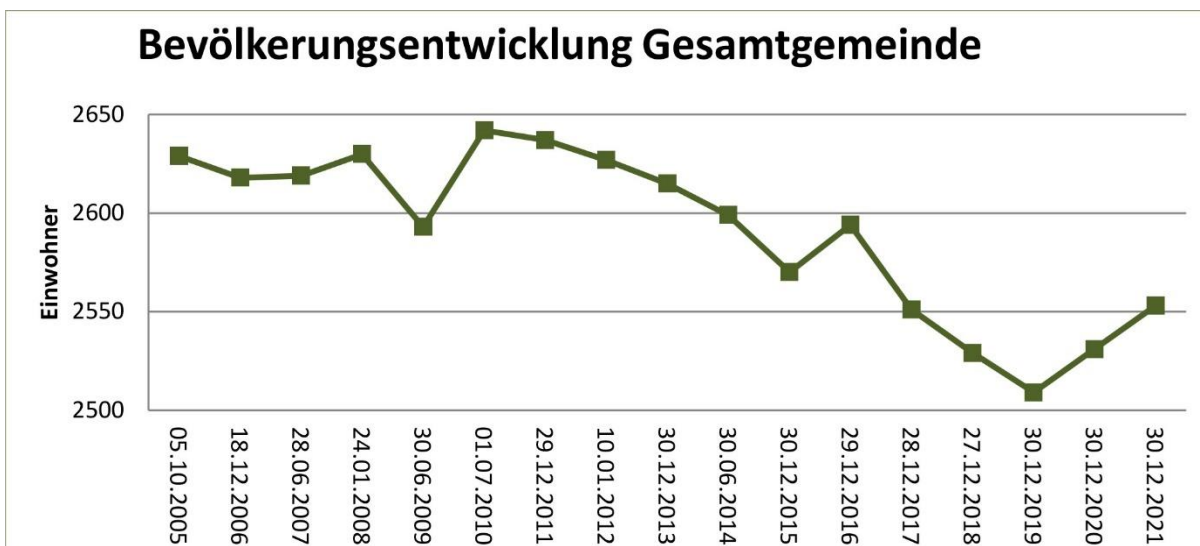
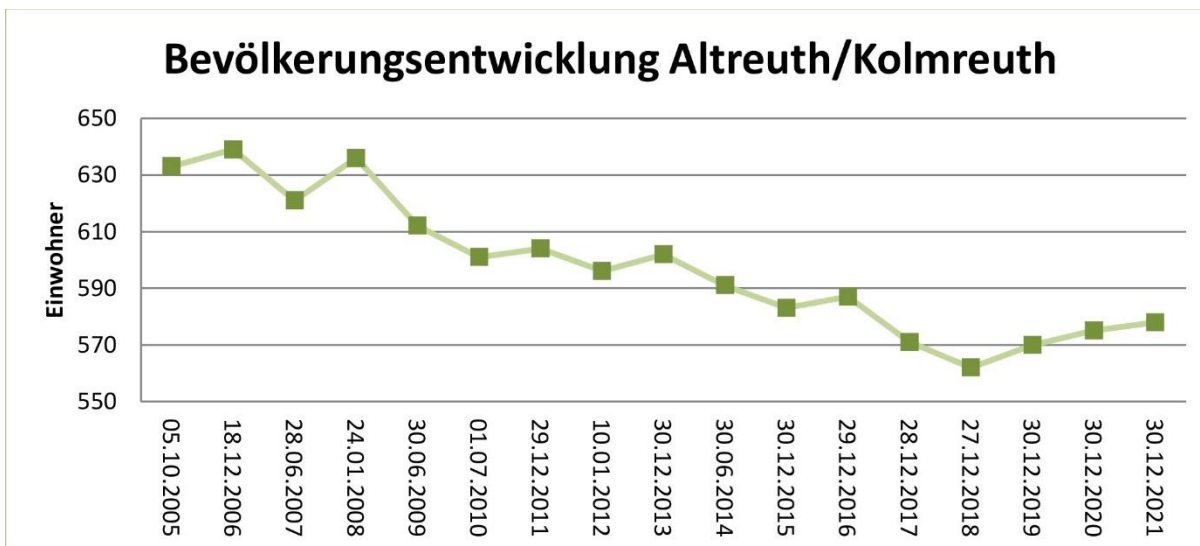
7.1.1. Kurzbeschreibung

Lage und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">▪ Ca. 1 km südlich vom Hauptort Pretzfeld westlich der FO 2 gelegen▪ ÖPNV Anbindung mit Haltestelle an der FO 2 - Buslinien 221, 222, 235 (keine Haltestelle in der Ortsmitte)▪ Großer Parkplatz am nördlichen Ortseingang▪ Straßenbegleitender Radweg entlang der FO 2 nach Pretzfeld▪ Zahlreiche Wanderwege führen in die umgebenden Wälder und in die benachbarten Ortsteile Pretzfeld und Hagenbach▪ Keine Radwegeverbindung entlang der FO 2 nach Kirchehrenbach (zu den Einkaufsmöglichkeiten) vorhanden
Siedlungsfläche und -struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Altreuth / Kolmreuth gliedert sich in zwei Bereiche entlang der Altreuthstraße und des Kolmreuther Weges▪ Altreuth wird geprägt durch Einfamilienhausgebäude ab den 1960/70er Jahren sowie kleinere und größere Gewerbebetriebe am nördlichen und östlichen Ortsrand▪ Überwiegend Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen sowie kleinere Bereiche als Gemischte Bauflächen▪ Kein eigentliches Ortszentrum vorhanden▪ Kolmreuth am südlichen Ende des Kolmreuther Weges als kleiner Weiler mit landwirtschaftlichen Hofstellen und einigen Wohngebäuden, darunter eine denkmalgeschützte Villa, die seit Jahren leer steht▪ Insgesamt sind 19,39 ha der bisher dargestellten Bauflächen noch unbebaut, davon befinden sich 4,83 ha Flächen innerhalb eines BBP (überwiegend Wohnbauflächen)▪ Innenentwicklungspotentiale überwiegend durch Baulücken innerhalb der Geltungsbereiche der bestehenden BBP (insgesamt 26, 4,71 ha), davon ca. 20 Baulücken mit einer Fläche von 3,58 ha innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die ca. 5,34 ha noch unbebauten Gewerblichen Baufläche westlich der Kreisstraße FO 2 liegen abseits der bisherigen Siedlungsflächen ▪ Trinkwasserschutzgebiet im Norden des Ortsteils schränkt möglicherweise Bebaubarkeit von Teilflächen der im FNP dargestellten noch unbebauten Wohnbauflächen ein ▪ Das Zusammenwachsen der Ortsteile Altreuth und Kolmreuth ist weit vorangeschritten.
Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Westlich und östlichen grenzen Streuobstwiesen an die Siedlungsbereiche ▪ Südlich grenzen Waldflächen direkt an die Siedlungsbereiche ▪ Kleiner Teich südöstlich von Kolmreuth ▪ Spielplatz am nördlichen Ortsrand ▪ Keine größeren öffentlichen Grünflächen vorhanden ▪ Kleine Aufenthaltsfläche mit Sitzgelegenheiten Kreuzung Waldstraße / Altreuthstraße (2019 erneuert)
Grundversorgung und Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch zahlreiche gewerbliche Betriebe großes Arbeitsplatzangebot am Ort (z.B. Kfz-Werkstatt, Autohaus, Fahrschule, Verarbeitungsbetrieb Brennerei Haas, Fertigungstechnologie, Prüftechnik, Sintertechnik) ▪ Keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden ▪ Nächste Einkaufsmöglichkeiten in Kirchehrenbach (ca. 1,6 km Entfernung), Pretzfeld (ca. 1 km Entfernung), Hagenbach (ca. 2,5 km Entfernung) ▪ Keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Kolmreuth landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, teilweise mit Tierhaltung
Energie / Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Breitband nur im nördlichen Gewerbegebiet erschlossen (siehe Bayernatlas) ▪ Teile von Altreuth und Kolmreuth sind im BayernAtlas als Erschließungsgebiete für den Breitbandausbau in Bayern dargestellt.

7.1.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Altreuth/ Kolmreuth	633	578	-9%
Gemeinde Pretzfeld	2.629	2.553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	ab 50 Jahre	Billetter-Maß
05.10.2005	96 (15,2%)	335 (52,9%)	202 (31,9%)	-0,32
30.12.2021	66 (11,4%)	245 (42,4%)	267 (46,2%)	-0,82

Von 2005 bis 2018 hat sich die Einwohnerzahl in Altreuth/Kolmreuth noch stärker reduziert als in der Gesamtgemeinde Pretzfeld. Erst seit 2019 ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Entsprechend dem allgemeinen Trend hat der Anteil der Kinder und Jugendlichen stark ab- und der Anteil der älteren Bevölkerung stark zugenommen.

7.1.3. Kennzahlen

Einwohner (rund 23% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	578 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	255 WE
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	2,3 EW/ha
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	17,26 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischter Baufläche, Stand Februar 2022)	14,8 WE/ha
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	13,15 ha
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (rund 23% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	32 WE
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 14,8 WE/ha)	194 WE
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	31 WE (4,91 ha)
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	14 WE (1,34 ha)

7.1.4. Handlungsbedarf / Anfragen

- Bei Anfragen nach zusätzlichen Bauflächen müssen vorhandene Innenentwicklungspotentiale und das rechnerische Überangebot an bereits genehmigten, noch un bebauten Bauflächen berücksichtigt werden.
- Insgesamt negative Bevölkerungsentwicklung seit 2005, mit leichtem Anstieg in den letzten Jahren, entspricht dem Trend der Gesamtgemeinde.
- Überalterung der Bevölkerung hat in den letzten Jahren zugenommen.
- Am Ort fehlt es an Infrastruktureinrichtungen (Gemeinbedarf / Versorgung).
- Zahlreiche Baulücken mit Baurecht (ca. 5,18 ha) – insbesondere auch in festgesetzten Wohngebieten - konnten bislang nicht mobilisiert werden.
- Die Darstellung noch un bebauter Wohnbauflächen nördlich der Altreuthstraße übersteigt den für Altreuth erkennbaren Bedarf deutlich.
- Konkrete Nachfrage nach bereits genehmigten, noch un bebauten Gewerblichen Bauflächen westlich der Kreisstraße FO 2.
- Nachfrage nach bereits genehmigten, noch un bebauten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen östlich des Kuppelholzweges. Antrag auf Änderung des seit
- Genehmigte, noch un bebauten Wohnbauflächen östlich des Gewerbegebiets „Untere Altreuth“ werden als möglicher Standort für einen neuen Bauhof diskutiert. Dieselben Flächen werden als möglicher Standort für eine Ferienhaussiedlung nachgefragt.

7.1.5. Vorgeschlagene Änderungen

Altreuth/Kolmreuth

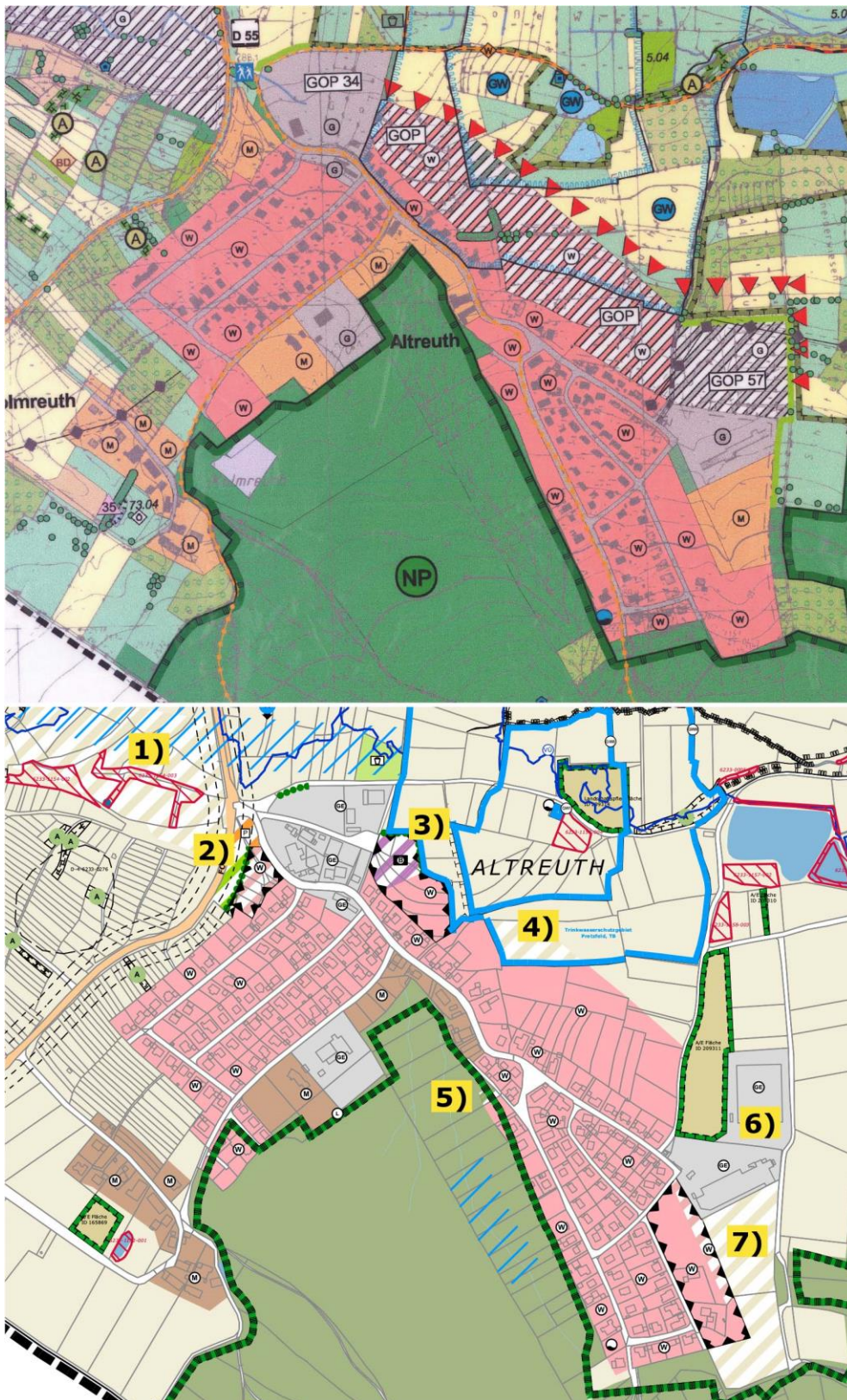


Abbildung 15: Altreuth/Kolmreuth – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

1) Rücknahme Gewerblicher Bauflächen

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gewerblicher Bauflächen und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	-5,34 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Bebauung der Flächen westlich der Kreisstraße FO 2 und ohne Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich hätte erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. ▪ Eine Realisierung der Flächen wäre mit erheblichem Erschließungsaufwand verbunden (Zufahrt von der FO 2 müsste genehmigt, Abbiegespuren gebaut werden, etc.). ▪ Für 0,24 ha Fläche besteht Bauverbot gemäß Art. 23 BayStrWG für weitere 0,31 ha Baubeschränkung gemäß Art. 24 BayStrWG. ▪ Weitere 0,55 ha sind als Biotop geschützt. ▪ Noch weitere 0,47 ha sind als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet festgesetzt. ▪ Der nördliche Bereich der ursprünglich geplanten Gewerbeflächen soll gemäß GEK als Flutmulde zur Hochwasserentlastung geprüft werden. ▪ Mindestens 1,4 ha der geplanten Gewerblichen Bauflächen sind bestockt und von mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. ▪ Die konkrete Nachfrage nach Gewerblichen Bauflächen beschränkt sich bisher auf eine Teilfläche von ca. 0,33 ha (Fl. Nr. 760, Gemarkung Pretzfeld). ▪ Nur ca. 0,56 ha der Fläche (Teilflächen Fl. Nr. 1152, Gemarkung Pretzfeld) sind im Eigentum der Gemeinde. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei einer Rücknahme der Gewerblichen Bauflächen kann die bestehende Nachfrage nach Gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle nicht gedeckt werden. ▪ Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bleiben erhalten. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. ▪ Die Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt und ggf. für Hochwasserschutzmaßnahmen genutzt werden. 	
Klärungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eignung der Flächen als Flutmulde zur Hochwasserentlastung überprüfen. ▪ Verfügbarkeit gewerblicher Bauflächenreserven an anderer Stelle überprüfen, um die bekundete Nachfrage zu decken. 	

2) Umwandeln von Gemischten Bauflächen in Grünflächen und Wohnbauflächen, Kennzeichnen der Wohnbauflächen mit PlanZ 15.6, Umwandeln von Flächen für die Landwirtschaft und Gemischten Bauflächen in Verkehrsflächen, hier: Parken

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als öffentliche Grünfläche	-0,24 ha
Umwidmen genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen in Verkehrsflächen (hier: Öffentliches Parken)	0,09 ha
Darstellen von zusätzlichen Verkehrsflächen (hier: Öffentliches Parken)	+0,06 ha
Umwidmen genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen in Wohnbauflächen, Kennzeichnen der Flächen mit dem Planzeichen 15.6	0,43 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die genehmigten Gemischten Bauflächen besteht keine konkrete Nachfrage zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Ein Etikettenschwindel, d.h. eine Darstellung von Gemischten Bauflächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, muss vermieden werden. ▪ Für 0,15 ha Fläche parallel zur Kreisstraße FO 2 besteht Bauverbot gemäß Art. 23 BayStrWG, für weitere 0,21 ha Baubeschränkung gemäß Art. 24 BayStrWG. ▪ Das bewegte Gelände (von Süden nach Norden stark abfallendes Gelände) schränkt Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten ein. ▪ Verkehrsimmissionen von der FO 2 schränken Möglichkeiten zur Wohnnutzungen ein, die Nähe zu bestehenden Wohngebäuden die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten. ▪ Große Teile der als Wohnbaufläche dargestellten Grundstücke sind im Eigentum des Marktes Pretzfeld (nur die Fl. Nr. 933, Gemarkung Pretzfeld, ist in Privateigentum) und könnten bei konkreter Nachfrage zeitnah mobilisiert werden. ▪ Mit der Erweiterung bereits bestehender Verkehrsflächen (bisher nur symbolisch dargestellter Wanderparkplatz) sollen das Stellplatzangebot erweitert und die übrigen Siedlungsflächen in diesem Bereich von Parksuchverkehr entlastet werden. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das bestehende Stellplatzangebot wird erweitert. ▪ Bestehende Wohnbauflächen werden abgerundet. ▪ Nachfrage nach Wohnbauflächen kann durch gemeindeeigene Flächen gedeckt werden. ▪ Bestockte Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gehen verloren. 	

Klärungsbedarf

- Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden.
- Verkehrsimmissionen und möglicherweise erforderliche Nutzungseinschränkungen bzw. Schutzmaßnahmen müssen spätestens im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden.

3) Umwandeln geplanter Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Bauhof, Anpassen der Umgrenzung der Trinkwasserschutzzone und Umwandeln geplanter Wohnbauflächen in Ausgleichsflächen, Kennzeichnen der geplanten Wohnbauflächen im Anschluss mit PlanZ 15.6

Geänderte Flächendarstellungen	
Umwidmen genehmigter, noch unbebauter Wohnbauflächen in Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Bauhof),	0,44 ha
Darstellen zusätzlicher Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Bauhof)	+0,05 ha
Kennzeichnen der Gemeinbedarfsflächen und angrenzender, bereits genehmigter, noch unbebauter Wohnbauflächen (ca. 0,59 ha) mit dem Planzeichen 15.6	
Anpassen der Grenzen der Trinkwasserschutzgebiets „Pretzfeld, TB“ an die Rechtsverordnung vom 02.02.2009	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Wohnbauflächen und Darstellung als mögliche Ausgleichsfläche, Kennzeichnen der Flächen als Trinkwasserschutzgebiet	-0,42 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Flächen östlich des Gewerbegebiets „Untere Altreuth“ sind nach einer Machbarkeitsstudie der Siewertsen & Sammet-Architekten PartGmbH vom Januar 2022 als Standort für einen neuen Bauhof des Marktes Pretzfeld geeignet. ▪ Die nördliche Grenze der zusätzlich dargestellten Gemeinbedarfsflächen orientiert sich am Verlauf der nördlichen Grenze der Fl. Nrn. 1168 und 1168, beide Gemarkung Pretzfeld, und der Grenze des Trinkwasserschutzgebiet „Pretzfeld, TB“. ▪ Mit dem Betrieb des Bauhofs können Emissionen verbunden sein, die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich machen können. ▪ Die zurück genommen Wohnbauflächen liegen innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Pretzfeld, TB“ und sind nicht bebaubar. ▪ Innerhalb der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Pflege von Natur und Landschaft sollen die mit der Realisierung der Bauflächen verbundenen Eingriffe möglichst am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben und Verfügbarkeit der Flächen können die dargestellten Gemeinbedarfsflächen - wie in der Machbarkeitsstudie vom Januar 2022 aufgezeigt - als neues Bauhofgelände entwickelt werden. ▪ Dem Wunsch eines in Pretzfeld ansässigen Unternehmens an dieser Stelle ein Ferienhausgebiet zu entwickeln, kann nur entsprochen werden, wenn der Markt Pretzfeld seine Pläne für einen gemeindlichen Bauhof an diesem Standort aufgibt. ▪ Belangen des Trinkwasser- und Naturschutzes wird entsprochen. 	

- Das Überangebot an genehmigten, aber noch unbebauten Wohnbauflächen in Altreuth wird reduziert.
- Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bleiben erhalten.
- Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert.

Klärungsbedarf

- Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden.
- Mögliche Emissionen durch einen Bauhof an dieser Stelle und Auswirkungen auf die bestehende bzw. geplante Wohnbebauung müssen spätestens im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung untersucht und die Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinbedarfsflächen und geplanten Wohnbauflächen ggf. eingeschränkt werden.

4) Rücknahme geplanter Wohnbauflächen im Bereich der Trinkwasserschutzzone

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Wohnbauflächen und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	-0,66 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die zurück genommen Wohnbauflächen liegen innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Pretzfeld, TB“ und sind nicht bebaubar. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belangen des Trinkwasserschutzes wird entsprochen. ▪ Das Überangebot an genehmigten, aber noch unbebauten Wohnbauflächen in Altreuth wird reduziert. ▪ Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen bleiben erhalten. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. 	
Klarungsbedarf	
--	

5) Rücknahme geplanter Wohnbauflächen

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Wohnbauflächen und Darstellung als Fläche für Wald	-0,05 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die dargestellten Wald- und Wohnbauflächen liegen teilweise innerhalb des LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (LSG-00556.01). ▪ Die zurück genommenen Flächen sind bewaldet und von besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie liegen nicht direkt an der Waldstraße und können nur mit größerem Aufwand über das gemeindeeigene Grundstück Fl. Nr. 1151/93 erschlossen werden. ▪ Für die noch unbebauten Flächen besteht durch den angrenzenden Wald ein erhöhtes Baumfallrisiko. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Darstellung steht den ursprünglichen Plänen zur Erweiterung der Siedlungsflächen in Richtung Norden entgegen. ▪ 0,05 ha Waldfläche mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bleiben erhalten. 	
Klärungsbedarf	
--	

**6) Anpassen Gewerblicher Bauflächen und Ausgleichsflächen
an den BBP „Altreuth-Anger“**

Geänderte Flächendarstellungen	
Anpassen der bereits genehmigten Gewerblichen Bauflächen an die Festsetzungen des vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Altreuth-Anger“ (rechtskräftig seit 22.06.2001)	1,34 ha
Anpassen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Pflege von Natur und Landschaft an die Festsetzungen des vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Altreuth-Anger“ (rechtskräftig seit 22.06.2001)	1,65 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Darstellung entspricht dem Bestand und den Festsetzungen des vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Altreuth-Anger“ (rechtskräftig seit 22.06.2001) 	
Auswirkungen	
--	
Klarungsbedarf	
--	

7) Umwidmen von Grünflächen und Gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen, Kennzeichnen der Wohnbauflächen mit PlanZ 15.6, Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen und Wohnbauflächen, Darstellen als Fläche für die Landwirtschaft

Geänderte Flächendarstellungen	
Umwidmen genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen in Wohnbauflächen	0,22 ha
Darstellen zusätzlicher Wohnbauflächen	+0,10 ha
Kennzeichnen bereits genehmigter und zusätzlich dargestellter Wohnbauflächen (ca. 1,65 ha) mit dem Planzeichen 15.6	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen (= verbindlich festgesetzter Gewerbegebietsflächen) und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	-1,27 ha
Rücknahme genehmigter Wohnbauflächen (= verbindlich festgesetzter Reiner Wohngebietsflächen) und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	-1,01 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bedarf an der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen insbesondere in den kleineren Ortsteilen des Marktes Pretzfeld ist begrenzt. ▪ Der Schwerpunkt zur Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen wird am Hauptort Pretzfeld gesehen, um die dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu stärken und weil es in den meisten Ortsteilen an Einrichtungen zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung und an sozialer Infrastruktur fehlt. ▪ Aufgrund des im Juni 2021 vom Marktgemeinderat Pretzfeld gefassten Beschlusses zur vorrangigen Innenentwicklung und unter Berücksichtigung von mindestens 17 in Altreuth/Kolmreuth verbindlich zu Wohnzwecken festgesetzten Baulücken (rund 1,6 ha) wird eine Rücknahme der noch unbebauten Wohnbauflächen vorgeschlagen. ▪ Die direkt am Kuppelholzweg gelegenen, noch unbebauten Wohnbauflächen können mit geringem Aufwand erschlossen werden und bieten sich im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung für bauliche Nutzung an. ▪ Die für eine Rücknahme vorgeschlagenen, weiter östlich bzw. südlich gelegenen Flächen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse und ihrer Nähe zum Wald für eine bauliche Nutzung weniger geeignet. ▪ Aufgrund ihres Baum- und Obstbaumbestandes, der topographischen Verhältnisse und des nach Süden angrenzenden Waldes und Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“ wurden die noch unbebauten Wohnbau- und Gemischten Bauflächen im Frühjahr 2022 als Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Hinweis: Zwischenzeitlich wurden große Teile des Baumbestands gerodet. ▪ Aufgrund der benachbarten Gewerbenutzung muss mit Emissionen und möglichen Nutzungseinschränkungen für die bereits genehmigten und noch unbebauten Gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen gerechnet werden. 	

- Der für den Änderungsbereich und angrenzende Flächen bestehende und seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan „Altreuth II“ enthält keine weiteren Vorgaben zur Gewerbegebietsnutzung, z.B. zu Beschränkung von Emissionen, und lässt sich in der vorliegenden Form nicht mehr umsetzen.
- Für die genehmigten Gemischten Bauflächen besteht keine konkrete Nachfrage zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Ein Etikettenschwindel, d.h. eine Darstellung von Gemischten Bauflächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, und eine Verschärfung der bestehenden Gemengelage von Wohnen und Gewerbe muss vermieden werden.
- Zusätzliche Verkehrsbelastungen für die Altreuthstraße sollen mit Rücksicht auf die Anwohner und die genehmigten Wohnnutzungen soweit wie möglich reduziert werden.

Auswirkungen

- Die vorgeschlagenen Änderungen widersprechen dem Antrag der Eigentümer der Flurstücke 1151/41, 1151/94, 1151/102 und 1151/103, alle Gemarkung Pretzfeld, auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans, um gemäß Schreiben vom 05.05.2023 *„die textlichen Festsetzungen und die zulässige Nutzungsdichte im Wohngebiet an zeitgemäße Verhältnisse anzupassen. Des Weiteren sollen die Straßenführungen überarbeitet werden, damit unter anderem auch die im Bebauungsplan liegende östliche Flurnummer 1151/94 der Gemarkung Pretzfeld vernünftig erschlossen werden kann“*.
- Anstelle von rund 1,91 ha bereits genehmigter, noch un bebauter Wohnbauflächen verbleiben rund 1,22 ha noch un bebauter Wohnbaufläche (inkl. rund 0,32 ha umgewidmeter Gemischter Bauflächen).
- Bei Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben können die dargestellten Wohnbauflächen mit geringem Erschließungsaufwand entwickelt werden.
- Die mögliche Belastung der Altreuthstraße durch zusätzlichen Verkehr reduziert sich.
- Bisher als private Grünfläche genutzte Flächen bleiben erhalten.
- Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert.
- Die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf einer Anpassung/Änderung des verbindlichen Bauleitplans „Altreuth II“.

Klärungsbedarf

- Im weiteren Verlauf des Verfahrens muss entschieden werden, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Altreuth II“ entsprechend der Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans zu ändern oder aufzuheben. Hierbei ist auch zu klären, ob den Eigentümern der bisher als Baugebiet festgesetzten Grundstücke möglicherweise ein Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB entsteht und daraus Entschädigungsansprüche abgeleitet werden können.
- Mögliche Immissionen aufgrund der bestehenden und zulässigen gewerblichen Nutzung auf Fl. Nr. 1151/40, Gemarkung Pretzfeld, müssen spätestens im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung untersucht und die Nutzungsmöglichkeiten der geplanten Wohnbauflächen ggf. eingeschränkt werden.

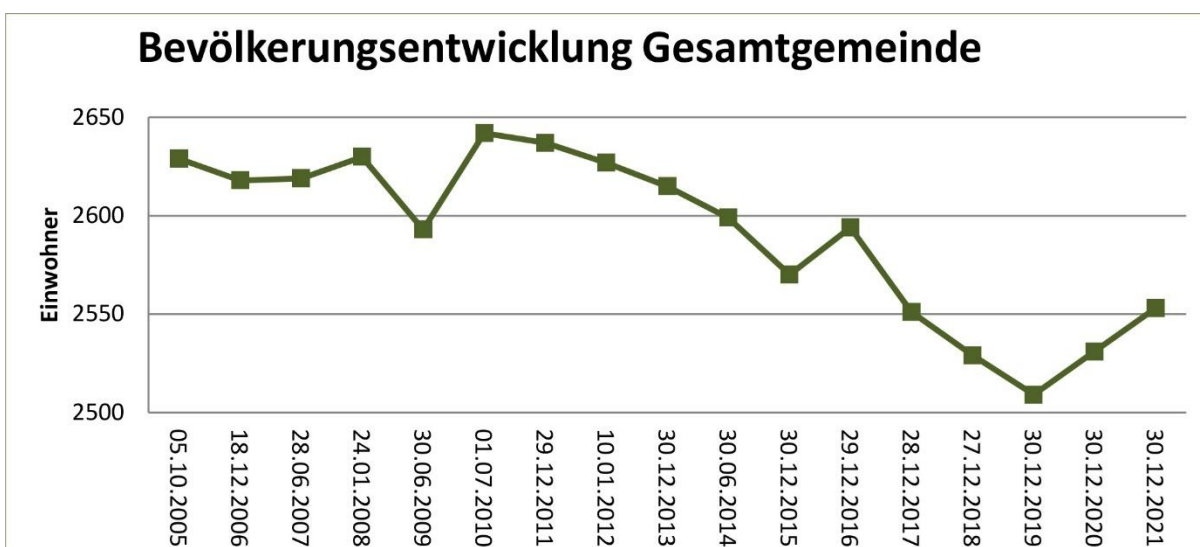
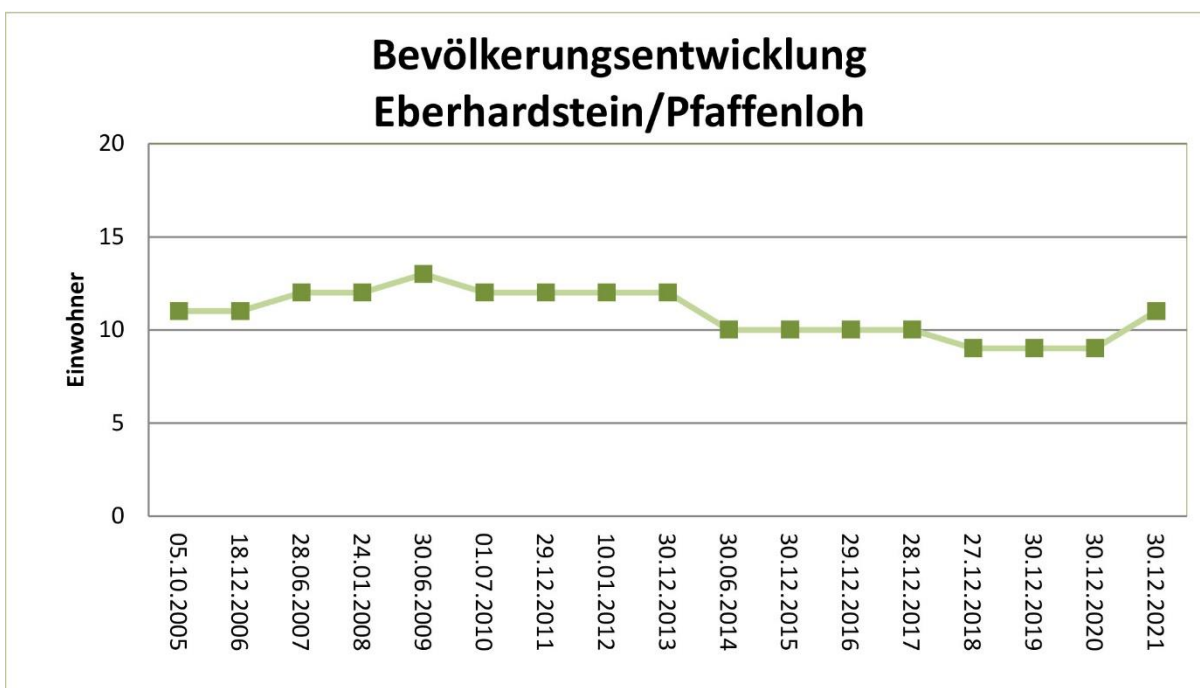
7.2. Eberhardstein und Pfaffenloh

7.2.1. Kurzbeschreibung

Lage und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ca. 5 km östlich vom Hauptort Pretzfeld an der FO 30 gelegen ▪ Periphere Lage im Osten des Gemeindegebiets ▪ keine ÖPNV Anbindung
Siedlungsfläche und -struktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ beides Siedlungen im Außenbereich, bisher nicht als Bauflächen dargestellt ▪ Eberhardtstein besteht aus 3 einzelnen Haugruppen ▪ Ehemalige Mühle in Eberhardtstein denkmalgeschützt, heute Gasthaus, leerstehend ▪ Großteil der Bausubstanz ist sanierungsbedürftig ▪ Beide Siedlungsbereiche werden zum Wohnen genutzt
Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingebettet in Tallage des Altenthalbachs ▪ Keine öffentlichen Grünstrukturen vorhanden ▪ Weiher im Osten werden fischereiwirtschaftlich genutzt ▪ Vom Tal aus, schöner Ausblick auf Felskulisse ▪ Naturdenkmal in der Ortsmitte ▪ Quellen im / am Rand des Siedlungsgebietes vorhanden
Grundversorgung und Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden ▪ Keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden ▪ Ehemalige Gastwirtschaft steht leer
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaftsbetrieb Röthelfelshof im Norden Eberhardtsteins ▪ Fischereiwirtschaft vorhanden
Energie / Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserkraftanlage (Laufkraftwerk) in Eberhardtstein ▪ Breitbandausbau geplant

7.2.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Eberhardstein/ Pfaffenloh	11	11	+/-0%
Gemeinde Pretzfeld	2.629	2.553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	Ab 50 Jahre	Billetter-Maß
05.10.2005	2 (18,2%)	5 (45,5%)	4 (36,4%)	-0,40
30.12.2021	2 (18,2%)	5 (45,5%)	4 (36,4%)	-0,40

Die Zahl der Einwohner und die Altersstruktur haben sich gegenüber 2005 nicht verändert.

7.2.3. Kennzahlen

Einwohner (weniger als 1% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	11 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	keine Angaben
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	keine Angaben
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	0,0 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischter Baufläche, Stand Februar 2022)	keine Angaben
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	0,0
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (weniger als 1% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	keine Angaben
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 14,8 WE/ha)	keine Angaben
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	keine Angaben
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	keine Angaben

Eine Ermittlung von Kennzahlen für die Weiler Eberhardstein und Pfaffenloh ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl nicht möglich und weil in den Ortsteilen bislang keine Bauflächen dargestellt sind.

7.2.4. Handlungsbedarf / Anfragen

Der Marktgemeinderat des Marktes Pretzfeld hat in seiner Sitzung vom 08.09.2021 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "SO Freizeit und Erholung - Eberhardstein" sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im nordwestlichen Marktgemeindegebiet, konkret im Bereich Eberhardstein im Tal des Altenthalbaches. Er umfasst Flächen bzw. Teilflächen (TF) folgender Flurstücke: 735, 743 (TF), 744, 744/2, 745, 746, 748 und 750 (TF), Gemarkung Wichsenstein.

Ziel der Planung ist/war die Schaffung von Sonderbauflächen bzw. eines Sondergebietes für Gastronomie und einen Zeltplatz unter besonderer Berücksichtigung des sensiblen Landschaftsraums.

Außerdem hat der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.09.2021 die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "SO Freizeit und Erholung - Eberhardstein" sowie der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in diesem Bereich gebilligt und für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gestimmt.

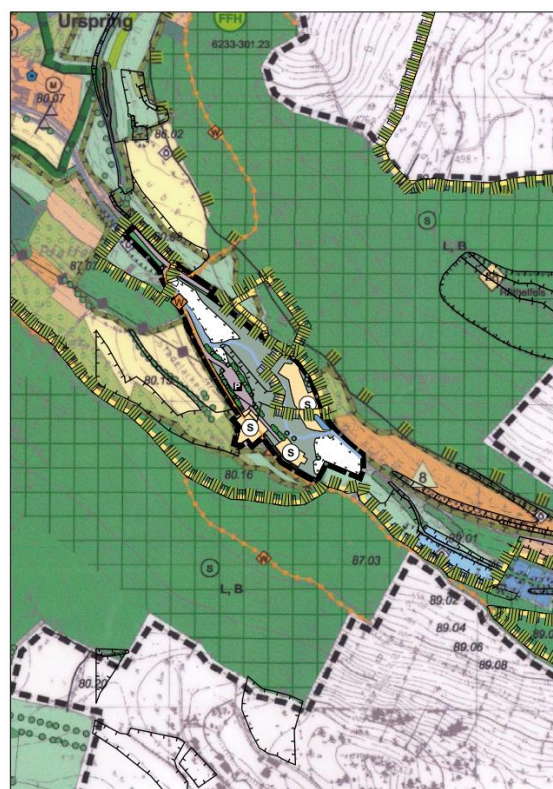
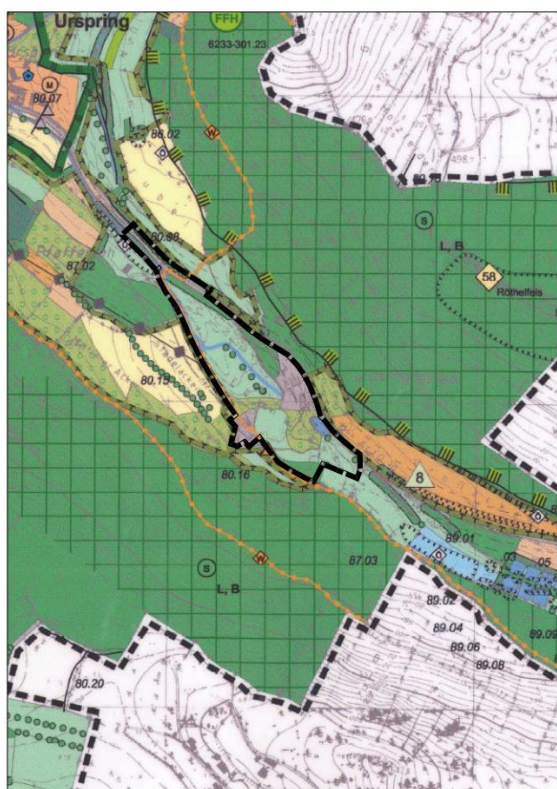


Abbildung 16: Pfaffenloh / Eberhardstein – Planausschnitte 2004 (wirksam) und 2021 (Vorentwurf)

Vom 27.09.2021 bis einschließlich 27.10.2021 haben die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro hat parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung liegen vor, wurden aber vom Marktgemeinderat bislang nicht behandelt.

Aufgrund der zum Vorentwurf vorgebrachten Bedenken, wird eine Realisierung des Vorhabens als wenig realistisch eingestuft.

7.2.5. Vorgeschlagene Änderungen

Aufgrund der zu den Vorentwürfen der Bauleitplanung „SO Freizeit und Erholung – Eberhardstein“ vom 18.08.2021 vorgebrachten Bedenken, wird darauf verzichtet, deren Inhalt in den vorliegenden Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan zu übernehmen (siehe auch Kapitel 4.9).

Die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan als Siedlung im Außenbereich dargestellten Flächen bleiben unverändert.

Hinweis

Über eine Fortführung des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. Einstellung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens muss im weiteren Verlauf des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans entschieden werden.

7.3. Hagenbach

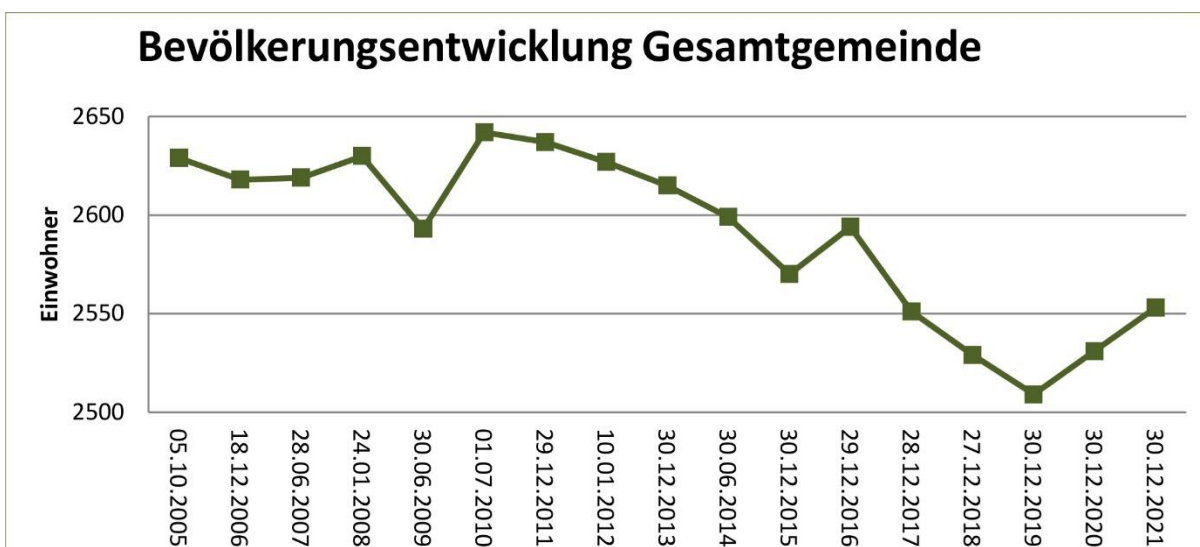
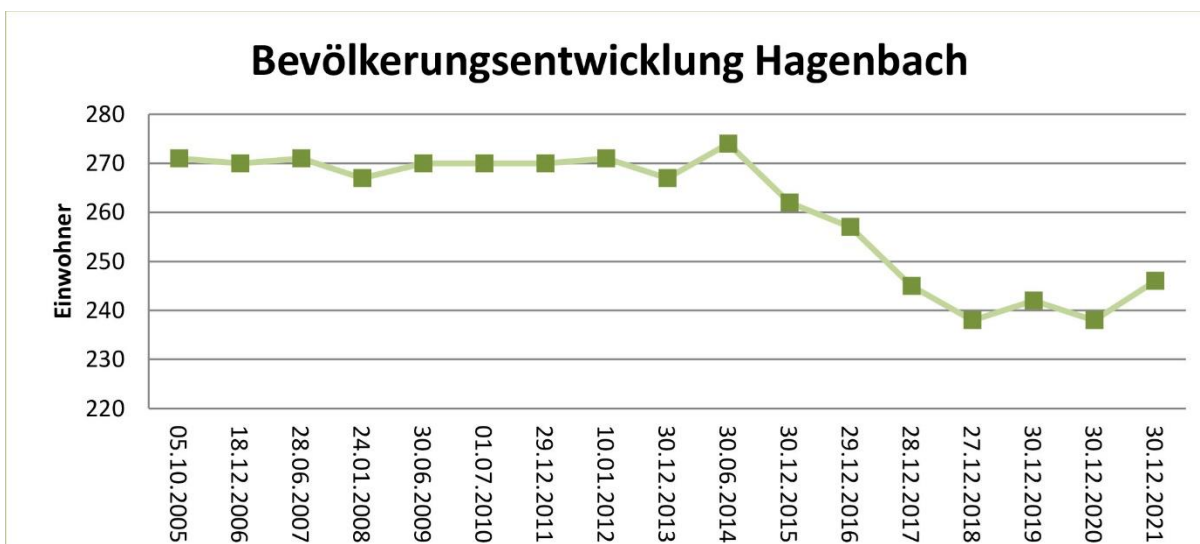
7.3.1. Kurzbeschreibung

Lage und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">▪ Rund 1.5 km südöstlich vom Hauptort Pretzfeld an der FO 16 und südlich der St 2260 gelegen Fehler! Textmarke nicht definiert.▪ ÖPNV Anbindung mit Haltestelle in der Ortsmitte - Buslinie 235 Fehler! Textmarke nicht definiert.▪ Straßenbegleitender Radweg zum Hauptort Pretzfeld entlang FO 16 und ST 2260▪ Radverkehr über Wirtschaftswege in umgebende Ortsteile (Lützelsdorf, Poppendorf, Altreuth / Kolmreuth) angebunden▪ Großer öffentlicher Parkplatz am südöstlichen Ortseingang gegenüber dem Friedhof
Siedlungsfläche und -struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Historischer Ortskern- und Grundriss mit denkmalgeschützter Schlossanlage und dörflicher Mischnutzung entlang der Hauptverbindungsstraßen noch erhalten▪ Geringer Zuwachs an Wohngebäuden am östlichen und nordwestlichen Ortsrand▪ Überwiegend Gemischte Bauflächen mit einem größeren Bereich Gemeinbedarfsflächen in der Ortsmitte, westlich und östlich Wohnbauflächen, zwei kleinere Bereiche mit Gewerblichen Bauflächen▪ Insgesamt sind 2,70 ha der dargestellten Bauflächen noch unbebaut (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen)▪ Innenentwicklungspotentiale überwiegend durch gering bebaute Grundstücke und durch Hofstellen mit Restnutzung▪ Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Trubach schränkt Entwicklung im nördlichen Ortsbereich ein▪ FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet entlang der Trubach schränken Entwicklung im nördlichen Ortsbereich ein
Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none">▪ Entlang des nördlichen und nordöstlichen Ortsrands verläuft der Trubach (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet als Lebensraum für geschützte Arten)▪ Aus südlicher Richtung verläuft der Hetzelsdorfer Bach als offener Bachlauf und teilweise in einem

	<p>gemauerten Bachbett durch den Ort und mündet am nördlichen Ortsrand in die Trubach.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Drei kleine Teiche südlich der Schlossanlage.▪ Westlich und südlich grenzen zahlreiche Obstbaumbestände (teilweise in Plantagen) an den Siedlungsbereich an▪ Friedhof am östlichen Ortsausgang und Spielplatz am nordöstlichen Ortsrand als öffentliche Grünbereiche▪ Jüdischer Friedhof südwestlich des Ortsteils als kulturhistorische Besonderheit
Grundversorgung und Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none">▪ Versorgungseinrichtungen vorhanden (z.B. Bäckerei, Metzgerei (stundenweise), Direktvermarkter)▪ Beide Gasthöfe sind geschlossen▪ Feuerwehrhaus am südöstlichen Ortsausgang vorhanden▪ Gemeinschaftshaus an der Feuerwehr steht leer▪ Bogenschützenverein mit Halle im Schloss
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none">▪ Forstamt (im Schlossareal)▪ Landwirtschaftliche Betriebe vorhanden▪ Größere landwirtschaftliche Hofstelle am nördlichen Ortseingang mit Tierhaltung
Energie / Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none">▪ Wasserkraftanlage (Laufkraftwerk) am nördlichen Ortseingang▪ Elektrische Freileitung verläuft östlich des Siedlungsbereichs▪ Kein Erschließungsgebiet für Breitbandausbau (siehe Bayernatlas)

7.3.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Hagenbach	271	246	-9%
Gemeinde Pretzfeld	2629	2553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	Ab 50 Jahre	Billetter-Maß
05.10.2005	35 (12,9%)	132 (48,5%)	104 (38,4%)	-0,52
30.12.2021	27 (11,0%)	89 (36,2%)	130 (52,8%)	-1,16

Die Einwohnerzahl Hagenbachs hat insbesondere zwischen 2014 und 2018 stark abgenommen und ist gegenüber 2005 noch stärker zurück gegangen als in der Gesamtgemeinde.

Die Zahl und der Anteil der Personen im Alter unter 15 Jahren sind gesunken, die Zahl und der Anteil der Personen von über 50 Jahren deutlich gestiegen.

7.3.3. Kennzahlen

Einwohner (rund 10% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	246 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	115 WE
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	2,1 EW/ha
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	7,51 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischter Baufläche, Stand Februar 2022)	15,3 WE/ha
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	2,70 ha
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (rund 10% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	14 WE
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 15,3 WE/ha)	41 WE
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	1 WE (0,06 ha)
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	7 WE (0,87 ha)

7.3.4. Handlungsbedarf / Anfragen

- Bei Anfragen nach zusätzlichen Bauflächen müssen vorhandene Innenentwicklungspotentiale und das rechnerische Überangebot an bereits genehmigten, noch un bebauten Bauflächen berücksichtigt werden.
- Insgesamt negative Bevölkerungsentwicklung, Überalterung schreitet voran.
- Betrieb von Gasthaus und Metzgerei mussten aufgegeben bzw. reduziert werden.
- Nachfrage nach neuen Bauflächen:
Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand und am südöstlichen Ortseingang (bereits im FNP dargestellt).
- Landwirtschaftliche Betriebe mit genehmigten Tierhaltungen können bauliche Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

7.3.5. Vorgeschlagene Änderungen

Hagenbach

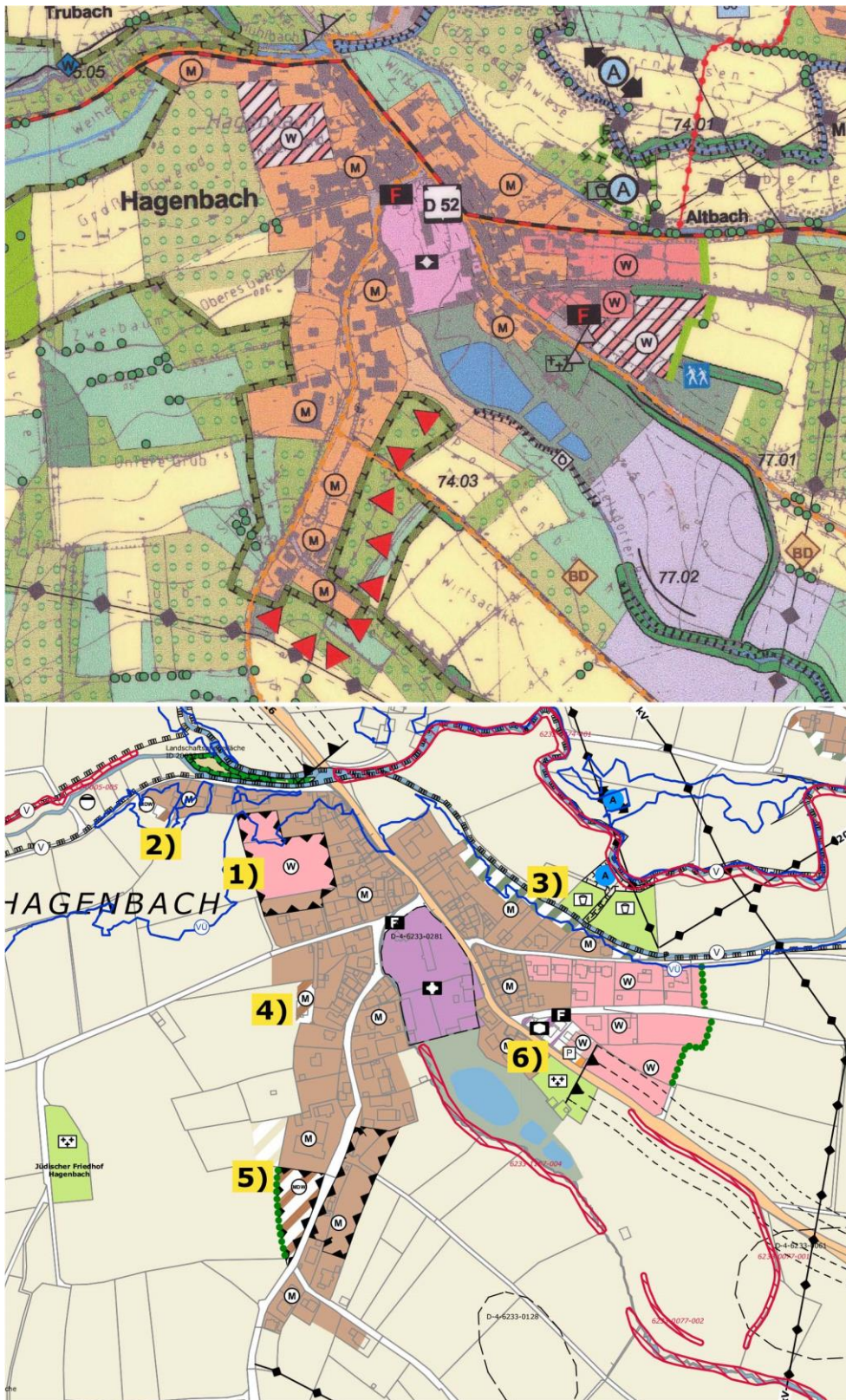


Abbildung 17: Hagenbach – Planausschnitte 2004 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

1) Kennzeichnen der Wohn- und Gemischten Bauflächen mit dem PlanZ 15.6

Geänderte Flächendarstellungen	
Kennzeichnen bereits genehmigter, noch unbebauter Wohnbauflächen und Gemischter Bauflächen mit dem Planzeichen 15.6	
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der Einwohnerzahl und -entwicklung, am Ort vorhandener Versorgungseinrichtungen und begrenzter Möglichkeiten zur Innenentwicklung wird in Hagenbach Bedarf an zusätzlichen, zum Wohnen geeigneten Bauflächen gesehen. ▪ Die Flächen bieten sich aufgrund ihrer Topographie und zentrumsnahen Lage für eine Erweiterung des Siedlungsbereichs an. ▪ Emissionen aus der Landwirtschaft können die Nutzungsmöglichkeiten der bereits genehmigten, aber noch unbebauten Wohnbau- und Gemischten Bauflächen einschränken. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die ursprünglich geplanten und bereits genehmigten Bauflächen bleiben zu 100% erhalten. ▪ Bei einer Wohnungsdichte von 15,3 WE/ha können auf rund 0,66 ha Wohnbaufläche und rund 0,12 ha Gemischter Baufläche mindestens 11 neue Wohneinheiten geschaffen werden. ▪ Flächen mit Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (hier: private Grün- und Freiflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Obstbaumbestand) gehen verloren. ▪ Rund 0,09 ha der noch unbebauten Wohnbauflächen (der überwiegende Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 233/9, Gemarkung Hagenbach) liegen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach und können voraussichtlich gar nicht oder nur mit Einschränkungen baulich genutzt werden. 	
Klärungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden. ▪ Spätestens im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung müssen Emissionen aus der Landwirtschaft erfasst, mögliche Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung untersucht und ggf. erforderliche Abstände zwischen Wohngebäuden und Emissionsorten festgesetzt werden. ▪ Für den nördlichen Bereich der geplanten Wohnbauflächen müssen – ebenfalls spätestens im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung - Schutzmaßnahmen vor Hochwasser bzw. zur Verschärfung der Hochwassergefahr ermittelt und verbindlich festgesetzt werden. 	

**2) Umwandeln von Flächen für die Landwirtschaft in MDW
(Anpassen an den Bestand)**

Geänderte Flächendarstellungen	
Erweitern der Bauflächen um bereits bebaute Flächen und Darstellung als Dörfliches Wohngebiet (Anpassen an den Bestand)	0,07 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellte Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 233/11, Gemarkung Hagenbach, ist bebaut. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Darstellung als Dörfliches Wohngebiet unterstreicht der Markt Pretzfeld, dass er diesen Teil des Grundstücks als im Zusammenhang bebauter Ortsteil betrachtet. ▪ Die Flächen liegen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach. Eine über den Bestand hinaus gehende bauliche Nutzung ist voraussichtlich nicht oder nur mit Einschränkungen möglich. ▪ Mit der Anpassung der Bauflächendarstellung an den Bestand sind keine Auswirkungen verbunden, die gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ausgeglichen werden müssen. 	
Klärungsbedarf	
--	

3) Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als private Grünfläche	-0,32 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none">▪ Der überwiegende Teil der Flächen (rund 0,19 ha) liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach und kann voraussichtlich gar nicht oder nur mit Einschränkungen baulich genutzt werden.▪ Der spitz zulaufende Grundstückszuschnitt der Fl. Nr. 101/18, Gemarkung Hagenbach, macht eine bauliche Nutzung der im Osten zurück genommenen Gemischten Bauflächen unmöglich.	
Auswirkungen	
--	
Klärungsbedarf	
--	

4) Umwidmen einer bereits bebauten Siedlungsfläche im Außenbereich in eine Gemischte Baufläche, Darstellen zusätzlicher Gemischter Bauflächen

Geänderte Flächendarstellungen	
Umwidmen einer genehmigten Siedlungsfläche im Außenbereich in eine Gemischte Baufläche	0,05 ha
Darstellen zusätzlicher Gemischter Bauflächen	+0,03 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die umgewidmeten und zusätzlich dargestellten Gemischten Bauflächen (Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 350, Gemarkung Hagenbach) bieten sich für eine Abrundung des Siedlungsbereichs an, wenn auch die nördlich angrenzenden Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 230/2, Gemarkung Hagenbach) entwickelt werden. Diese sind bereits als Gemischte Baufläche genehmigt. ▪ Die Flächen können über bereits bestehende Wege (Fl. Nrn. 280 und 386, Gemarkung Hagenbach, mit vergleichsweise geringem Aufwand erschlossen werden. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die ursprünglich geplanten und bereits genehmigten Bauflächen bleiben zu 100% erhalten und werden geringfügig erweitert. ▪ Die umgewidmete Siedlungsfläche im Außenbereich kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt und die Lücke zur geplanten, bereits genehmigten Gemischten Baufläche im Norden geschlossen werden. ▪ Flächen mit überwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (hier: bereits baulich genutzte Flächen für die Landwirtschaft und einzelne Obstbäume) gehen verloren. 	
Klärungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen und der daran angrenzenden, noch unbebauten Gemischten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden. 	

**5) Rücknahme Gemischter Bauflächen,
Darstellen von zusätzlichen Dörflichen Wohngebietsflächen und
Kennzeichnen noch unbebauter Bauflächen mit dem PlanZ 15.6**

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme noch unbebauter, bereits genehmigter Gemischter Bauflächen und Darstellen als Fläche für die Landwirtschaft	-0,15 ha
Darstellen zusätzlicher Dörflicher Wohngebietsflächen	+0,32 ha
Kennzeichnen noch unbebauter Dörflicher Wohngebietsflächen und Gemischter Bauflächen mit dem Planzeichen 15.6	
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die im rückwärtigen Bereich der Hofstelle Hagenbach 5 gelegenen, noch unbebauten Gemischten Bauflächen (Teilflächen Fl. Nr. 348, Gemarkung Hagenbach) sind dem Außenbereich zuzuordnen und aufgrund des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes und eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten nur schwer nutzbar. ▪ Ohne erneute Änderung des Flächennutzungsplans soll ein Vorhaben westlich der bestehenden Hofstelle Hagenbach 5 zukünftig nur zugelassen werden, wenn dieses gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert ist. ▪ Besser als die zurück genommenen Gemischten Bauflächen bieten sich die beidseits der Gemeindestraße Fl. Nr. 66, Gemarkung Hagenbach, gelegenen Flächen für eine bauliche Nutzung an. ▪ Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen westlich der Gemeindestraße erfolgt in Ergänzung zu den östlich gelegenen, bereits genehmigten Bauflächenreserven, weil in Hagenbach Bedarf an zusätzlichen, zum Wohnen geeigneten Bauflächen gesehen wird und weil die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Norden und Süden geschlossen werden soll. ▪ Die Zukunft des landwirtschaftlichen Vollerwerbbetriebes Hagenbach 5 (Fl. Nr. 20, Gemarkung Hagenbach) ist offen. Rechte, auf dem Grundstück Tiere zu halten, bleiben möglicherweise erhalten. ▪ Emissionen aus der Landwirtschaft können die Nutzungsmöglichkeiten der bereits genehmigten, aber noch unbebauten Gemischten und Dörflichen Wohngebietsflächen einschränken. ▪ Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen als Dörfliches Wohngebiet (MDW gemäß § 5a BauNVO) soll ermöglichen, an dieser Stelle Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zuzulassen, auch wenn die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig ist. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen im rückwärtigen Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle Hagenbach 5 gehen als Gemischte Baufläche verloren, können aber weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Eine bauliche Nutzung von Teilflächen der Fl. Nr. 348, Gemarkung Hagenbach, bleibt möglich, wenn diese im Zusammenhang mit der Nutzung der Hofstelle steht. 	

- Die ursprünglich geplanten und noch unbebauten Gemischten Bauflächen östlich der Gemeindestraße Fl. Nr. 66, Gemarkung Hagenbach, bleiben erhalten.
- Möglichkeiten zur Entwicklung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW gemäß § 5a BauNVO) und Weiterführung der landwirtschaftlichen Hofstelle im Nebenerwerb werden geschaffen.
- Flächen mit Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und Flächen für die Landwirtschaft (bisher dargestellt als Obstgarten und Grünland) an der Gemeindestraße gehen verloren.

Klärungsbedarf

- Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden.
- Spätestens im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung müssen Emissionen aus der Landwirtschaft erfasst, mögliche Auswirkungen auf eine Wohnnutzung untersucht und ggf. erforderliche Abstände zwischen Wohngebäuden und Emissionsorten festgesetzt werden.

6) Umwidmen einer Wohnbaufläche in Flächen für den Gemeinbedarf, Umwandeln von Verkehrsflächen in Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (Anpassen an den Bestand)

Geänderte Flächendarstellungen	
Umwidmen von genehmigten, bereits bebauten Wohnbauflächen in Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Feuerwehr)	0,10 ha
Umwandeln von bestehenden und genehmigten Verkehrsflächen (hier: befestigte Flächen) in Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (Anpassen an den Bestand)	0,04 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Darstellungen der Fläche für den Gemeinbedarf (Fl. Nrn. 162 und 162/2, beide Gemarkung Hagenbach) anstelle einer Wohnbaufläche entspricht dem Bestand und der beabsichtigten Nutzung. ▪ Die Darstellung einer Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (Fl. Nr. 161, Gemarkung Hagenbach), anstelle einer nicht näher definierten Verkehrsfläche entspricht ebenfalls dem Bestand und der beabsichtigten Nutzung. ▪ Für eine Teilfläche des bereits als Wohnbaufläche genehmigten Grundstücks Fl. Nr. 480, Gemarkung Hagenbach, liegt eine Voranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes vor. Weil die Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße FO 16 auf der Grenze zwischen den Grundstücken Fl. Nrn. 161 und 480 liegt und eine Zufahrt zu den geplanten Wohnbauflächen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht genehmigt werden kann, soll das geplante Wohngebäude mit Zustimmung des Marktes Pretzfeld über das Grundstück Fl. Nr. 161 erschlossen werden. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Anpassung der Flächendarstellungen an den Bestand hat keine weiteren Auswirkungen. 	
Klärungsbedarf	
--	

7.4. Hetzelsdorf

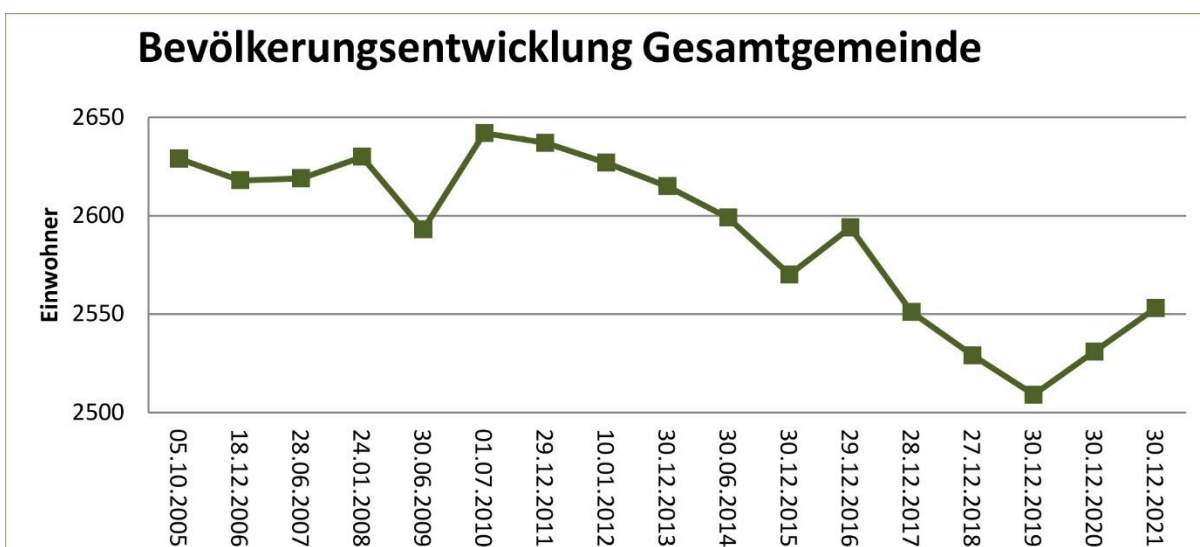
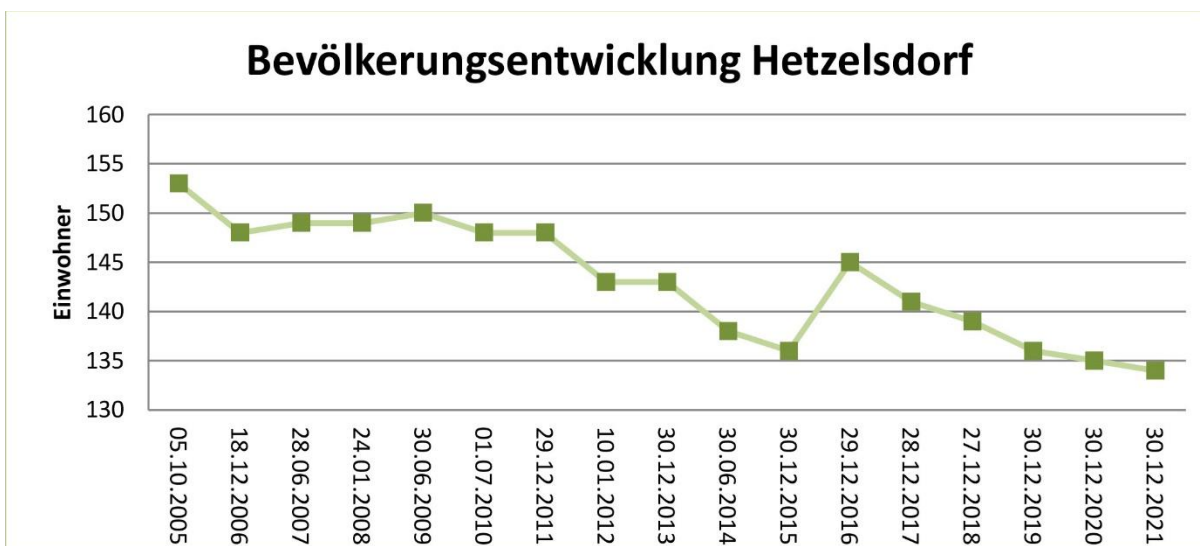
7.4.1. Kurzbeschreibung

<p>Lage und Verkehrsanbindung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ca. 4 km südöstlich vom Hauptort Pretzfeld an der FO 16 gelegen ▪ ÖPNV Anbindung mit Haltestelle in der Ortsmitte - Buslinie 235 ▪ Größere Parkfläche an der Kirche ▪ Überregionaler Radwanderweg verläuft entlang der FO 16 ▪ Keine straßenbegleitenden Radwege vorhanden, keine gute Anbindung über landwirtschaftliche Wege in benachbarte Ortsteile
<p>Siedlungsfläche und -struktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langgestreckte Form, historische Siedlungsstruktur und dörfliche Mischnutzung mit Wohnen und landwirtschaftlichen Hofstellen noch erhalten ▪ Zentraler Bereich mit Matthäuskirche, Kleinem Dorfplatz und Feuerwehr ▪ Denkmäler (z.B. Kirche, Bauernhof mit Backhaus) sind vorhanden ▪ Überwiegend Gemischte Bauflächen, der Bereich um die Kirche als Gemeinbedarfsfläche ▪ Am südwestlichen Ortsrand kleinerer Bereich als Wohnbauflächen ▪ Insgesamt sind 2,42 ha der dargestellten Bauflächen noch unbebaut, darunter ca. 0,59 ha Wohnbauflächen und ca. 1,83 ha Gemischte Bauflächen ▪ Innenentwicklungspotentiale durch leerstehende Hofstelle (1), Hofstellen mit Restnutzung (6) und geringfügig bebaute Grundstücke
<p>Grünstrukturen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dorfmitte mit Feuerwehr und Brunnen / Quelle des Hetzelsdorfer Baches ▪ im nördlichen Verlauf des Baches befinden sich Bereiche mit Kalktuffstufen ▪ nördlich und südlich grenzen Obst-Anbauflächen (teilweise als Plantage) an die Siedlungsbereiche ▪ insgesamt schöne Tallage des Dorfes ▪ Friedhof am nördlichen Ortrand als öffentliche Grünfläche
<p>Grundversorgung und Gemeinbedarf</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Matthäuskirche (ev., neugotischer Stil, 1901) mit Pfarrhaus und Pfarramt für Hetzelsdorf und

	<p>Wannbach sowie Pfarrscheune der evangelischen Kirchengemeinde Hetzelsdorf</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Feuerwehrhaus▪ Gastwirtschaft Prütting-Brendel im Ortskern▪ Brauerei Penning Zeissler gegenüber der Kirche▪ Keine Einkaufsmöglichkeiten am Ort vorhanden
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none">▪ Hofstellen in der Ortsmitte vorhanden, teilweise nur noch mit Restnutzung bzw. leerstehend
Energie / Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none">▪ Elektrische Freileitung verläuft westlich des Ortsteils▪ Der gesamte Ortsteil ist im BayernAtlas als Erschließungsgebiete für den Breitbandausbau in Bayern dargestellt.

7.4.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Hetzelsdorf	153	134	-12%
Gemeinde Pretzfeld	2629	2553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	Ab 50 Jahre	Billetter-Maß
05.10.2005	28 (18,3%)	66 (43,1%)	59 (38,6%)	-0,47
30.12.2021	7 (5,2%)	51 (38,1%)	76 (56,7%)	-1,35

Insgesamt verläuft die Entwicklung der Einwohnerzahl in Hetzelsdorf negativ und hält entgegen dem Trend einiger Ortsteile und der Gesamtgemeinde auch weiterhin an.

Der Ortsteil ist stark von Überalterung geprägt mit dem geringsten Anteil an Kindern und Jugendlichen in der Gesamtgemeinde.

7.4.3. Kennzahlen

Einwohner (rund 5% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	134 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	60 WE
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	2,2 EW/ha
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	6,38 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischter Baufläche, Stand Februar 2022)	9,4 WE/ha
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	2,42 ha
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (rund 5% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	7 WE
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 9,4 WE/ha)	mind. 22 WE
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	2 WE (0,22 ha)
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	3 WE (0,29 ha)

7.4.4. Handlungsbedarf / Anfragen

- Bei Anfragen nach zusätzlichen Bauflächen müssen vorhandene Innenentwicklungspotentiale und das rechnerische Überangebot an bereits genehmigten, noch unbebauten Bauflächen berücksichtigt werden.
- Negative Bevölkerungsentwicklung mit anhaltendem Trend, sehr starke Überalterung
- Überangebot an dargestellten Flächen → Rücknahme / Reduzierung prüfen, z.B. „Restflächen“ die aufgrund ihres Zuschnitts nicht bebaubar sind (Gemischte Bauflächen im Nordwesten und in der Ortsmitte) und Reserveflächen am nordöstlichen und südlichen Ortsrand (Wohnbau- und Gemischte Bauflächen)
- Landwirtschaftliche Betriebe → zahlreiche Hofstellen mit Restnutzung
- Gasthaus, Brauerei und Einrichtungen der Kirchengemeinde als Anziehungspunkte erhalten

7.4.5. Vorgeschlagene Änderungen

Hetzelsdorf

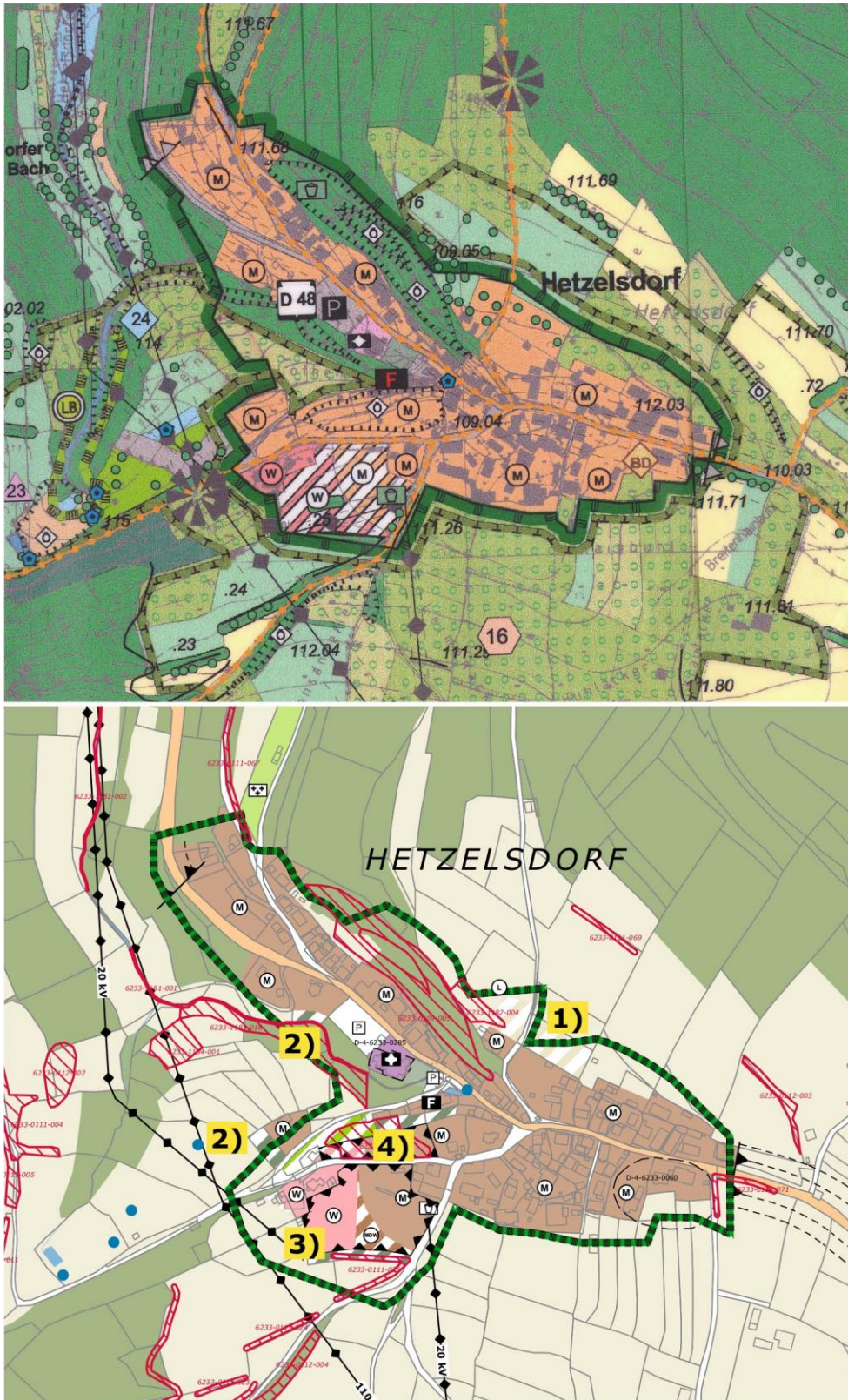


Abbildung 18: Hetzelsdorf – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

**1) Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen,
Darstellen als Fläche für die Landwirtschaft**

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	-0,40 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für Hetzelsdorf rund 1,72 ha noch unbebaute Gemischte Bauflächen dar und weitere 2,32 ha Gemischte Baufläche, die 2021 als Fläche mit Innenentwicklungspotential definiert wurde. ▪ Aktuell ist keine Nachfrage nach Gemischten Bauflächen erkennbar. ▪ Die zurück genommenen Flächen liegen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind über den bestehenden, schmalen und teilweise steilen Flurweg Nr. 228, Gemarkung Hetzelsdorf, schwer zu erschließen. ▪ Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht ▪ Teile der zurück genommenen (Bau-) Flächen haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. ▪ 0,11 von 0,25 ha (rund 44%) des als Gemischte Baufläche zurück genommenen Grundstücks Fl. Nr. 192/4, Gemarkung Hetzelsdorf, liegen innerhalb des LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (LSG-00556.01). 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Änderungsbereich verbleiben rund 0,14 ha bereits genehmigter noch unbebauter Gemischter Baufläche. ▪ Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben erhalten. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. ▪ Die Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. 	
Klärungsbedarf	
--	

**2) Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen,
Darstellen als private Grünflächen**

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als private Grünfläche (Teilfläche Fl. Nr. 32, Gemarkung Hetzelsdorf)	-0,04 ha
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als private Grünfläche (Teilfläche Fl. Nr. 305, Gemarkung Hetzelsdorf)	-0,08 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für Hetzelsdorf rund 1,72 ha noch unbebaute Gemischte Bauflächen dar und weitere 2,32 ha Gemischte Baufläche, die 2021 als Fläche mit Innenentwicklungspotential definiert wurde. ▪ Aktuell ist keine Nachfrage nach Gemischten Bauflächen erkennbar. ▪ Die zurück genommenen Flächen liegen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind nur über private Grundstücksflächen zu erschließen. ▪ Die zurück genommenen (Bau-) Flächen haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. ▪ Teile des als Gemischte Baufläche zurück genommenen Grundstücks Fl. Nr. 305, Gemarkung Hetzelsdorf, liegen innerhalb des LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (LSG-00556.01). ▪ Die als Gemischte Baufläche zurück genommenen Teile des Grundstücks Fl. Nr. 32, Gemarkung Hetzelsdorf, liegen nahe eine naturnahen Quellbachs, der gemäß Gewässerentwicklungskonzept erhalten und dessen Ufer- und Sohlbereiche naturnah gestaltet werden soll. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben erhalten. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. ▪ Die Flächen können weiterhin als private Grünfläche genutzt werden. 	
Klärungsbedarf	
--	

3) Rücknahme genehmigter Wohnbauflächen und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. private Grünfläche, Darstellen von privaten Grünflächen, Umwidmen geplanter Wohnbauflächen in MDW, Kennzeichen geplanter Bauflächen mit dem Planzeichen 15.6

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, bereits bebauter Wohnbauflächen und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	-0,02 ha
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Wohnbauflächen (und Darstellung als geplante private Grünfläche)	-0,05 ha
Darstellen privater Grünflächen (Mindestbreite 10,0 m)	0,11 ha
Umwidmen bereits genehmigter, noch unbebauter Wohnbauflächen in Dörfliche Wohngebietsflächen	0,15 ha
Kennzeichnen der noch unbebauten Wohnbau-, Dörflichen Wohngebiets- und Gemischten Bauflächen mit dem Planzeichen 15.6	
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die als Wohnbaufläche dargestellte Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 359/1, Gemarkung Hetzelsdorf, ist mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut. Die geänderte Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht dem Bestand und der zukünftig beabsichtigten Nutzung. ▪ Die zurück genommenen Wohnbauflächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 362/2, Gemarkung Hetzelsdorf, sind bestockt und haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Sie grenzen direkt an die biotopgeschützten „Hecken um Hetzelsdorf“, Biotopteilfläche Nr. 6233-011-025. ▪ Die dargestellten privaten Grünflächen schaffen Abstand zum gesetzlich geschützten Biotop und einen grünen Ortsrand. ▪ Um die negative Bevölkerungsentwicklung zu stoppen und neue Wohnangebote zu schaffen und weil sich vorhandene Innenentwicklungspotentiale voraussichtlich nicht zeitnah mobilisieren lassen, wird Bedarf gesehen, in Hetzelsdorf neue Wohnbau- bzw. Dörfliche Wohngebietsflächen zu entwickeln. ▪ Die genehmigten, bis heute aber unbebauten Wohnbau- bzw. Gemischten Bauflächen sind über die bestehende Gemeindestraße (Fl. Nr. 18, Gemarkung Hetzelsdorf) bereits teilweise erschlossen. Sie bieten sich an, den Siedlungsbereich nach Süden zu erweitern und den oben beschriebenen Bedarf zu decken. ▪ Die Nutzungsmöglichkeiten zu Wohnzwecken können aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen (z.B. Tierhaltung auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 50, Gemarkung Hetzelsdorf) eingeschränkt sein. Die noch nicht bebauten Flächen werden deshalb mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichnet. ▪ Mit der Umwidmung bereits genehmigter, noch unbebauter Wohnbauflächen in Dörfliche Wohngebietsflächen soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit Wohnnutzungen ggf. näher an landwirtschaftliche Betriebe heranzurücken, als dies bei der Festsetzung eines Wohngebietes möglich wäre. 	

Auswirkungen

- Im Änderungsbereich verbleiben rund 1,05 ha bereits genehmigter, noch unbebauter Fläche.
- Möglichkeiten zur Entwicklung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW gemäß § 5a BauNVO) nahe einer landwirtschaftlichen Hofstelle werden geschaffen.
- Flächen mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben erhalten.
- Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert.

Klärungsbedarf

- Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden.
- Spätestens im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung müssen Emissionen aus der Landwirtschaft erfasst, mögliche Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung untersucht und ggf. erforderliche Abstände zwischen Wohngebäuden und Emissionsorten festgesetzt werden.

4) Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen und Darstellung als Grünfläche, Umwidmen Gemischter Bauflächen in Wohnbauflächen, Kennzeichen geplanter Bauflächen mit dem Planzeichen 15.6

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als öffentliche Grünfläche	-0,20 ha
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als private Grünfläche	-0,11 ha
Umwidmen genehmigter, teilweise noch unbebauter Gemischter Bauflächen in Wohnbauflächen	0,12 ha
Kennzeichnen der noch unbebauten Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit dem Planzeichen 15.6	
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für Hetzelsdorf rund 1,72 ha noch unbebaute Gemischte Bauflächen dar und weitere 2,32 ha Gemischte Baufläche, die 2021 als Fläche mit Innenentwicklungspotential definiert wurde. ▪ Aktuell ist keine Nachfrage nach Gemischten Bauflächen erkennbar. ▪ Die Darstellung von Wohnbauflächen anstelle ursprünglich genehmigter Gemischter Bauflächen entspricht dem Bestand und der zukünftig beabsichtigten Nutzung. ▪ Die noch unbebauten Wohnbau- und Gemischten Bauflächen sind über die bestehende Gemeindestraße (Fl. Nr. 18, Gemarkung Hetzelsdorf) bereits teilweise erschlossen. Sie bieten sich an, die Lücke zwischen den Anwesen Hetzelsdorf 38 und 47 zu schließen und zusätzliche Wohnangebote zu schaffen. Große Teile der Flächen sind als Laubwald, mesophil (80%) als Biotop kartiert und geschützt (Biotopteilflächennummer 6233-0109-004). ▪ Die zurückgenommenen Gemischten Bauflächen (Teilflächen Fl. Nrn. 307/1 und 317 und die Grundstücke Fl. Nr. 44, 45, 47 und 305, alle Gemarkung Hetzelsdorf) sind bestockt und haben hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. ▪ Aufgrund der topographischen Situation (das Gelände fällt in diesem Bereich um bis zu 9,0 m steil von Süden nach Norden ab) sind die zurück genommenen Gemischten Bauflächen nicht bebaubar. ▪ Teilflächen der als Gemischte Baufläche zurück genommenen Grundstücke (0,12 ha der Fl. Nrn. 47 und 307/1, beide Gemarkung Hetzelsdorf) sind als Biotop kartiert und gesetzlich geschützt. ▪ Die als öffentliche Grünfläche dargestellte Fl. Nr. 307/1, Gemarkung Hetzelsdorf, ist im Eigentum des Marktes Pretzfeld. ▪ Die Nutzungsmöglichkeiten zu Wohnzwecken können aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen (z.B. Tierhaltung auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 50, Gemarkung Hetzelsdorf) eingeschränkt sein. Die noch nicht bebauten Flächen werden deshalb mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichnet. 	

Auswirkungen

- Im Änderungsbereich verbleiben rund 0,30 ha bereits genehmigter, noch unbebauter Fläche, davon rund 0,22 ha Gemischte Bauflächen.
- Die bauliche Nutzung der Flächen bedeutet einen Eingriff in ein kartiertes Biotop.
- Nördlich der bereits genehmigten, noch unbebauten Flächen mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben erhalten.
- Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert.

Klärungsbedarf

- Die Verfügbarkeit der noch unbebauten Flächen und die Frage, ob eine bauliche Nutzung mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar ist, sollen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden.
- Spätestens im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung müssen Emissionen aus der Landwirtschaft erfasst, mögliche Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung untersucht und ggf. erforderliche Abstände zwischen Wohngebäuden und Emissionsorten festgesetzt werden.

7.5. Lützelsdorf

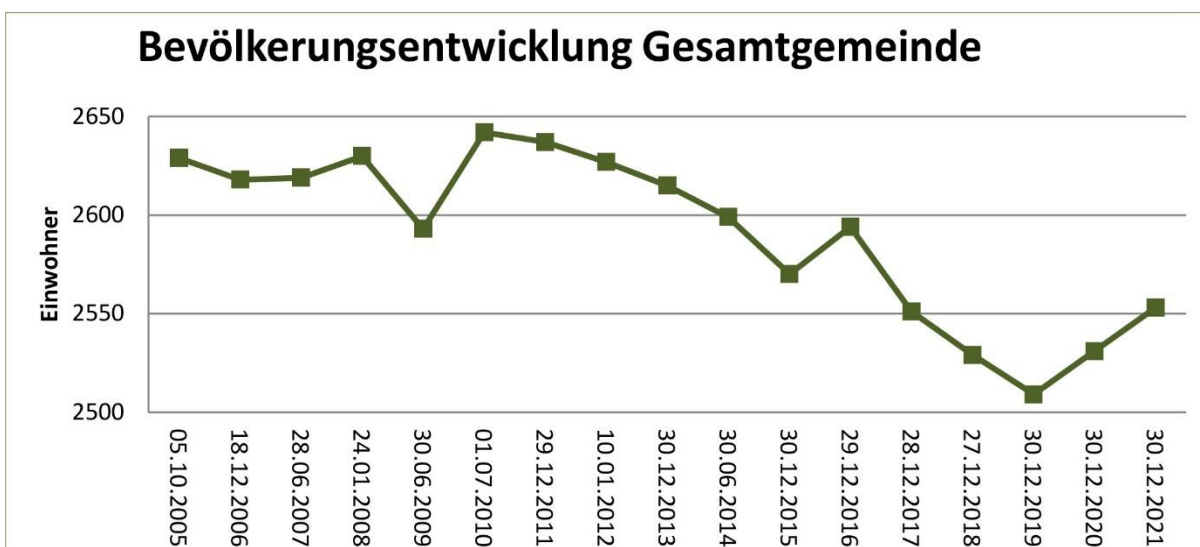
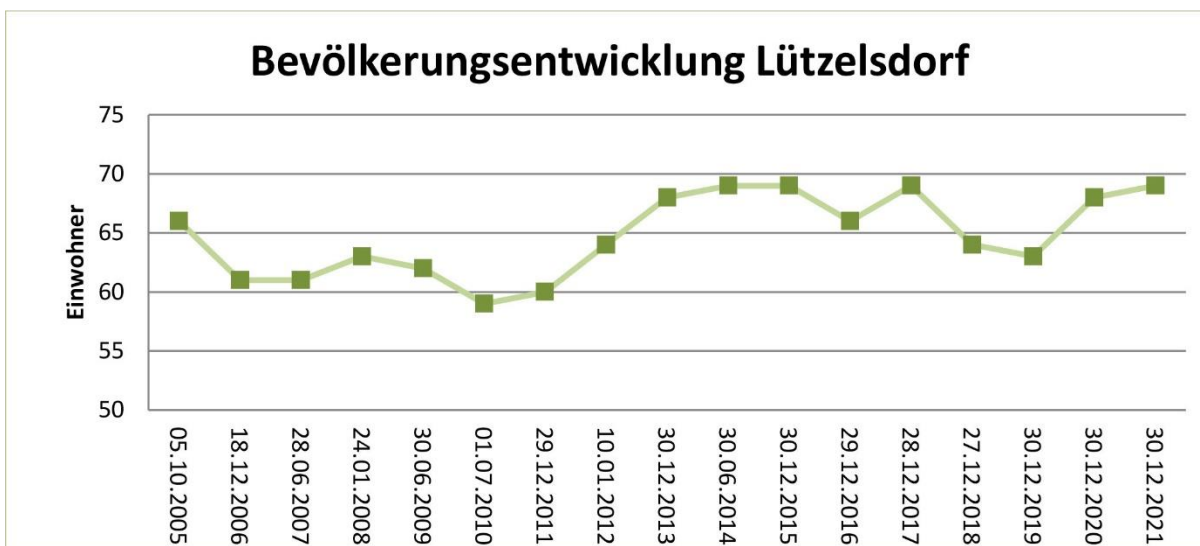
7.5.1. Kurzbeschreibung

Lage und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">▪ Ca. 1,9 km vom Hauptort Pretzfeld südlich der St 2260 gelegen Fehler! Textmarke nicht definiert.▪ ÖPNV Anbindung mit Haltestellen an der St 2260 - Buslinien 222, 234, 235▪ Keine Radwegeverbindung an der St 2260▪ Wegeverbindung über Wirtschaftsweg nach Hagenbach (z.B. Spielplatz) vorhanden▪ Wanderparkplatz am östlichen Ortsausgang
Siedlungsfläche und -struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Historische Siedlungsstruktur und dörfliche Mischnutzung mit Wohnen und landwirtschaftlichen Hofstellen noch erhalten▪ nur geringer Flächenzuwachs in den letzten Jahrzehnten▪ Darstellung als Gemischte Bauflächen▪ Insgesamt sind ca. 0,82 ha der dargestellten Gemischten Bauflächen noch unbebaut▪ Innenentwicklungspotentiale durch gering bebaute Grundstücke und 2 größere Baulücken (insgesamt ca. 0,3 ha) und zwei Hofstellen mit Restnutzung▪ Sanierungsbedürftige Bausubstanz▪ Vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Trubach grenzt an den südlichen Siedlungsbereich▪ Keine Baudenkmäler vorhanden
Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none">▪ Trubach verläuft südlich des Ortsteils, kleiner Nebenbach verläuft als offener Bachlauf durch die Ortsmitte und prägt das Ortsbild▪ Östlich sowie innerorts zahlreiche Obstbaumbestände vorhanden▪ Südlich grenzt FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet an den Siedlungsbereich an
Grundversorgung und Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden▪ Feuerwehrhaus▪ Glockenhaus dient als Gemeinschaftshaus (Gemeindeeigentum)

	<ul style="list-style-type: none">▪ Dienstleistungs- bzw. Beherbergungsbetriebe vorhanden (z.B. Kosmetik/Fußpflege, Ferienwohnung)▪ Backhaus vorhanden
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none">▪ Hofstellen vorhanden, teilweise mit Tierhaltung▪ Immissionskonflikte müssen beachtet werden
Energie / Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none">▪ Elektrische Freileitung verläuft westlich des Ortsteils▪ Zwei Wasserkraftanlagen (Laufkraftwerk)

7.5.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Lützelsdorf	66	69	+5%
Gemeinde Pretzfeld	2629	2553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	Ab 50 Jahre	Billeteer-Maß
05.10.2005	10 (15,2%)	39 (59,1%)	17 (25,8%)	-0,18
30.12.2021	8 (11,6%)	26 (37,7%)	35 (50,7%)	-1,04

Die Zahl der Einwohner entwickelt sich insgesamt und seit den letzten Jahren leicht positiv.

Die Überalterung setzt sich dem allgemeinen Trend entsprechend weiterhin fort.

7.5.3. Kennzahlen

Einwohner (rund 3% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	69 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	25 WE
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	2,8 EW/ha
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	3,54 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischter Baufläche, Stand Februar 2022)	7,1 WE/ha
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	0,82 ha
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (rund 3% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	4 WE
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 7,1 WE/ha)	5 WE
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	2 WE (0,21 ha)
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	keine Angaben

7.5.4. Handlungsbedarf / Anfragen

- Insgesamt leicht positive Bevölkerungsentwicklung, aber mit anhaltendem Trend zur Überalterung
- Nachfrage nach neuen Bauflächen
- Bauflächenreserven (Baulücken und bereits genehmigte, aber noch unbebaute Flächen) lassen sich schwer mobilisieren.
- Sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Landwirtschaftliche Betriebe → Erweiterungsmöglichkeiten, Emissionen, Nachnutzungsmöglichkeiten prüfen

7.5.5. Vorgeschlagene Änderungen

Lützelsdorf



Abbildung 19: Lützelsdorf – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

1) Darstellen zusätzlicher MDW Flächen mit Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Kennzeichnen der geplanten Bauflächen mit dem Planz 15.6, Rücknahme bereits genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen

Geänderte Flächendarstellungen	
Darstellen zusätzlicher Dörflicher Mischgebietsflächen (MDW)	+0,57 ha
Kennzeichnen der geplanten Bauflächen mit dem Planzeichen 15.6	
Darstellen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,09 ha
Rücknahme bereits genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	-0,48 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die 2020/21 für Lützelendorf erfassten Innenentwicklungspotentiale sind aufgebraucht bzw. nicht zeitnah mobilisierbar. ▪ Mit Nachfrage nach weiteren Wohnbaugrundstücken wird gerechnet. ▪ Genehmigte, aber noch unbebaute Gemischte Bauflächen im Norden bzw. Nordwesten bestehender landwirtschaftlicher Betriebe (mit Tierhaltung) stehen nicht zum Verkauf und sind für Wohnnutzungen nicht oder nur eingeschränkt nutzbar. ▪ Um eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen, werden im Anschluss an bereits genehmigte, noch unbebaute Gemischte Bauflächen im Osten Lützeldorfs weitere Bauflächen dargestellt und als Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen. ▪ Weil auf die noch unbebauten bzw. zusätzlich geplanten Flächen Immissionen aus der Landwirtschaft und Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2260 einwirken können, werden diese mit dem Planzeichen 15.6 umrandet. Mit Nutzungseinschränkungen muss gerechnet werden. ▪ Im Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der St 2260 besteht gemäß Art. 23 BayStrWG Bauverbot. im Abstand von bis zu 40 m sind die Bestimmungen des Art. 24 BayStrWG zu beachten. Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind in der Planzeichnung dargestellt. ▪ Ein mindestens 10 m breiter Grundstücksstreifen entlang der St 2260 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, um das vorhandene Grün zu sichern, mit der Entwicklung der Bauflächen verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen zu können und Abstand zur Staatsstraße zu halten. ▪ Um ein Überangebot an Bauflächen zu vermeiden, werden die nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren, bereits genehmigten aber noch unbebauten Gemischten Bauflächen im Norden bzw. Nordwesten bestehender landwirtschaftlicher Betriebe zurückgenommen. 	

Auswirkungen

- Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen als Dörfliches Wohngebiet (MDW gemäß § 5a BauNVO) bei gleichzeitiger Rücknahme bereits genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen ermöglicht eine am Eigenbedarf Lützelsdorf orientierte bauliche Entwicklung und an dieser Stelle Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zuzulassen, auch wenn die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig ist.
- Flächen im Norden und Nordwesten bestehender landwirtschaftlicher Hofstellen gehen als Gemischte Baufläche verloren, können aber weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen bleibt möglich, wenn diese im Zusammenhang mit der Nutzung der Hofstellen steht.
- Grünbestand, Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße St 2260 sind berücksichtigt.
- Flächen für die Landwirtschaft gehen verloren.
- Der nach Änderung der Flächendarstellungen erwartete Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erhöht sich gegenüber den bisher wirksamen Darstellungen kaum.

Klärungsbedarf

- Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden.
- Spätestens im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung müssen Emissionen aus der Landwirtschaft und Verkehrslärmemissionen erfasst, mögliche Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen untersucht und ggf. erforderliche Schutzvorkehrungen festgesetzt werden.

**2) Darstellen von Gemischten Bauflächen (Anpassen an den Bestand),
Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen und Darstellen als
private Grünfläche**

Geänderte Flächendarstellungen	
Erweitern der Bauflächen um bereits bebaute Flächen und Darstellung als Gemischte Baufläche (Anpassen an den Bestand)	0,02 ha
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als private Grünfläche	-0,22 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft (hier: Obstgarten) dargestellte Grundstück Fl. Nr. 1/1, Gemarkung Lützelndorf, ist zwischenzeitlich komplett bebaut und wird zum Wohnen genutzt. ▪ Die dargestellte Art der Nutzung entspricht den umliegenden Bauflächen. ▪ Bei den zurück genommenen Gemischten Bauflächen handelt es sich um Restflächen südlich der bestehenden Siedlungsgrenze. Diese liegen teilweise in weniger als 20 m Entfernung zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Trubach. Die dargestellte private Grünfläche soll auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Darstellung des gesamten Grundstücks Fl. Nr. 1/1, Gemarkung Lützelndorf ermöglicht bauliche Veränderungen am Bestand. ▪ Zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Trubach wird ein grüner Puffer geschaffen. Die Darstellung als private Grünfläche kann einer Bebauung entgegenstehen. 	
Klärungsbedarf	
--	

7.6. Oberzaunsbach

7.6.1. Kurzbeschreibung

Lage und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">▪ Ca. 5 km südöstlich vom Hauptort Pretzfeld Fehler! Textmarke nicht definiert., südwestlich der St 2260 und an der FO 6 im Südosten des Gemeindegebiets gelegen▪ ÖPNV Anbindung mit Haltestelle am westlichen Ortsrand – Buslinie 235 Fehler! Textmarke nicht definiert.▪ Keine separaten Rad- und Fußwege vorhanden▪ Fernradwegeroute verläuft durch die Ortsmitte▪ Der südliche Bereich liegt im Erschließungsgebiet für Breitbandausbau (siehe Bayernatlas)
Siedlungsfläche und -struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Historische Siedlungsstruktur und dörfliche Mischnutzung mit Wohnen und landwirtschaftlichen Hofstellen noch erhalten▪ nur geringer Flächenzuwachs in den letzten Jahrzehnten▪ Darstellung als Gemischte Bauflächen▪ Insgesamt sind ca. 0,58 ha der dargestellten Bauflächen noch unbebaut▪ Innenentwicklungspotentiale wurden nicht erhoben▪ Nördlicher Ortsbereich grenzt an Überschwemmungsbereich der Trubach▪ Keine Baudenkmäler vorhanden
Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none">▪ Nördlich des Ortsteils verläuft Talbereich der Trubach▪ Durch den Ortsteil verläuft der Wassergraben als offener Bachlauf▪ Keine öffentlichen Grünbereiche vorhanden▪ Nordöstlich grenzen vereinzelt Streuobstflächen an Siedlungsbereiche an▪ Nördlich und östlich grenzen FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet an Siedlungsbereiche an
Grundversorgung und Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden▪ Gasthof und Brennerei Hofmann▪ Feuerwehr▪ Glockenhaus

**Land- und
Forstwirtschaft**

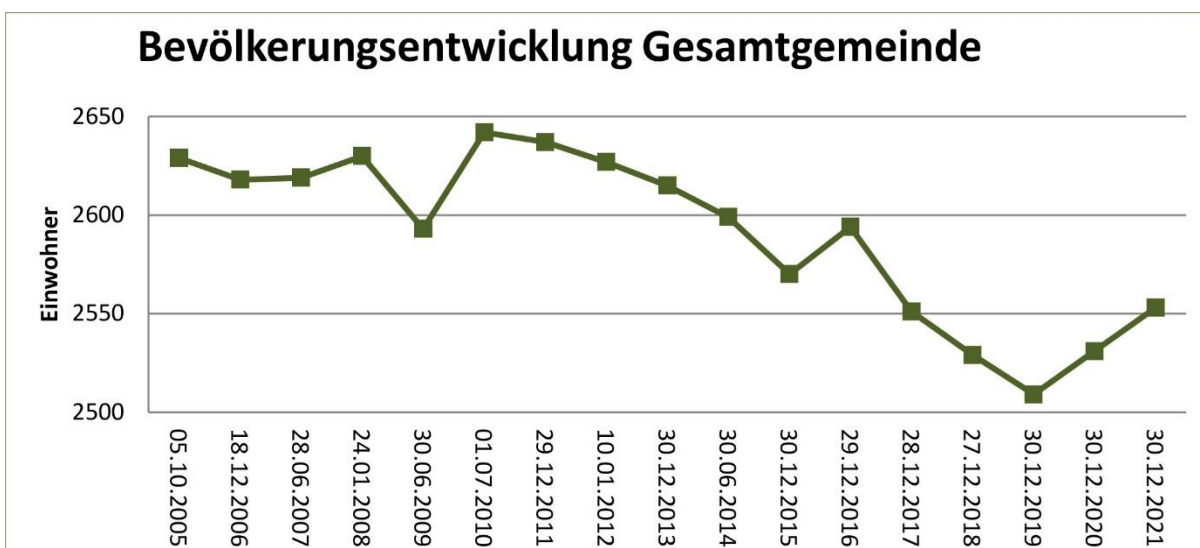
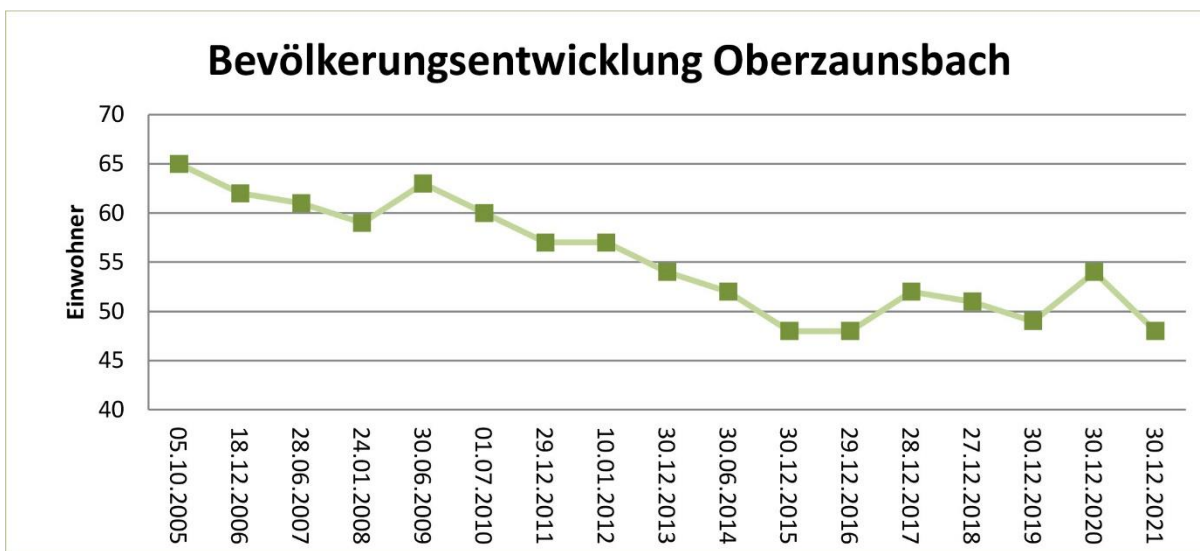
- Stollenmundloch/ Schachtöffnung im Südosten,
evtl. Keller

Energie / Digitalisierung

- Teile Oberzaunbachs sind im BayernAtlas als
Erschließungsgebiete für den Breitbandausbau in
Bayern dargestellt.

7.6.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Oberzaunsbach	65	48	-26%
Gemeinde Pretzfeld	2.629	2.553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	Ab 50 Jahre	Billetter-Maß
05.10.2005	7 (10,8%)	35 (53,8%)	23 (35,4%)	-0,46
30.12.2021	6 (12,5%)	18 (37,5%)	24 (50,0%)	-1,00

Gegenüber 2005 hat die Einwohnerzahl in Oberzaunsbach prozentual stärker abgenommen als in der Gesamtgemeinde.

Die Überalterung der Bevölkerung in Oberzaunsbach hat sich verstärkt.

7.6.3. Kennzahlen

Einwohner (rund 2% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	48 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	19 WE
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	2,5 EW/ha
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	3,2 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischter Baufläche, Stand Februar 2022)	5,9 WE/ha
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	0,58 ha
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (rund 2% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	2 WE
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 5,9 WE/ha)	3 WE
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	keine Angaben
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	keine Angaben

7.6.4. Handlungsbedarf / Anfragen

- Negative Bevölkerungsentwicklung mit anhaltendem Trend und fortschreitende Überalterung
- Handlungsbedarf zur Änderung der bisher wirksamen Flächendarstellungen wird für Oberzaunsbach derzeit nicht gesehen.

7.6.5. Vorgeschlagene Änderungen

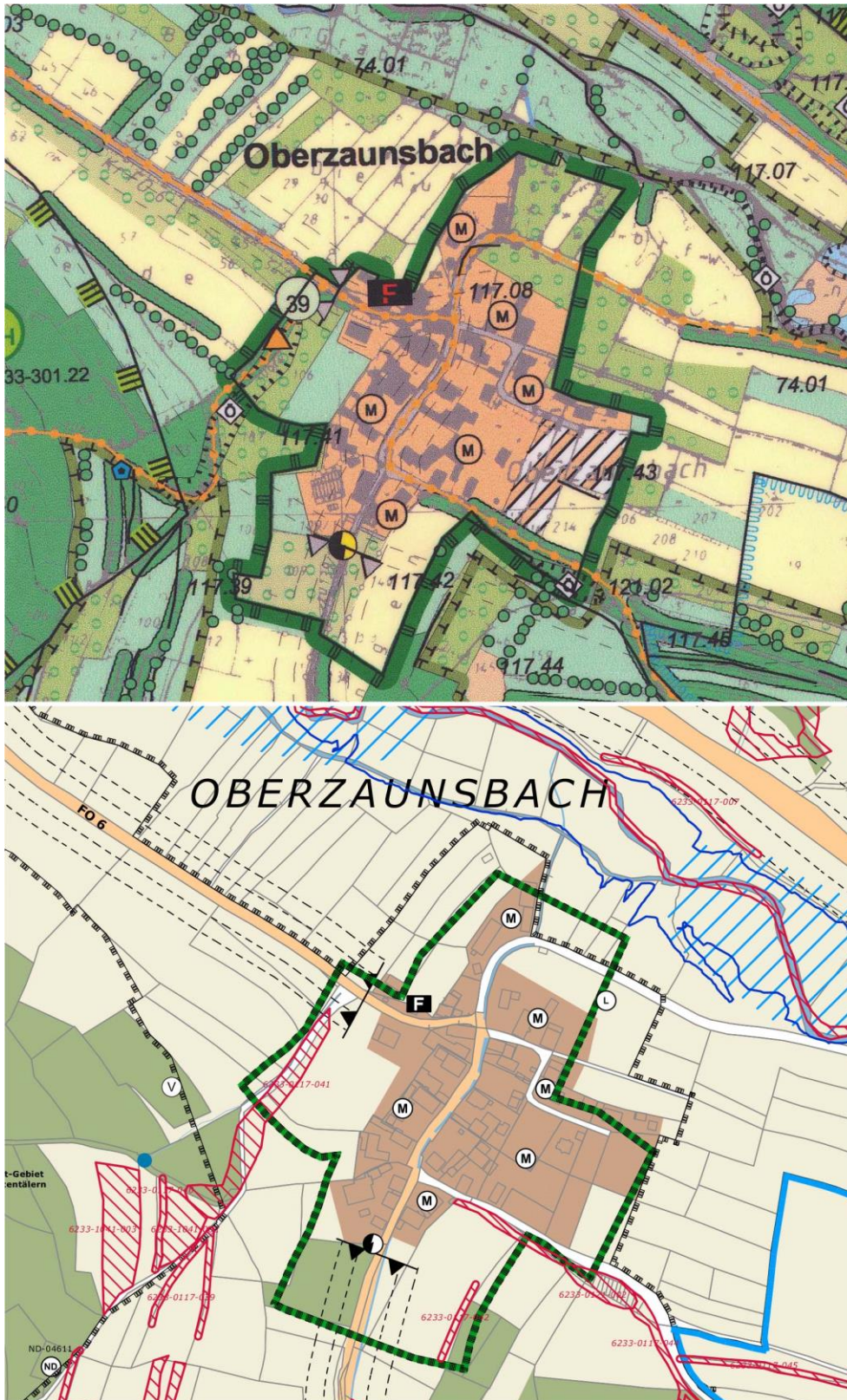


Abbildung 20: Oberzaunsbach – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

Für den Ortsteil Oberzaunsbach sind gegenüber der bisher wirksamen Planfassung aktuell keine Änderungen von Bauflächendarstellungen geplant.

7.7. Poppendorf

7.7.1. Kurzbeschreibung

Lage und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">▪ Ca. 2 km südwestlich vom Hauptort Pretzfeld an der FO 16 gelegen▪ ÖPNV Anbindung mit Haltestelle in der Ortsmitte - Buslinie 235 Fehler! Textmarke nicht definiert.▪ Fernradwegeroute verläuft durch die Ortsmitte▪ Radverkehr über Wirtschaftswege in umgebende Ortsteile angebunden▪ Der gesamte Ortsbereich liegt innerhalb des Erschließungsgebiets für Breitbandausbau (siehe Bayernatlas)▪ Elektrische Freileitung verläuft westlich des Ortsteils
Siedlungsfläche und -struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Historische Siedlungsstruktur und dörfliche Mischnutzung mit Wohnen und landwirtschaftlichen Hofstellen noch erhalten▪ Geringer Flächenzuwachs in Richtung Westen in den letzten Jahrzehnten▪ Überwiegend Gemischte Bauflächen, am westlichen Ortsrand kleinerer Bereich mit Wohnbauflächen▪ Insgesamt sind ca. 0,93 ha der dargestellten Gemischten Bauflächen noch unbebaut▪ Innenentwicklungspotentiale durch Leerstehende Wohngebäude, teilweise mit größeren Nebengebäuden (ca. 0,57 ha, Anzahl 4) und durch gering bebaute Grundstücke▪ Sanierungsbedürftige Bausubstanz und zahlreiche Leerstände in der Ortsmitte▪ Zwei Baudenkmäler vorhanden▪ Trinkwasserschutzgebiet westlich angrenzend▪ Landschaftsschutzgebiet grenzt östlich, südlich und westlich an den Ortsbereich
Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none">▪ Hetzelsdorfer Bach verläuft als teilweise offener Bachlauf durch die Ortsmitte▪ Keine öffentlichen Grünbereiche vorhanden▪ Gesamte Ortsteil ist von Obstanbauflächen (teilweise als Plantage) umgeben
Grundversorgung und Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden▪ Glockenhaus (früher Gemeindehaus) in der Ortsmitte

**Land- und
Forstwirtschaft**

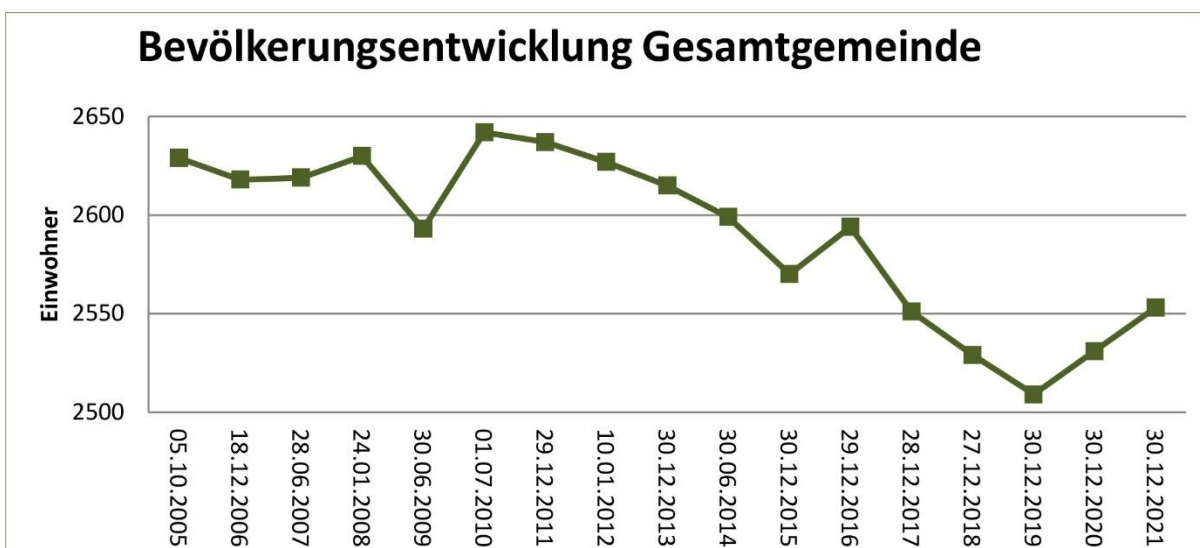
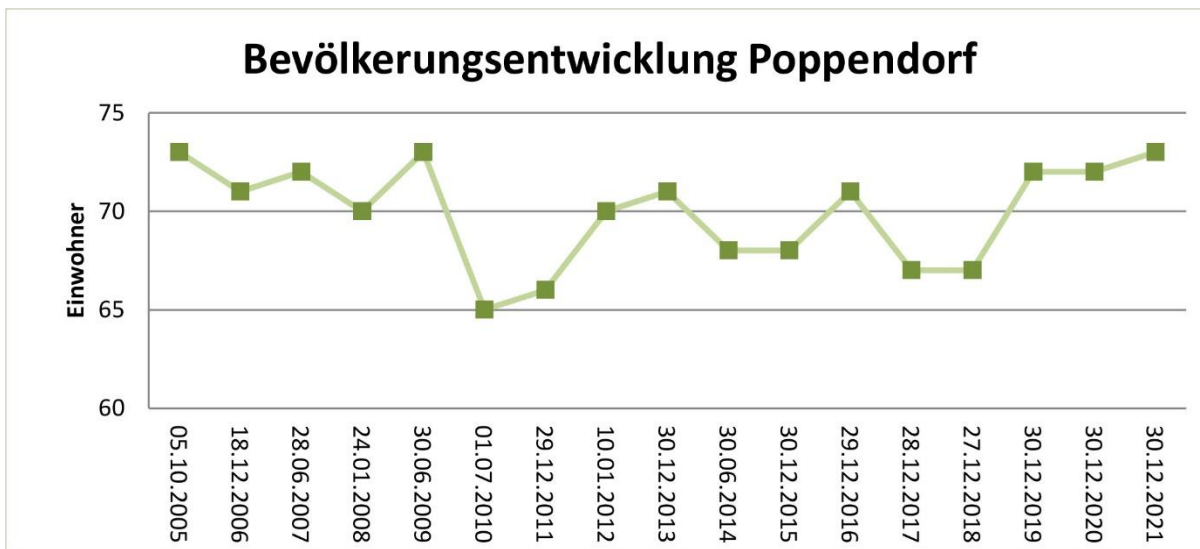
- Landwirtschaftliche Betriebe vorhanden

Energie / Digitalisierung

- Elektrische Freileitung verläuft westlich des Ortsteils
- Der gesamte Ortsteil ist im BayernAtlas als Erschließungsgebiete für den Breitbandausbau in Bayern dargestellt.

7.7.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Poppendorf	73	73	+/-0%
Gemeinde Pretzfeld	2.629	2.553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	Ab 50 Jahre	Billetter-Maß
05.10.2005	6 (8,20%)	38 (52,1%)	29 (39,7%)	-0,61
30.12.2021	14 (19,2%)	27 (37,0%)	32 (43,8%)	-0,67

Die Zahl der Einwohner ist im Vergleichszeitraum nahezu konstant geblieben – Verluste der Einwohnerzahl konnten durch Zuwächse in den letzten Jahren wieder ausgeglichen werden. Die bestehende Überalterung hat nur geringfügig zugenommen.

7.7.3. Kennzahlen

Einwohner (rund 3% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	73 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	27 WE
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	2,7 EW/ha
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	3,28 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischter Baufläche, Stand Februar 2022)	8,2 WE/ha
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	0,93 ha
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (rund 3% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	4 WE
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 8,2 WE/ha)	7 WE
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	1 WE (0,06 ha)
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	2 WE (0,16 ha)

7.7.4. Handlungsbedarf / Anfragen

- Bei Anfragen nach zusätzlichen Bauflächen müssen vorhandene Innenentwicklungspotentiale und das rechnerische Überangebot an bereits genehmigten, noch un bebauten Bauflächen berücksichtigt werden.
- Nachfrage nach neuen Bauflächen:

Flächen am westlichen Ortsrand, sind bereits im FNP dargestellt, können voraussichtlich mit geringem Aufwand erschlossen werden
- Sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Leerstände in der Ortsmitte
- Flächenpotential an gering bebauten Grundstücken
- Landwirtschaftliche Betriebe → Erweiterungsmöglichkeiten, Emissionen, Nachnutzungsmöglichkeiten müssen geklärt werden

7.7.5. Vorgeschlagene Änderungen

Poppendorf

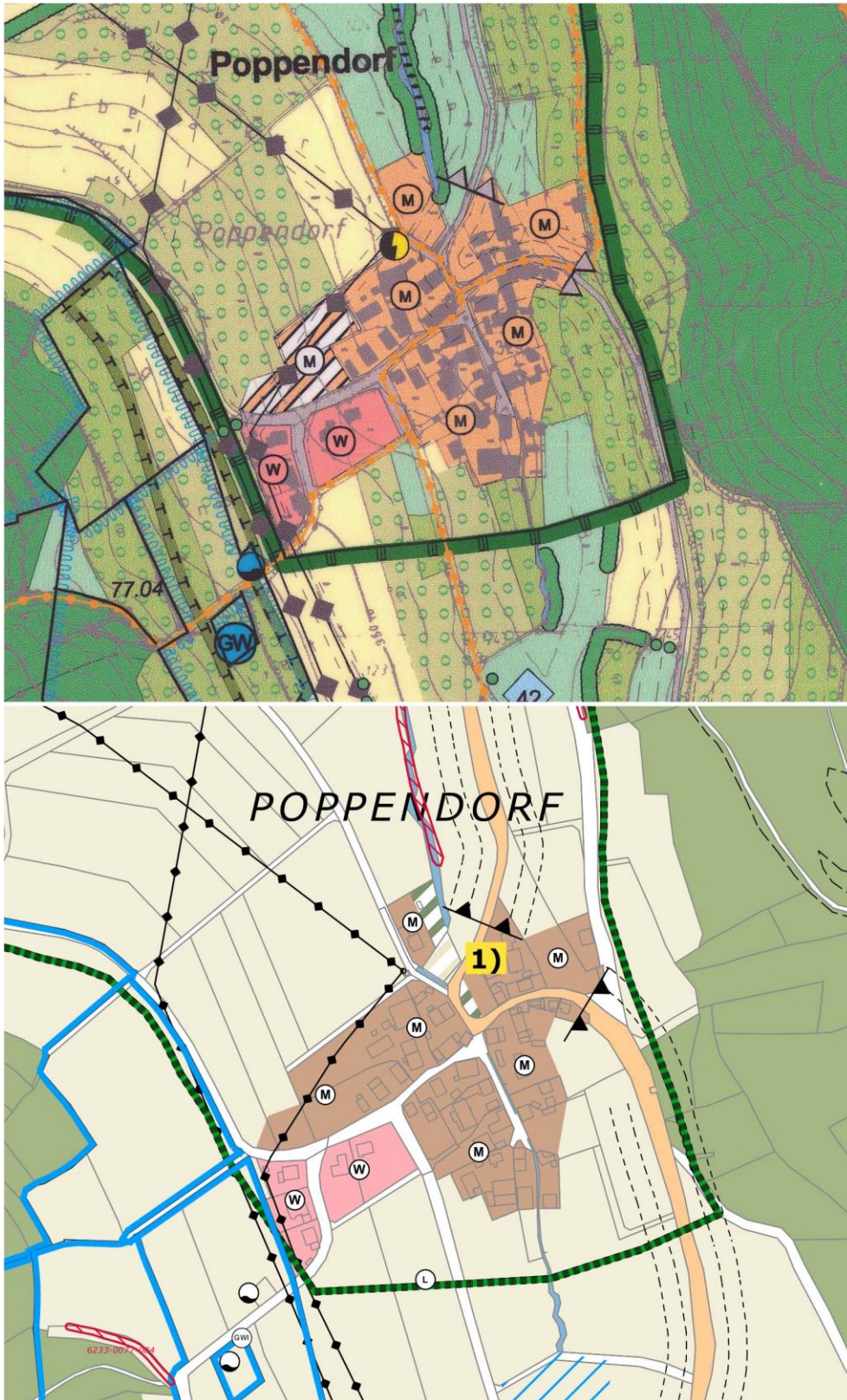


Abbildung 21: Poppendorf – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

**1) Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen,
Darstellen als private Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft**

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft (0,07 ha) und private Grünfläche (0,11 ha)	-0,18 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Darstellung der zurück genommenen Bauflächen als private Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft entspricht dem Bestand. ▪ Die zurück genommenen Bauflächen liegen an der Kreisstraße FO 16 und sind durch Verkehrsemissionen (Lärm, Staub, etc.) belastet. ▪ Der Hetzelsdorfer Bach tangiert die zurück genommenen Bauflächen, der gemäß Gewässerentwicklungskonzept in diesem Bereich als natürlicher Gewässerlauf gestaltet und entwickelt werden soll. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der wirksame Flächennutzungsplan stellt nach Rücknahme der Bauflächen für Poppendorf noch rund 0,75 ha unbebaute Gemischte Bauflächen dar sowie weitere 0,96 ha Gemischte Baufläche und 0,09 ha Wohnbaufläche, die 2021 als Fläche mit Innenentwicklungspotential definiert wurde. Der voraussichtliche Eigenbedarf an Bauflächen ist damit gedeckt. ▪ Die Flächen können zur Sicherung bzw. Entwicklung des Hetzelsdorfer Bachess genutzt werden. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. 	
Klarungsbedarf	
--	

7.8. Pretzfeld

7.8.1. Kurzbeschreibung

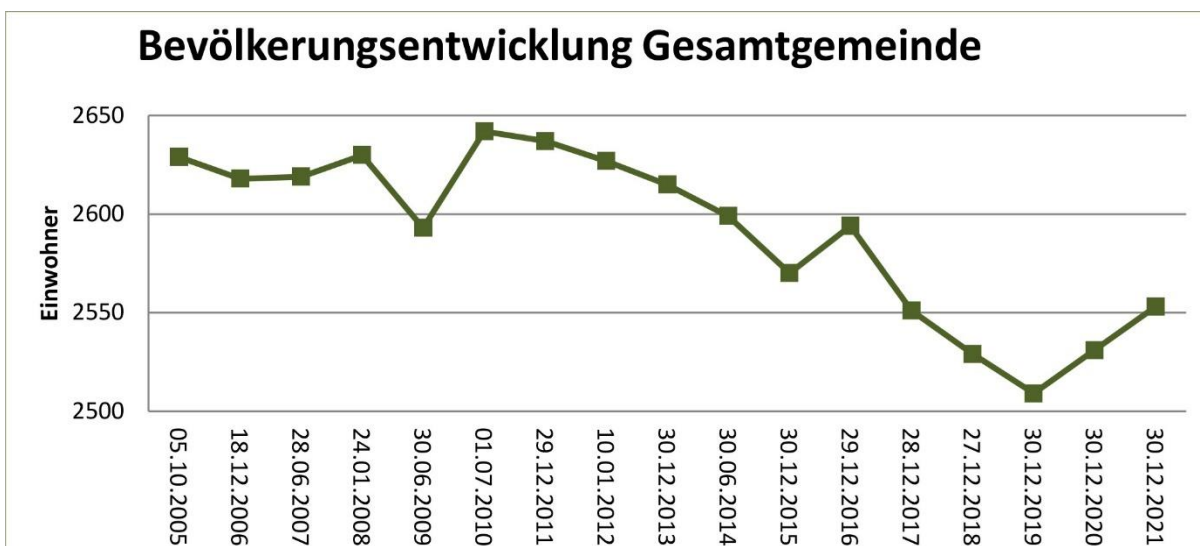
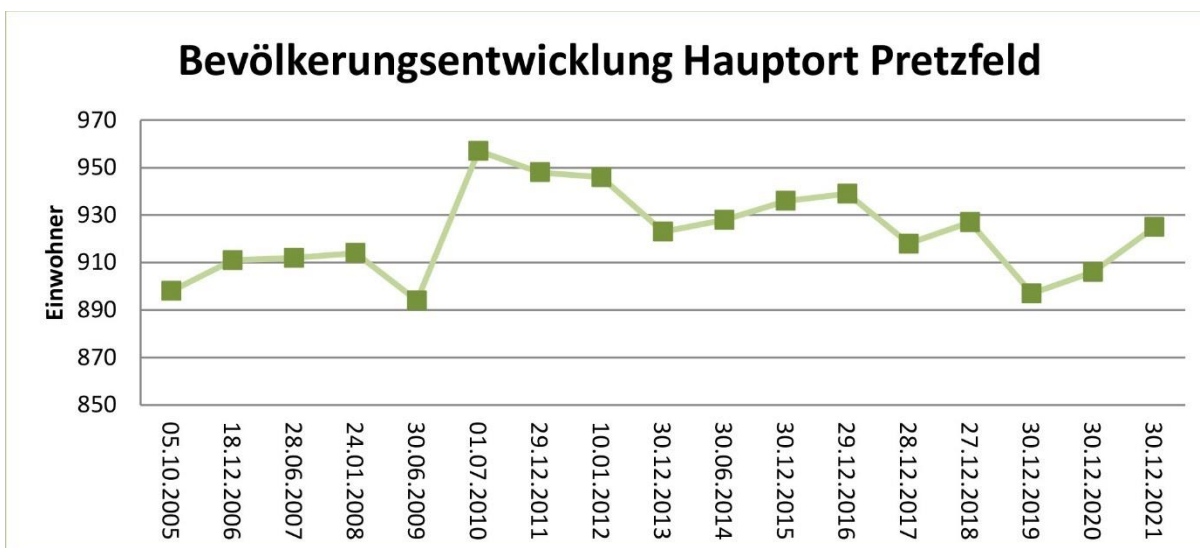
Lage und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">▪ Lage im Nordosten des Gemeindegebiets am Kreuzungspunkt der St 2260 / St 2270 / FO 2▪ Anschluss an Regionalbahnlinie RB 22 (Forchheim – Ebermannstadt)▪ ÖPNV Anbindung mit Haltestellen im Ortszentrum und an der Grundschule – Buslinien 221, 222, 235▪ Größere Parkplätze am Bahnhof, am nördlichen Ortsausgang (Wanderparkplatz), am Mühlweg, in der Nähe des Rathauses und an der Schule▪ Straßenbegleitende Radwege ab Ortsausgang entlang der FO2 (nach Altreuth) und der St2260 (nach Hagenbach)▪ Zahlreiche örtliche und überörtliche Wander- und Radwanderwege (z.B. Fernwanderweg Franz-Josef-Kaiser-Weg ´Walberla – Hohenmirsberger Platte´, Fernradweg Casanovas Ausritt) verlaufen durch den Ortsteil
Siedlungsfläche und -struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Der Hauptort Pretzfeld wird geprägt durch den Altort mit seinen historischen Strukturen und das denkmalgeschützte Ensemble um Kirche St. Kilian und Rathaus▪ An der westlichen Grenze des Altortes befindet sich der Bahnhof▪ Südwestlich an den Altort schließen größere Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen mit Schule, Kindergarten, Sportplatz, Feuerwehr an▪ Die Bereiche südlich und östlich (entlang der Egloffsteiner Straße) des Altorts sind geprägt durch Gemischte Nutzungen (z.B. Wohnen, Dienstleistungen)▪ Nordöstlich des Altorts schließen die Wohngebiete Pfarracker und Geierstoß mit überwiegend Einfamilienhäusern an.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Im Ort sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden, das Ortszentrum ist als Sanierungsgebiet festgesetzt▪ Der Altort und die daran angrenzenden Gebiete entlang der Egloffsteiner Straße, Brunnenstraße sowie Teile vom Pretzfelder Südwesten sind als gemischte Bauflächen dargestellt▪ Die Wohngebiete Pfarracker und Geierstoß werden als Wohnbauflächen dargestellt▪ Die Gewerbebetriebe im Norden und Südwesten werden als Gewerbeflächen dargestellt▪ Als Gemeinbedarfsflächen werden die Bereiche Schloss, Kirche, Rathaus, Feuerwehr und Schule dargestellt▪ Insgesamt sind 8,05 ha der dargestellten Bauflächen noch unbebaut, davon befinden ca. 2,90 ha Flächen innerhalb eines BBP (überwiegend Wohnbauflächen)▪ Innenentwicklungspotentiale überwiegend durch Baulücken (insgesamt ca. 3,32 ha, davon ca. 2,55 ha mit Baurecht), geringfügig bebaute Grundstücke (insgesamt ca. 3,17 ha) und leerstehende Anwesen in der Ortsmitte (ca. 1,16 ha)▪ Fast der gesamte nord- und südwestliche Ortsbereich liegt im Überschwemmungsbereich
Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none">▪ Der Mühlbach mit seinem Grünzug durchquert den gesamten Ortsbereich▪ Südlich an den Ortsbereich grenzt der Talraum der Trubach (mit Überschwemmungsbereich)▪ Beide Gewässerbereiche sind als FFH- und Vogelschutzgebiet geschützt▪ Streuobstwiesen grenzen nördlich, östlich und südlich an den Ortsbereich▪ Zahlreiche Obstbaumbestände befinden sich auch innerhalb des Ortsbereichs▪ Friedhof am nördlichen Ortsrand

	<ul style="list-style-type: none">▪ Sportplatz und Kinderspielplatz am südwestlichen Ortsrand
Grundversorgung und Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none">▪ Versorgungseinrichtungen vorhanden (z.B. Metzgerei, Getränke)▪ Mehrere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorhanden (z.B. Sparkasse, Volksbank, Kosmetik, Friseur, Heizungsbau, Fahrschule etc.)▪ Gastronomische Einrichtungen (z.B. Brauerei Nikl, Brennerei Haas)▪ Ärztliche Versorgung (z.B. Zahnarzt, Hausarzt)▪ Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden (z.B. Kirche St. Kilian und Pfarrhaus, Vereinshaus, Grundschule, Kindergarten und Kinderhort, Sportverein)
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none">▪ Forstamt im Schloss▪ Obstbauern vorhanden
Energie / Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none">▪ 2 Wasserkraftanlagen (Laufkraftwerke) – zur Zeit leerstehend▪ Teile des Hauptortes sind im BayernAtlas als Erschließungsgebiete für den Breitbandausbau in Bayern dargestellt.

7.8.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Hauptort Pretzfeld	898	925	+3%
Gemeinde Pretzfeld	2.629	2.553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	Ab 50 Jahre	Billetter-Maß
05.10.2005	174 (19,4%)	436 (48,6%)	288 (32,1%)	-0,26
30.12.2021	133 (14,4%)	445 (48,1%)	347 (37,5%)	-0,48

Entgegen dem Trend der Gesamtgemeinde verläuft die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren im Hauptort Pretzfeld insgesamt leicht positiv.

Dem allgemeinen Trend folgend ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen gesunken und der Anteil der Senioren hat zugenommen. Die Überalterung der Bevölkerung setzt sich fort.

7.8.3. Kennzahlen

Einwohner (rund 36% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	925 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	395 WE
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	2,3 EW/ha
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	23,86 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischter Baufläche, Stand Februar 2022)	16,6 WE/ha
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	7,18 ha
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (rund 36% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	50 WE
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 16,6 WE/ha)	119 WE
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	42 WE (3,19 ha)
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	30 WE (1,97 ha)

7.8.4. Handlungsbedarf / Anfragen

- Der Schwerpunkt zur Entwicklung von Bauflächen wird am Hauptort Pretzfeld gesehen, weil hier z.B.
 - mehr als ein Drittel der im Markt Pretzfeld lebenden Menschen wohnen,
 - die wichtigsten Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen vorhanden sind und weiterentwickelt werden sollen,
 - die beste Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz besteht,
 - Arbeitsplätze angeboten werden können,
 - mit einer Gesamtfläche von rund 10,7 ha (Stand: 2020/21) großes Innenentwicklungspotential besteht,
 - Möglichkeiten der Städtebauförderung genutzt werden können.

- Es besteht konkrete Nachfrage, z.B. nach

Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand im Anschluss an das Wohngebiet Pfarräcker,
Sonderbauflächen und Gewerbliche Bauflächen zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe,
Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung eines Kinderhorts am Hauptort.

- Für den Hauptort liegen Rahmenpläne zur Entwicklung des Sanierungsgebiets „Ortskern“, zur integrierten städtebaulichen Entwicklung (ISEK) und zur Innenentwicklung vor.

- Mehr als 40% der im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen am Hauptort Pretzfeld liegen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach.

- Große Bauflächenreserven (genehmigte aber noch unbebaute Bauflächen), z.B. Gemischte Bauflächen entlang der Trattstraße, können aufgrund der Bestimmungen zum Hochwasserschutz nicht oder nur eingeschränkt baulich genutzt werden.

- Die Mehrzahl der erfassten Flächen mit Innenentwicklungspotential können nach aktuellem Kenntnisstand nicht zeitnah mobilisiert werden.

- Die Zahl der Leerstände insbesondere im historischen Altort nimmt zu.

- Die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bauflächen entlang der Hauptverkehrsstraßen ist durch Verkehrsemissionen eingeschränkt.

- Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans stehen teilweise im Widerspruch zu den Festsetzungen verbindlicher Bauflächen, z.B. Sportplatzflächen, Schulflächen und Feuerwehr sind im Bebauungsplan „Sportstättengelände“ von 1986 als Sondergebiet (SO) festgesetzt.

7.8.5. Vorgeschlagene Änderungen

Pretzfeld Südwest

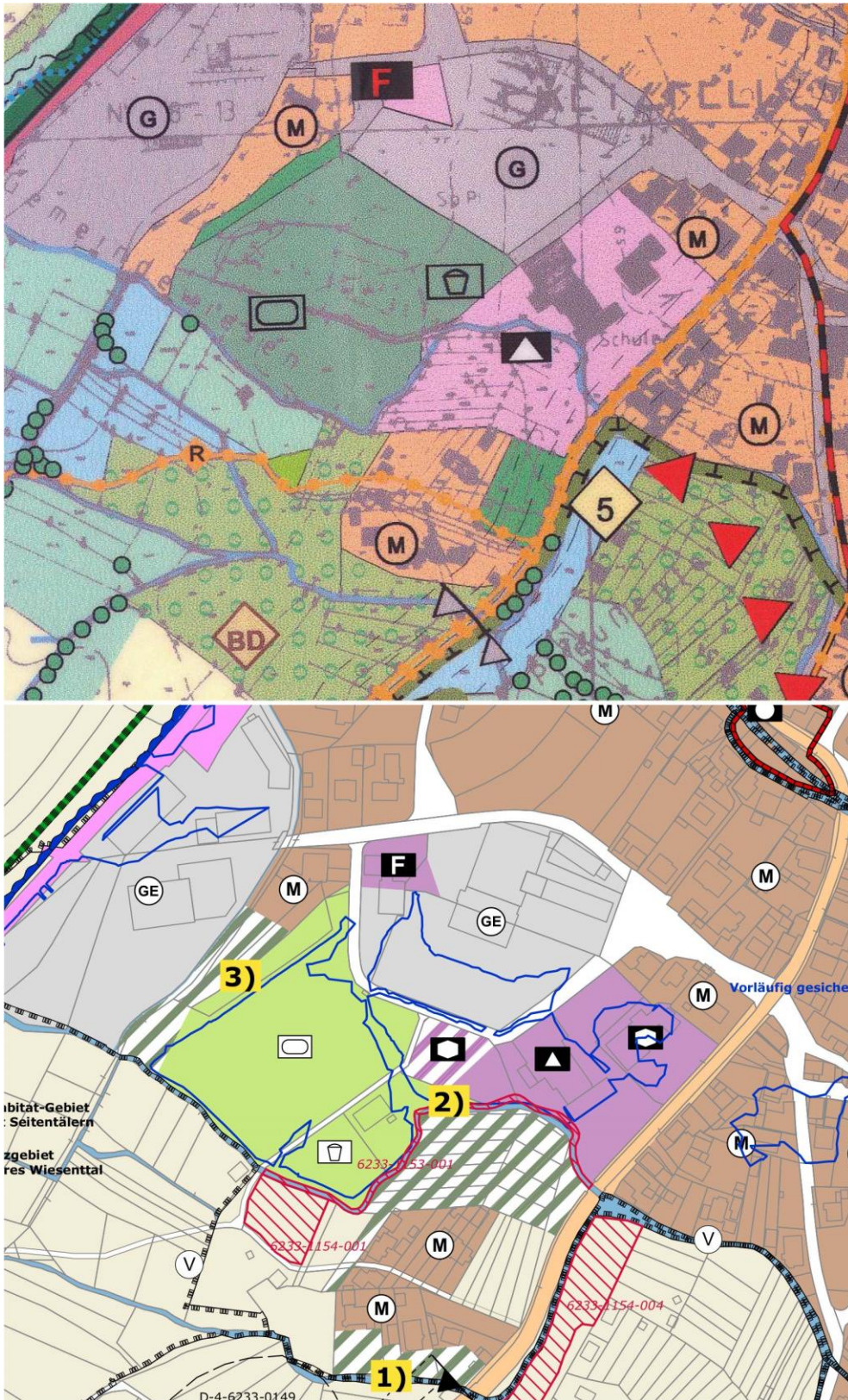


Abbildung 22: Pretzfeld Südwest – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

1) Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft, Darstellen als private Grünflächen (Anpassen an den Bestand)

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme von genehmigten Gemischten Bauflächen und Darstellung als private Grünfläche	-0,06 ha
Rücknahme von Flächen für die Landwirtschaft (hier: Obstgarten) und Darstellung als private Grünfläche	-0,10 ha)
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Darstellung der zurück genommenen Gemischten Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft (hier: Obstgarten) entspricht dem Bestand. ▪ Die unzureichende Erschließung der Siedlungsflächen entlang der Preußenteile spricht gegen eine weitere Entwicklung von Bauflächen in diesem Bereich. ▪ Die Flächen liegen zu großen Teilen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach und können voraussichtlich gar nicht oder nur mit Einschränkungen baulich genutzt werden. ▪ Die privaten Grünflächen beinhalten Gewässerbegleitgehölze entlang der Trubach und Obstwiesen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. ▪ Mit der Änderung der Darstellungen sollen der grüne Ortsrand gesichert und eine weitere Bebauung der Flächen im Übergang der Siedlungsflächen zur Trubach (FFH und Vogelschutzgebiet) eingeschränkt werden. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unerwünschte bauliche Erweiterungen der als Splittersiedlung einzustufenden Preußenteile werden eingeschränkt. ▪ Ortsbildprägender Grünbestand am südlichen Ortsrand bleibt erhalten. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. 	
Klärungsbedarf	
--	

2) Rücknahme genehmigter Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Schule) und Darstellen als private Grünflächen, Umwidmen öffentlicher Grünflächen (hier: Spielplatz) in Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme von genehmigten, noch unbebauten Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Schule), Darstellen als private Grünfläche	-0,58 ha
Umwidmen öffentlicher Grünflächen in Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)	+0,13 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die unzureichende Erschließung der Siedlungsflächen entlang der Preußenteile spricht gegen eine weitere Entwicklung von Bauflächen in diesem Bereich. ▪ Die entlang der nördlichen und westlichen Grenze der ursprünglich geplanten Gemeinbedarfsflächen verlaufende Trubach und ihre Uferbereiche sind als Biotop kartiert und gesetzlich geschützt. Die Trubach trennt die ursprünglich geplanten von den bestehenden Gemeinbedarfsflächen im Norden. ▪ Die ursprünglich geplanten Bauflächen liegen fast vollständig innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach und können voraussichtlich gar nicht oder nur mit Einschränkungen baulich genutzt werden. ▪ Die Darstellung als private Grünfläche entspricht dem Bestand und soll dazu beitragen, die Flächen südlich und östlich der kartierten Biotopflächen von Bebauung frei zu halten. ▪ Die Erweiterung der bereits genehmigten noch unbebauten Gemeinbedarfsflächen westlich der Walter-Schottky-Schule und Darstellung des gesamten Grundstücks, Fl. Nr. 410/44, Gemarkung Pretzfeld, als Fläche für den Gemeinbedarf entspricht den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zur Kinderbetreuung in Pretzfeld und den Beschlüssen des Marktgemeinderates vom Juni bzw. Juli 2022, an dieser Stelle den Neubau eines Kinderhortes zu realisieren. ▪ Bei den ursprünglich als Grünfläche dargestellten Teilen der Grundstücks Fl. Nr. 410/44, Gemarkung Pretzfeld, handelt es sich um den ehemaligen Schulsportplatz (Hartplatz) der im Bebauungsplan „Sportstättengelände“ (rechtskräftig seit Juli 1986) als Sondergebietsfläche festgesetzt ist. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unerwünschte bauliche Erweiterungen der als Splittersiedlung einzustufenden Preußenteile werden eingeschränkt. ▪ Zum südlichen und östlichen Ufer der Trubach und den gesetzlich geschützten Biotopflächen wird Abstand gehalten. ▪ Ortsbildprägender Grünbestand am südlichen Ortsrand bleibt erhalten. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. ▪ Eine planungsrechtliche Voraussetzung zum Neubau eines Kinderhortes westlich der Walter-Schottky-Schule wird erfüllt. 	

Klärungsbedarf

- Der seit 1986 rechtskräftige Bebauungsplan „Sportstättengelände“ widerspricht den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplans und den aktuellen Änderungsvorschlägen. Unabhängig vom Flächennutzungsplanverfahren sollte der Marktgemeinderat über eine Aufhebung bzw. Änderung des verbindlichen Bauleitplans entscheiden.

3) Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen, Darstellen als private Grünflächen

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme von genehmigten, noch unbebauten Gemischten Bauflächen, Darstellen als private Grünfläche	-0,25 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die zurück genommenen Gemischten Bauflächen (Teilflächen Fl. Nr. 410/48, 418, 419, Teilflächen Fl. Nrn. 662/2 und 662/4, alle Gemarkung Pretzfeld) sind bestockt und haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aufgrund ihrer Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Trubach können sie voraussichtlich gar nicht oder nur mit Einschränkungen baulich genutzt werden. Eine Erschließung über die bestehende und genehmigte Gemischte Baufläche (Anwesen Trattstraße 11, Teilfläche Fl. Nr. 418, Gemarkung Pretzfeld) ist aufgrund der bestehenden Bebauung derzeit nicht möglich. Die angrenzenden Gewerblichen Bauflächen und Sportflächen lassen Immissionen erwarten, die die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der ursprünglich geplanten Gemischten Bauflächen einschränken. ▪ Die Darstellung als private Grün-/Freifläche entspricht dem Bestand. Über die Fläche verläuft ein Seitenarm der Trubach (Fl. Nr. 662/2, Gemarkung Pretzfeld), für den das Gewässerentwicklungskonzept (GEK) eine naturnahe Ufer- und Sohlgestaltung vorschlägt. Außerdem ist im GEK in diesem Bereich eine Ablagerungsfläche gekennzeichnet. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsbildprägender Grünbestand und ein Puffer zwischen Sportplatz und gewerblicher Nutzung bleiben erhalten. ▪ Die Darstellung als private Grünfläche ermöglicht die Umsetzung der im GEK vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. 	
Klärungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das aktuelle Gefährdungspotential der im GEK als Ablagerung gekennzeichneten Fläche soll im Zuge der Flächennutzungsplanverfahrens mit den Fachbehörden geklärt werden. 	

Pretzfeld Südost

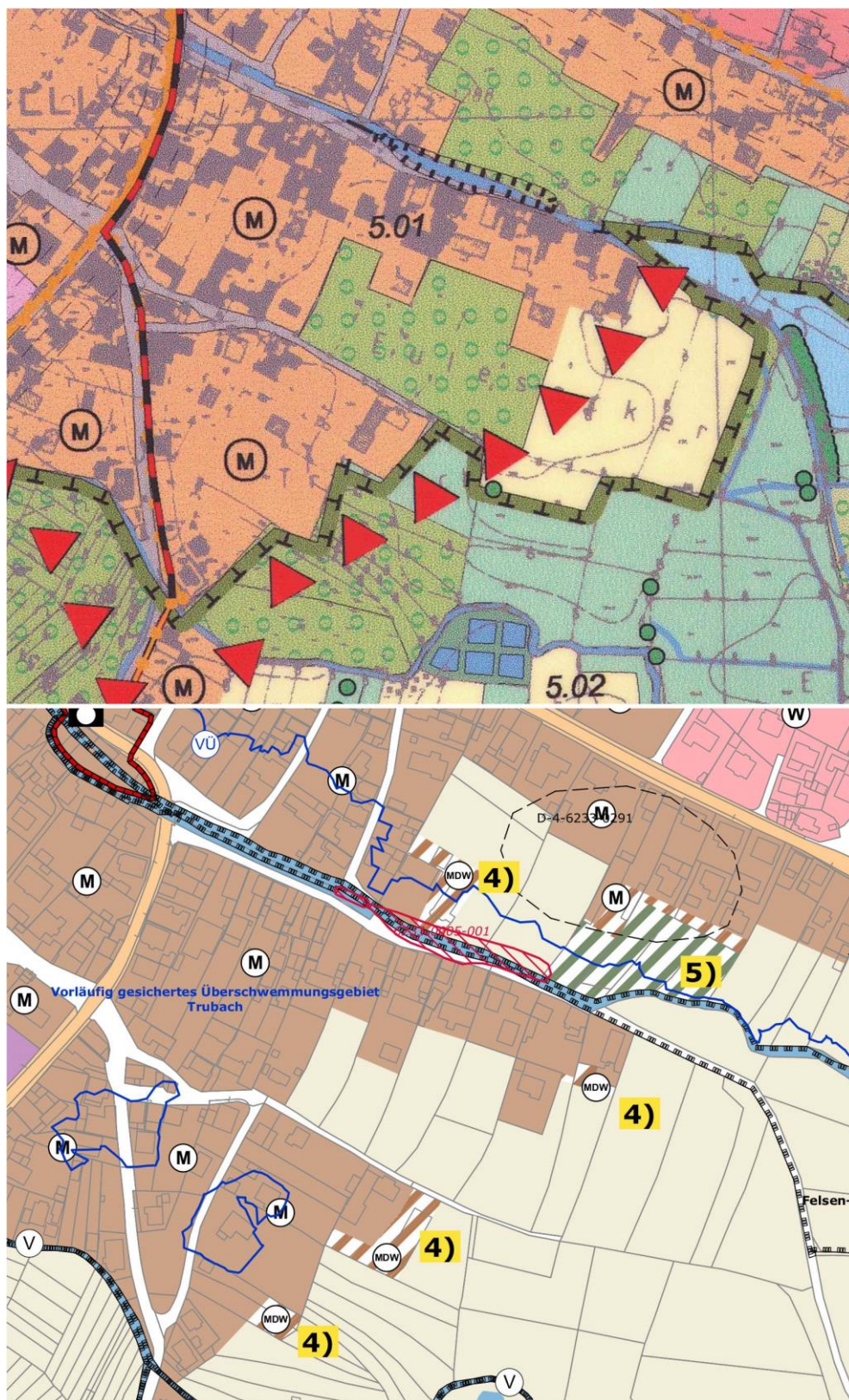


Abbildung 23: Pretzfeld Südost – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

**4) Darstellen zusätzlicher MDW Flächen,
Umwandeln von Flächen für die Landwirtschaft in MDW
(Anpassen an den Bestand)**

Geänderte Flächendarstellungen	
Darstellen von zusätzlichen MDW Flächen	+0,04 ha
Erweitern der Bauflächen um bereits bebaute Flächen und Darstellung als Dörfliches Wohngebiet (Anpassen an den Bestand)	0,27 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die zusätzlich dargestellten MDW Flächen liegen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach und sollen nach Selbstbindungsbeschluss des Marktgemeinderates Pretzfeld zur vorrangigen Innenentwicklung vom Juni 2021 und entsprechend des Konzeptes zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale vom Mai 2021 möglichst vorrangig entwickelt werden. ▪ Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen im Bereich der Fl. Nrn. 249 und 252, beide Gemarkung Pretzfeld, orientiert sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen, stellt eine Abrundung bereits genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen dar und soll die bauliche Entwicklung der Baulücke zwischen den Anwesen Trattach 5 und Trattach 9 ermöglichen. ▪ Die als MDW dargestellten Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 224, 226, 233 und 1288, sind bereits bebaut bzw. großflächig versiegelt. Eine bauliche Entwicklung, die über den bereits bestehenden Bestand hinaus geht, ist nicht beabsichtigt. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Abrundung bzw. Anpassung bereits genehmigter Bauflächen sind keine Auswirkungen verbunden, die gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ausgeglichen werden müssen. ▪ Bauliche Veränderungen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach können Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss haben. 	
Klärungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verfügbarkeit der zusätzlich geplanten und noch unbebauten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden. ▪ Für die im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Trubach gelegenen Flächen muss spätestens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden, welche Schutzmaßnahmen vor Hochwasser bzw. welche Maßnahmen gegen eine Verschärfung der Hochwassergefahr erforderlich sind. 	

**5) Darstellen zusätzlicher Gemischter Bauflächen,
Umwandeln von Flächen für die Landwirtschaft in Gemischte Bauflächen
und private Grünflächen (Anpassen an den Bestand)**

Geänderte Flächendarstellungen	
Erweitern der Bauflächen um bereits bebaute Flächen und Darstellung als Gemischte Baufläche (Anpassen an den Bestand)	0,08 ha
Rücknahme von Flächen für die Landwirtschaft (hier: Wiesen und Obstgärten) und Darstellung als private Grünfläche	-0,39 ha)
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die gesamte Fl. Nr. 1291, Gemarkung Pretzfeld, wird gewerblich genutzt. Die versiegelten Flächen reichen bis nah an den Mühlbach. Nur Teilflächen des Grundstücks sind bisher als Gemischte Baufläche dargestellt. Um den Gebäudebestand sichern und bei Bedarf ersetzen zu können, werden die mit Hochbauten überdeckten Teile des Grundstücks als Gemischte Baufläche dargestellt. ▪ Der südliche – derzeit als Lagerfläche genutzte Bereich der Fl. Nr. 1291, Gemarkung Pretzfeld, liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser als Fläche für die Landwirtschaft (hier: Obstgarten) dargestellt und soll zukünftig als private Grünfläche genutzt werden, um ein weiteres Heranrücken von Bebauung an den Mühlbach zu verhindern und das Überschwemmungsgebiet freizuhalten. ▪ Die übrigen, als private Grünfläche vorgeschlagenen Bereiche (Fl. Nrn. 1292/2, 1294 und Teilflächen Fl. Nrn. 1292 und 1293, alle Gemarkung Pretzfeld) sind im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, werden aber zwischenzeitlich als private Grünfläche genutzt. Die dem Bestand entsprechende, neue Darstellung soll auch hier ein weiteres Heranrücken von Bebauung an den Mühlbach verhindern, dessen Uferbereiche als Vogelschutz- und FFH-Gebiete eine besondere Bedeutung für den Natur- und Artenschutz haben. ▪ Die Erweiterung der Gemischen Bauflächen orientiert sich an der südlichen Grenze der bebauten Grundstücke Fl. Nr. 1293/2 und 1294/2, Gemarkung Pretzfeld, und markiert eine Siedlungsgrenze, die auch zukünftig nicht überschritten werden sollte, um den Talraum und dessen wichtige Funktionen, z.B. auch für den Klimaschutz nicht zu beeinträchtigen. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Gemischte Bauflächen werden abgerundet. ▪ Die Anpassung von Bauflächen sichert den Bestand. ▪ Die Darstellung von privaten Grünflächen schränkt unerwünschte bauliche Erweiterungen in Richtung Mühlgraben ein. 	
Klärungsbedarf	
--	

Pretzfeld Bahnhof

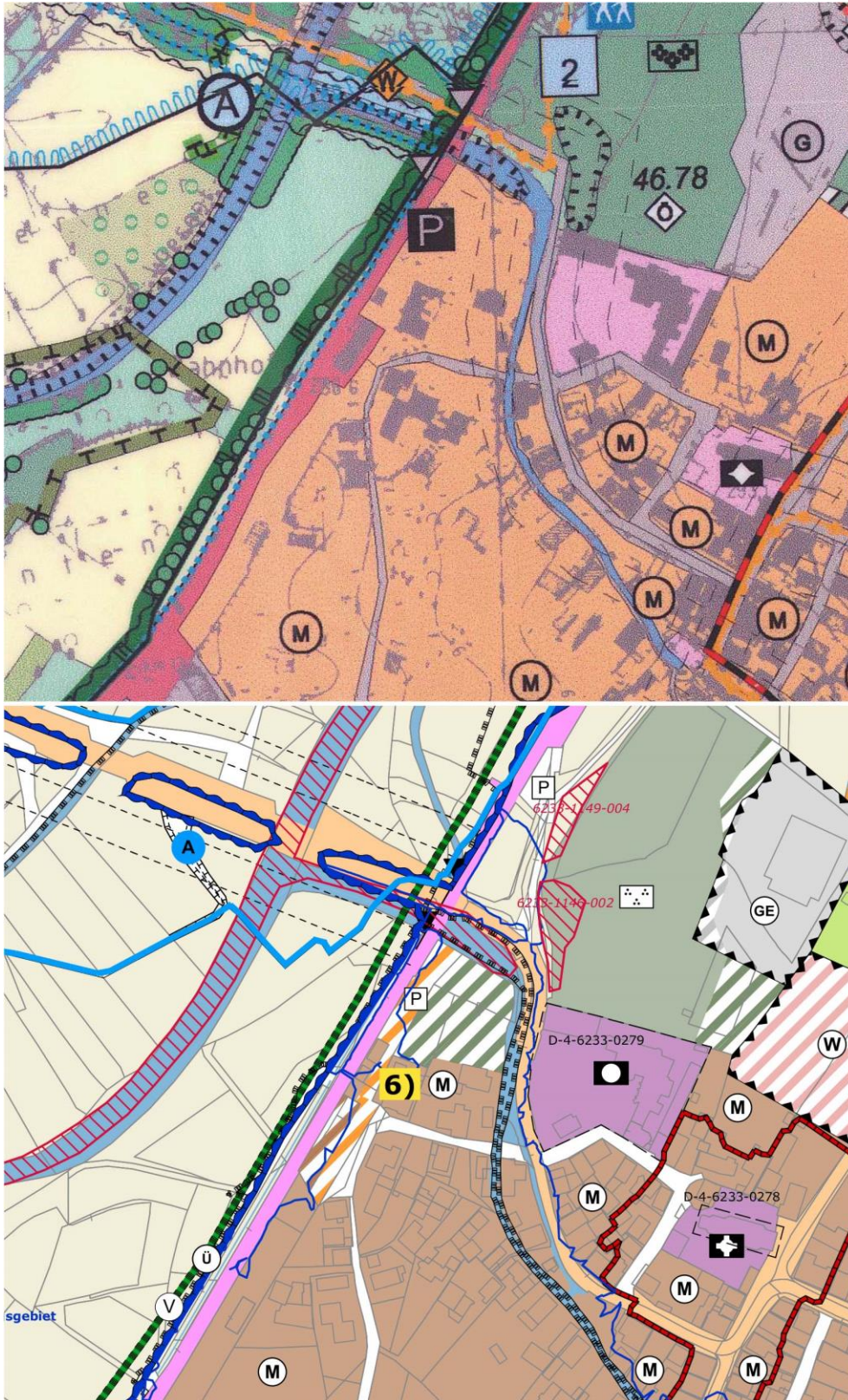


Abbildung 24: Pretzfeld Bahnhof – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

6) Umwandeln genehmigter Bahnanlagen in Gemischte Bauflächen und Verkehrsflächen, Rücknahme genehmigter Gemischter Bauflächen und Darstellen als private Grünflächen

Geänderte Flächendarstellungen	
Umwandeln von Flächen für Bahnanlagen in Gemischte Bauflächen	0,05 ha
Umwandeln von Flächen für Bahnanlagen in Verkehrsflächen	0,02 ha
Umwandeln von Gemischten Bauflächen in Verkehrsflächen (hier: Öffentliches Parken)	0,15 ha
Rücknahme von genehmigten, noch unbebauten Gemischten Bauflächen, Darstellen als private Grünfläche	0,30 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der ehemalige Bahnhof (Fl. Nr. 673/4, Gemarkung Pretzfeld), der Bahnhofsvorplatz (Fl. Nr. 673/2, Gemarkung Pretzfeld), Nebengebäude und Freiflächen nördlich des Bahnhofs (Fl. Nr. 673/3, Gemarkung Pretzfeld) sind im Eigentum des Marktes Pretzfeld. Das ehemalige Bahnhofsgebäude wird zum Wohnen genutzt, das Nebengebäude und die nördlich gelegenen Freiflächen dienen der Gemeinde als Lager. ▪ Die umgewandelten und zurück genommenen Bauflächen liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Trubach, wodurch bauliche Veränderungen eingeschränkt oder sogar unmöglich sind. ▪ Aufgrund der Überflutungsgefahr, möglicher Belastungen des Gebietes durch Verkehrslärm von Straße und Schiene, der Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaft sowie des Überangebots an Gemischten Bauflächen im Gemeindegebiet, werden die nahe der Trubach gelegenen, noch unbebauten Bauflächen Fl. Nr. 133 (Teilfläche), 134/2 und 676, alle Gemarkung Pretzfeld, zurückgenommen und dem Bestand entsprechend als private Grün-/Freifläche dargestellt. ▪ Die geänderten Flächendarstellungen entsprechen den Rahmenplänen zum ISEK, dem Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale (Ergänzender Baustein A zum ISEK) und den aktuellen Plänen für das erweiterte Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld“ (Ergänzender Baustein B zum ISEK). 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. Die vom Marktgemeinderat gebilligten Konzepte lassen sich umsetzen. ▪ Ortsbildprägende Grünflächen und ein großzügiger Abstand zum Mühlbach (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) und zu dessen teilweise biotopgeschützten Uferbereichen bleiben erhalten. ▪ In der Vergangenheit geäußerte Anregungen, die zurück genommen Flächen als Standort für einen neuen Bauhof oder Einkaufsmarkt zu nutzen, bleiben unberücksichtigt. 	
Klärungsbedarf	
--	

Pretzfeld Nordwest

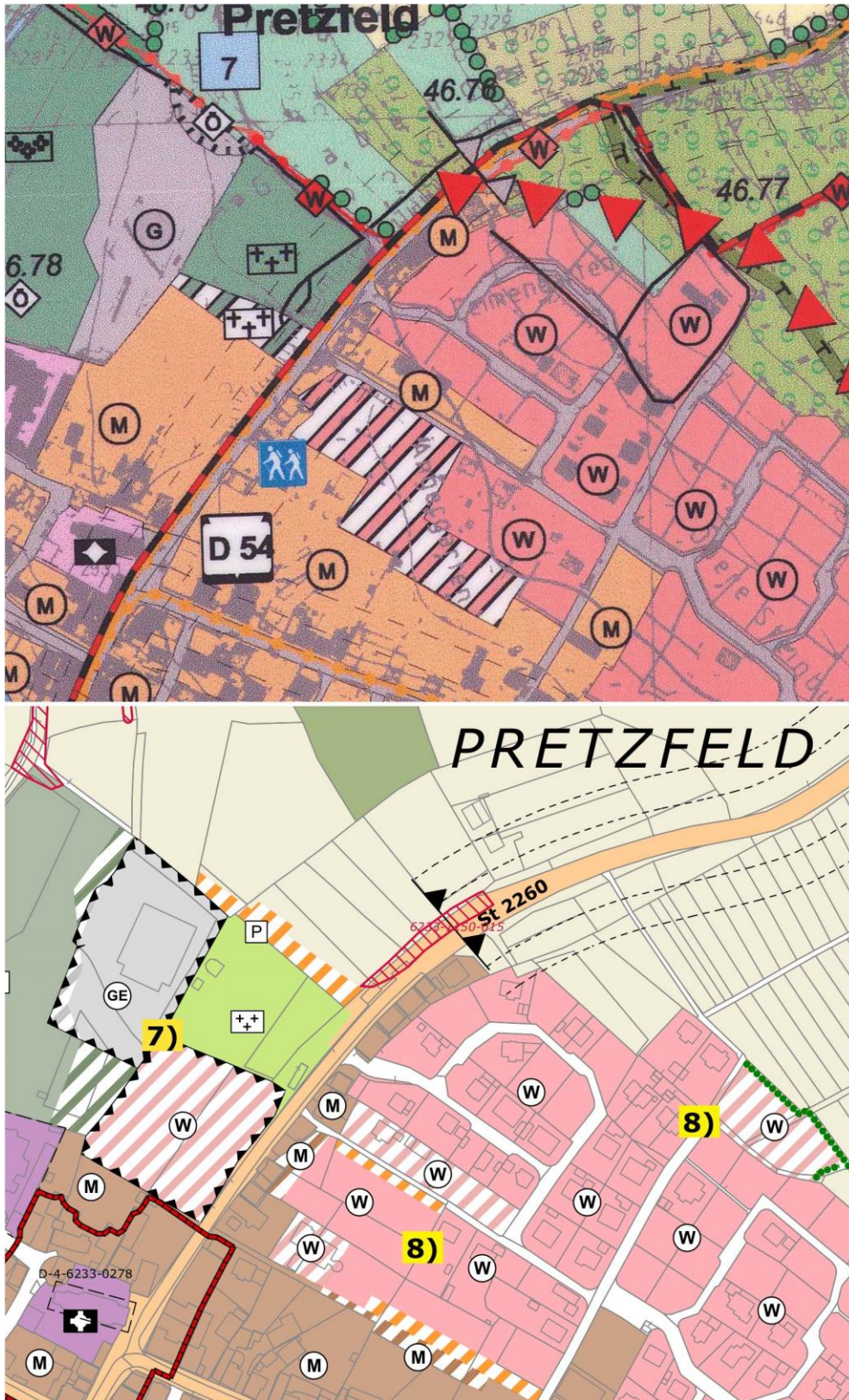


Abbildung 25: Pretzfeld Nordwest – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

**7) Rücknahme genehmigter Gewerblicher Bauflächen,
Darstellen als private Grünflächen, Umwandeln von Grünflächen (privat
und öffentlich) in Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen,
Umwandeln von Gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen,
Kennzeichnen der Bauflächen mit PlanZ 15.6**

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter Gewerblicher Bauflächen, Darstellen als private Grünfläche	-0,22 ha
Erweitern der Gewerblichen Bauflächen um bisher unbebaute Frei- und Grünflächen (Anpassen an den Bestand)	0,06 ha
Umwandeln geplanter öffentlicher Grünflächen (hier: Friedhof) in Wohnbauflächen	+0,13 ha
Umwandeln genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen in Wohnbauflächen	0,61 ha
Kennzeichnen der Gewerblichen Bauflächen (0,79 ha) und Wohnbauflächen (0,73 ha) mit dem Planzeichen 15.6	
Umwandeln von bestehenden und genehmigten Verkehrsflächen (hier: befestigte Flächen) in Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (Anpassen an den Bestand)	0,14 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei den zurück genommenen Gewerblichen Bauflächen handelt es sich um private Grün- und Freiflächen im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 29, Gemarkung Pretzfeld, die derzeit als Stellplatz und Zufahrt zum Schloss bzw. als private Grünfläche genutzt werden, Teilflächen sind als Schlosspark denkmalgeschützt. ▪ Eine Bebauung zu gewerblichen Zwecken ist entgegen der Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplans nicht erwünscht. Um Abstand zu den Baudenkmalern Schloss und Schlosspark zu halten und eine mögliche Wohnbebauung auf den östlich angrenzenden Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 37 und 38, Gemarkung Pretzfeld zu halten, wird eine Rücknahmen der bereits genehmigten Gewerblichen Bauflächen vorgeschlagen. ▪ Die direkt an das Gewerbestandstück Fl. Nr. 31, Gemarkung Pretzfeld, angrenzenden, noch unbebauten und an den Bestand angepassten Gewerblichen Bauflächen (rund 0,18 ha) sollen dem dort bestehenden Betrieb (Dipak Sapré) Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Dieser hat im Rahmen der Befragung der Gewerbetreibenden 2020 entsprechenden Bedarf geäußert. ▪ Aufgrund ihrer zentrumsnahen Lage bieten sich die ursprünglich als Gemischte Baufläche dargestellten Gartenflächen nordöstlich des Schlosses und westlich der Gartenstraße als Wohnbaufläche an. Der Schwerpunkt zur Entwicklung von Bauflächen wird am Hauptort Pretzfeld gesehen. Der 2021 vom Gemeinderat gebilligte Rahmenplan zur Innenentwicklung sieht eine bauliche Entwicklung/Nachverdichtung der Flächen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Immissions- und des Natur-/Artenschutzes vor (siehe Beschreibung Teilgebiet B „Nördlich von Schloss und Pfarrkirche“). 	

- Weil Verkehrslärm von der Hauptstraße und Lärm vom nordwestlich bestehenden Gewerbebetrieb auf die geplanten Wohnbauflächen einwirken können, werden diese mit dem Planzeichen 15.6 gemäß PlanZV gekennzeichnet.
- Aufgrund der noch freien Friedhofsflächen und weil die Nachfrage nach Urnengräbern steigt, wird kein zusätzlicher Bedarf an Friedhofsflächen in Pretzfeld gesehen. Die vorgeschlagenen Wohnbauflächen umfassen deshalb auch Teile der Grundstücke Fl. Nrn. 37 und 38, Gemarkung Pretzfeld, die bisher als öffentliche Grünfläche zur Friedhofserweiterung geplant waren.
- Die Siemensstraße dient als Zufahrt zum Friedhof, zum bestehenden Gewerbebetrieb Fl. Nr. 31, Gemarkung Pretzfeld, und als weitere Zufahrt zum Schloss. Die Flächen entlang der Siemensstraße dienen Friedhofbesuchern als Stellplatz. Die geänderte Darstellung als Verkehrsfläche entspricht dem Bestand.

Auswirkungen

- Ortsbildprägender Grünbestand und Grünflächen im Umfeld denkmalgeschützter Anlagen bleiben erhalten.
- Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gehen verloren.
- Das ursprüngliche Angebot an weiteren Friedhofsflächen verringert sich.
- Bei Einhaltung natur-, artenschutz- und immissionsschutzrechtlicher Vorgaben und Verfügbarkeit der Flächen können dem vorhandenen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden.
- Bei Einhaltung natur-, artenschutz- und immissionsschutzrechtlicher Vorgaben und Verfügbarkeit der Flächen können in zentrumsnaher und hochwasserfreier Lage neue Wohnangebote im Hauptort Pretzfeld geschaffen werden.
- **Anfragen, die nördlich der Siemensstraße gelegenen Flächen als Gemeinbedarfsfläche für einen neuen Bauhof, als Wohnbaufläche oder Sondergebietsfläche für Freizeit und Erholung zu nutzen, bleiben unberücksichtigt.**

Klärungsbedarf

- Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden.
- Mögliche Verkehrs- und Gewerbeemissionen und deren Auswirkungen auf eine geplante Wohnbebauung müssen spätestens im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung untersucht und die Nutzungsmöglichkeiten der Gewerblichen Bauflächen und/oder Wohnbauflächen ggf. eingeschränkt werden.

8) Anpassen bereits bebauter Wohnbauflächen an den Bestand, Umwandeln von Gemischten Bauflächen in Wohnbau- und Verkehrsflächen, Umwandeln von Wohnbauflächen in Gemischte Bauflächen, Darstellen von zusätzlichen Wohnbauflächen

Geänderte Flächendarstellungen	
Umwandeln genehmigter, bereits bebauter Gemischter Bauflächen in Wohnbauflächen (Anpassen an den Bestand)	0,26 ha
Umwandeln genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen in Wohnbauflächen	0,10 ha
Umwandeln genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen (0,03 ha) und Wohnbauflächen (0,12 ha) in Verkehrsflächen	0,15 ha
Umwandeln genehmigter, noch unbebauter Wohnbauflächen in Gemischte Bauflächen	0,14 ha
Darstellen zusätzlicher Wohnbauflächen und symbolisches Kennzeichnen der erforderlichen Ortsrandeingrünung	0,31 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die noch unbebauten Flächen zwischen Hauptstraße und der Straße „Im Steinbühl“ und die Flächen nordwestlich der Straße „Im Steinbühl“ bieten sich für eine Bebauung an. ▪ Der 2021 vom Gemeinderat gebilligte Rahmenplan zur Innenentwicklung sieht eine bauliche Entwicklung/Nachverdichtung der Flächen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur-/Artenschutzes vor (siehe Beschreibung Teilgebiet C „Südlich der Pfarrgasse“). ▪ Die dargestellten Verkehrsflächen beschreiben eine mögliche Erschließung von der Straße „Im Steinbühl“ und das erforderliche Verbreitern der Pfarrgasse. ▪ Die Darstellung Gemischter Bauflächen anstelle von Wohnbauflächen zeigt Entwicklungsmöglichkeiten für die von Mischnutzung geprägten Grundstücke nördlich der Egloffsteiner Straße und östlich der Hauptstraße auf. ▪ Für die zusätzlich geplanten Wohnbauflächen nordöstlich der Straße „im Steinbühl“ (Fl. Nrn. 1501, 1502, 1503, 1504 und Teilflächen Fl. Nrn. 1515 und 1593, alle Gemarkung Pretzfeld) besteht konkrete Nachfrage. ▪ Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand ist eine großzügige Eingrünung der zusätzlich geplanten Bauflächen erforderlich. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gehen verloren. ▪ Bei Einhaltung natur- und artenschutzrechtlicher Vorgaben und Verfügbarkeit der Flächen können in zentrumsnaher und hochwasserfreier Lage neue Wohnangebote im Hauptort Pretzfeld geschaffen werden. 	

Klärungsbedarf

- Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden.
- Mögliche Belange des Natur- und Artenschutzes müssen spätestens im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung untersucht werden.

Pretzfeld Ost



Abbildung 26: Pretzfeld Ost – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

9) Darstellen von zusätzlichen Wohnbauflächen und Flächen für den Verkehr, Kennzeichnen der Flächen mit PlanZ 15.6, Darstellen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geänderte Flächendarstellungen	
Darstellen von zusätzlichen Wohnbauflächen und symbolisches Kennzeichnen der erforderlichen Ortsrandeingrünung	2,32 ha
Darstellen von zusätzlichen Flächen für den Verkehr	0,14 ha
Kennzeichnen der geplanten Bauflächen mit dem Planzeichen 15.6	
Darstellen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,69 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Flächenreserven und Innenentwicklungspotentiale können voraussichtlich nicht zeitnah und nicht im erforderlichen Umfang mobilisiert werden, um den ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen und neuen Wohnangeboten zu decken. ▪ Aufgrund der Einwohnerzahlen und -entwicklung, der guten Verkehrsanbindung (auch an den ÖPNV) und vorhandener Versorgungseinrichtungen soll ein Schwerpunkt der zukünftigen baulichen Entwicklung auf den Hauptort Pretzfeld gelegt werden. ▪ Eine bauliche Entwicklung der Flächen entlang des Mühlbachs und der Trubach ist aufgrund deren Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Trubach nicht oder nur mit Einschränkungen möglich. ▪ Die Grundstücke Fl. Nr. 1450/1 und 1450/2, beide Gemarkung Pretzfeld, sind im Bebauungsplan „Pfarräcker-Geierstoss“ (rechtskräftig seit Mai 1990) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. ▪ Der Bebauungsplan „Geierstoss II“ (rechtskräftig seit Oktober 2000) setzt das Grundstück Fl. Nr. 1471/27, Gemarkung Pretzfeld, als Allgemeines Wohngebiet fest. ▪ Bereits der Flächennutzungsplan von 2001 und der Bebauungsplan „Geierstoß II“ sehen eine Weiterentwicklung der Wohnbauflächen entlang der Straßen „Geierstoß“, „Zum Börsfeld“ und „An der Ziegelhütte“ in Richtung Osten vor. ▪ Für die Grundstücke Fl. Nr. 1469, 1470 und Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 1453, alle Gemarkung Pretzfeld, hat der Marktgemeinderat im Mai 2014 den Vorentwurf eines Bebauungsplans „Geierstoß III“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB beschlossen. ▪ Weil die Flächen hochwasserfrei sind und über bereits bestehende Straßen an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden können, wird gegenüber dem Vorentwurf des BBP „Geierstoß III“ vorgeschlagen, die geplanten Wohnbauflächen um weitere rund 0,96 ha nach Osten und 0,86 ha nach Norden bzw. Nordwesten auszuweiten. 	

- Die parallel zur Staatsstraße St 2260 geltenden Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 und 24 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) müssen beachtet werden und schränken die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Wohnbauflächen ein.
- Auf die Wohnbauflächen wirkt Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2260 ein, die möglicherweise Nutzungsbeschränkungen und/oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich machen. Die Flächen werden deshalb mit dem Planzeichen 15.6 umrandet.
- Aufgrund der Lage am östlichen Ortsrand ist eine großzügige Eingrünung der geplanten Bauflächen erforderlich.
- Zur Erschließung der zusätzlich geplanten Wohnbauflächen sind ein Ausbau bzw. eine Verlängerung der bestehenden Wegeverbindungen in Richtung Osten erforderlich. Die Verlängerung der Straße „Zum Börsfeld“ wird dementsprechend als wichtige örtliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.
- Um den mit Realisierung der geplanten Bauflächen verbundenen Eingriff in Natur- und Landschaft auszugleichen, bieten sich die nördlich angrenzenden Flächen bzw. Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1447, 1448, 1453 und 1463, alle Gemarkung Pretzfeld an.

Auswirkungen

- Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gehen verloren.
- Bei Einhaltung natur-, artenschutz- und immissionsschutzrechtlicher Vorgaben und Verfügbarkeit der Flächen können in zentrumsnaher und hochwasserfreier Lage neue Wohnangebote im Hauptort Pretzfeld geschaffen werden.
- Zu- und Abfahrten in das erweiterte Baugebiet wirken sich auf bestehende Wohn-/Spielstraßen aus.

Klärungsbedarf

- Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden.
- Die erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für die zusätzlich dargestellten Wohnbau- und Verkehrsflächen wird im Zuge der Entwurfsplanung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans überschlägig ermittelt.
- Verkehrsimmissionen und möglicherweise erforderliche Nutzungseinschränkungen bzw. Schutzmaßnahmen müssen spätestens im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden.

7.9. Unterzaunsbach

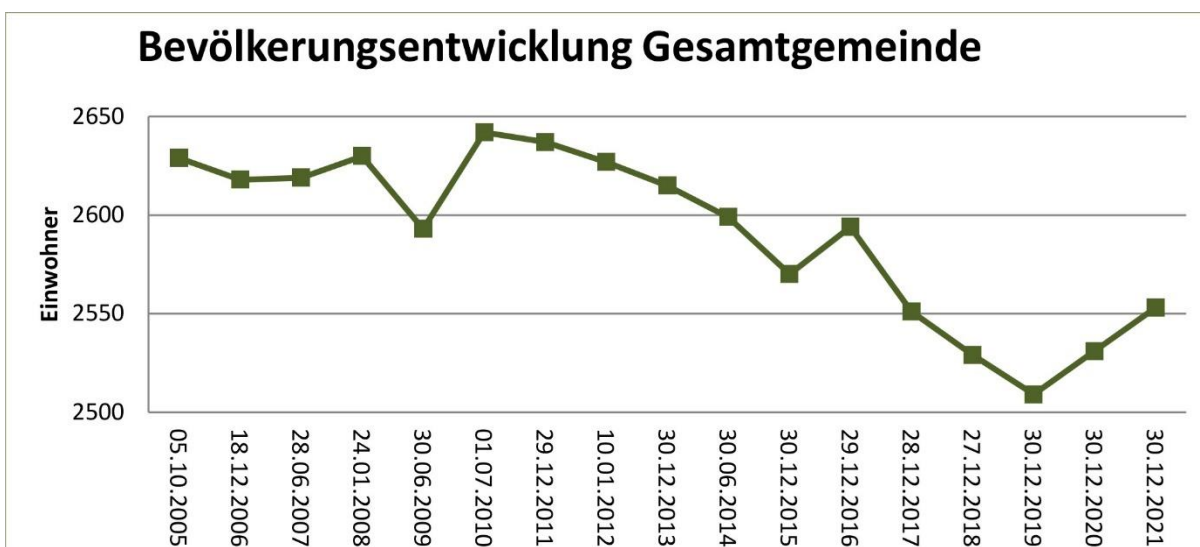
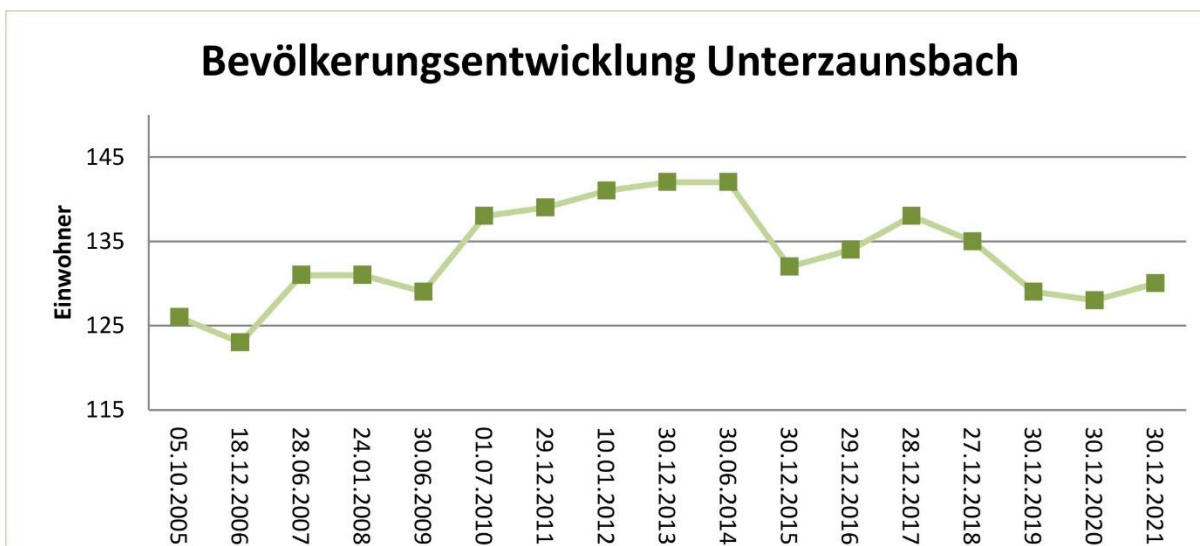
7.9.1. Kurzbeschreibung

Lage und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">▪ Ca. 4 km südöstlich vom Hauptort Pretzfeld an der St 2260 gelegen Fehler! Textmarke nicht definiert.▪ ÖPNV Anbindung mit Haltestelle in der Ortsmitte - Buslinie 235, 222 Fehler! Textmarke nicht definiert.▪ Größerer öffentlicher Parkplatz am nördlichen Ortseingang▪ Kleinerer Parkplatz in der Ortsmitte▪ Fernradwegeroute verläuft durch die Ortsmitte▪ Radverkehr über Wirtschaftswege in umgebende Ortsteile (Wannbach) angebunden
Siedlungsfläche und -struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Historische Siedlungsstruktur und dörfliche Mischnutzung mit Wohnen und landwirtschaftlichen Hofstellen noch erhalten▪ Ortsmitte wird gebildet am Kreuzungspunkt der St 2260 / FO 6 um historisches Glockenhaus (denkmalgeschützt) und Feuerwehr▪ Geringer Flächenzuwachs in den letzten Jahrzehnten▪ Darstellung als Gemischte Bauflächen▪ Insgesamt sind ca. 2,15 ha der dargestellten Gemischten Bauflächen noch unbebaut▪ Innenentwicklungspotentiale durch gering bebaute Grundstücke (ca. 0,63 ha), durch Baulücken (ca. 0,34 ha, Anzahl 3), Leerstehende Wohngebäude (0,18 ha) und Leerstehende Hofstellen / Hofstellen mit Restnutzung (insgesamt ca. 0,21 ha)▪ Ein Großteil des Ortsbereichs liegt innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Trubach und schränkt die Bebaubarkeit der Grundstücke ein.
Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none">▪ Trubach verläuft durch gesamten Ortsbereich▪ Spielplatz am nordöstlichen Ortsrand▪ Der gesamte Ortsbereich ist von Streuobstwiesen umgeben▪ In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Quellen
Grundversorgung und Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none">▪ Gastronomische Einrichtungen vorhanden (z.B. Zeissler Genuss-Eventgastronomie, Brauerei-

	<p>Gasthof Georg Meister, Café Holweg Georg, Spirituosengeschäft Petra und Georg Müller)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Feuerwehr in der Ortsmitte▪ Glockenhaus (früher Gemeindehaus) in der Ortsmitte▪ Beherbergungsbetriebe vorhanden (z.B. Ferienwohnung)
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none">▪ Landwirtschaftliche Betriebe vorhanden
Energie / Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none">▪ Wasserkraftanlage (Laufkraftwerk) am nördlichen Ortseingang vorhanden▪ Teile Unterzaunbachs sind im BayernAtlas als Erschließungsgebiete für den Breitbandausbau in Bayern dargestellt.

7.9.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Unterzaunsbach	126	130	+3%
Gemeinde Pretzfeld	2.629	2.553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	Ab 50 Jahre	Billetter-Maß
05.10.2005	18 (14,3%)	63 (50,0%)	45 (35,7%)	-0,43
30.12.2021	19 (14,6%)	44 (33,8%)	67 (51,5%)	-1,09

Gegenüber 2005 kann Unterzaunsbach – anders als die Gesamtgemeinde Pretzfeld - auf eine leicht gestiegene Einwohnerzahl verweisen.

Der Anteil der unter 15 Jährigen konnte relativ konstant gehalten werden. Der Anteil der Menschen in einem Alter von mindestens 50 Jahren hat dagegen stark zugenommen. Der allgemeine Trend zur Überalterung setzt sich fort.

7.9.3. Kennzahlen

Einwohner (rund 5% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	130 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	55 WE
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	2,4 EW/ha
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	6,34 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischter Baufläche, Stand Februar 2022)	8,7 WE/ha
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	2,15
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (rund 5% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	7 WE
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 8,7 WE/ha)	18 WE
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	2 WE (0,20 ha)
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	3 WE (0,23 ha)

7.9.4. Handlungsbedarf / Anfragen

- Bei Anfragen nach zusätzlichen Bauflächen müssen vorhandene Innenentwicklungspotentiale und das rechnerische Überangebot an bereits genehmigten, noch un bebauten Bauflächen berücksichtigt werden.
- Reserveflächen (Gemischte Bauflächen) an den Ortsrändern liegen teilweise im Überschwemmungsbereich
- Fast der gesamte Ortsteil liegt im Überschwemmungsbereich → welche Möglichkeiten bestehen für Bebauung dieser Flächen?
- Baulücken (teilweise im Überschwemmungsbereich) konnten bislang nicht mobilisiert werden
- Zahlreiche Grundstücke die geringfügig bebaut sind
- Gastronomische Einrichtungen / Anziehungspunkte (Brauerei, Brennerei, Eventgastronomie, Café) sollten erhalten und gestärkt werden

7.9.5. Vorgeschlagene Änderungen

Unterzaunsbach



Abbildung 27: Unterzaunsbach – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

1) Rücknahme Gemischter Bauflächen am südöstlichen Ortsrand

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als private Grünfläche (0,11 ha) bzw. Fläche für die Landwirtschaft (0,47 ha)	-0,58 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die zurück genommenen Gemischten Bauflächen sind nicht bebaut. Die Darstellung als private Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft entspricht dem Bestand. ▪ Der südliche Bereich der zurück genommenen Bauflächen (rund 0,11 ha) liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach und kann voraussichtlich gar nicht oder nur mit Einschränkungen baulich genutzt werden. ▪ Rund 0,24 ha der zurück genommenen Bauflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst". ▪ Auf die Bauflächen entlang der Staatsstraße St 2260 wirken Verkehrsimmissionen z.B. in Form von Staub und Lärm ein. Im Abstand von 20 bzw. 40 m zum äußeren Fahrbahnrand müssen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 und 24 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) beachtet werden. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Flächen können nicht wie bisher geplant als Gemischte Baufläche baulich entwickelt werden, bleiben aber für landwirtschaftliche Nutzungen bzw. als private Grünfläche erhalten. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. 	
Klärungsbedarf	
--	

2) Rücknahme Gemischter Bauflächen an der Trubach

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als private Grünfläche	-0,73 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die zurück genommenen Gemischten Bauflächen sind nicht bebaut. Die Darstellung als private Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft entspricht dem Bestand. ▪ Die Flächen liegen fast vollständig innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach und können voraussichtlich gar nicht oder nur mit Einschränkungen baulich genutzt werden. ▪ Die Freiflächen entlang des Unteren Mühlbachs und der Trubach haben als Bestandteil des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ und Teil des Vogelschutzgebietes „Felsen- und Hangwaelder in der Fränkischen Schweiz“ ▪ Gewässerbegleit- und Unterwasservegetation der Trubach sind biotopkartiert und gesetzlich geschützt. ▪ Auf die Bauflächen entlang der Staatsstraße St 2260 wirken Verkehrsimmissionen z.B. in Form von Staub und Lärm ein. Im Abstand von 20 bzw. 40 m zum äußeren Fahrbahnrand müssen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 und 24 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) beachtet werden. ▪ Das vom Marktgemeinderat beschlossene Gewässerentwicklungskonzept schlägt im Bereich der vorgeschlagenen Grünflächen Maßnahmen zur Gestaltung, Entwicklung und Unterhaltung der Trubach vor. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Darstellung der bebauten Flächen, z.B. im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 549, Gemarkung Zaunsbach, bleibt unverändert. ▪ Die Flächen entlang des Mühlbachs und der Trubach können nicht im bisher dargestellten Umfang als Gemischte Baufläche baulich entwickelt werden, bleiben aber als private Grünfläche erhalten. ▪ Ortsbildprägende Grünflächen und Abstand zum Mühlbach und zur Trubach (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) und zu dessen teilweise biotopgeschützten Uferbereichen bleiben erhalten. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. ▪ Das vom Marktgemeinderat gebilligten Gewässerentwicklungskonzept wird berücksichtigt. 	
Klärungsbedarf	
--	

3) Rücknahme Gemischter Bauflächen am nordwestlichen Ortsrand

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	-0,28 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Grundstück Fl. Nr. 574/4, Gemarkung Zaunsbach, ist mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut, das Grundstück Fl. Nr. 573, Gemarkung Zaunsbach ist unbebaut. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht dem Bestand. ▪ Die Flächen sind teilweise bestockt (Obstgarten) und haben auch aufgrund ihrer Lage am Ortseingang und der auf dem Grundstück Fl. Nr. 573, Gemarkung Zaunsbach, kartierten Quelle besondere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. ▪ Teilflächen der Fl. Nr. 574/3, Gemarkung Zaunsbach (0,05 ha der bisher dargestellten Gemischte Bauflächen) liegen innerhalb des LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst". ▪ Die Flächen fallen von Südwesten nach Nordosten teilweise steil ab und sind schwer bebaubar. ▪ Der nördliche, tiefer gelegene Bereich der Flächen (ca. 0,15 ha der bisher dargestellten Bauflächen) liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach und kann voraussichtlich gar nicht oder nur mit Einschränkungen baulich genutzt werden. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die zurückgenommenen Gemischten Bauflächen können nicht wie bisher geplant baulich entwickelt werden, bleiben aber als Fläche für die Landwirtschaft erhalten und im Außenbereich zulässige (Bau-) Vorhaben nutzbar. ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. 	
Klärungsbedarf	
--	

4) Darstellen von zusätzlichen MDW-Flächen nordöstlich der St 2260

Geänderte Flächendarstellungen	
Darstellen von zusätzlichen MDW-Flächen im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 532/3 und 532/5, Gemarkung Zaunsbach	+0,11 ha
Darstellen von privaten Grünflächen im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 532/5, Gemarkung Zaunsbach	0,05 ha
Kennzeichnen der Flächen mit dem Planzeichen 15.6	
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Da große Teile des Ortes innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach liegen, ist eine bauliche Entwicklung zahlreicher genehmigter Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentiale nur mit Einschränkungen oder gar nicht möglich. ▪ Nachdem bereits genehmigte, noch unbebauter Gemischter Bauflächen zurückgenommen wurden und verbliebene Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentiale nicht zeitnah verfügbar sind, wird die Darstellung zusätzlicher Bauflächen für erforderlich gehalten, um neue Wohnangebote für die Menschen vor Ort schaffen zu können. ▪ Teilflächen der Fl. Nrn. 532/3 und 532/5, Gemarkung Zaunsbach, sind bereits bebaut und als Gemischte Baufläche, dargestellt. Die Erweiterung der Bauflächen nach Norden bedeutet eine Abrundung des Siedlungsbereich um bereits erschlossene Flächen. ▪ Die Flächen sind teilweise bestockt und haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. ▪ Für den südwestlichen, tiefer gelegene Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 532/5, Gemarkung Zaunsbach, besteht gemäß Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) Bauverbot. Im Abstand von 40 m zum äußeren Fahrbahnrand der St 2260 muss außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze außerdem die Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) beachtet werden. ▪ Die an der Staatsstraße St 2260 gelegenen Flächen des Grundstücks Fl. Nr. 532/5, Gemarkung Zaunsbach, gehören außerdem zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Trubach und können auch aus diesem Grund voraussichtlich gar nicht oder nur mit Einschränkungen baulich genutzt werden. Deren Darstellung als private Grünfläche entspricht dem Bestand. ▪ Verkehrsimmissionen von der St 2260, z.B. in Form von Staub und Lärm, können die baulichen Nutzungsmöglichkeiten einschränken. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gehen verloren. ▪ Bei Einhaltung natur-, artenschutz- und immissionsschutzrechtlicher Vorgaben und Verfügbarkeit der Flächen können in hochwasserfreier Lage neue zusätzliche Bauflächen entwickelt werden. 	

Klärungsbedarf

- Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden.
- Im Zuge der Entwurfsplanung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden der voraussichtlich erforderliche Ausgleichsflächenbedarf überschlägig ermittelt und geeignete Ausgleichflächen vorgeschlagen.
- Verkehrsimmissionen und möglicherweise erforderliche Nutzungseinschränkungen bzw. Schutzmaßnahmen müssen spätestens im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden.

5) Darstellen von zusätzlichen MDW-Flächen am westlichen Ortsrand

Geänderte Flächendarstellungen	
Darstellen von zusätzlichen MDW-Flächen im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 568, Gemarkung Zaunsbach.	+0,11 ha
Darstellen von zusätzlichen MDW-Flächen im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 567, Gemarkung Zaunsbach.	+0,12 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Da große Teile des Ortes innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach liegen, ist eine bauliche Entwicklung zahlreicher genehmigter Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentiale nur mit Einschränkungen oder gar nicht möglich. ▪ Nachdem bereits genehmigte, noch unbebaute Gemischter Bauflächen zurückgenommen wurden und verbliebene Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentiale nicht zeitnah verfügbar sind, wird die Darstellung zusätzlicher Bauflächen für erforderlich gehalten, um neue Wohnangebote für die Menschen vor Ort schaffen zu können. ▪ Das Grundstück Fl. Nr. 568, Gemarkung Zaunsbach, (rund 0,25 ha) ist bereits zu großen Teilen mit Gebäuden überdeckt und erschlossen. Rund 690 m² des Grundstücks liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst". Die Darstellung des gesamten Grundstücks als Baufläche bedeutet eine Abrundung der bereits genehmigten Bauflächen und soll zusätzliche Innenentwicklung ermöglichen. ▪ Das Grundstück Fl. Nr. 565, Gemarkung Zaunsbach, wurde bei Erstellung des Innenentwicklungskonzeptes als Fläche mit Innenentwicklungspotential kartiert (hier: gering bebautes Grundstück). Mit Abrundung der genehmigten Bauflächen um Teile des Grundstücks Fl. Nr. 567, sollen weitere Möglichkeiten zur Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes (MDW) geschaffen werden. Die Flächen liegen außerhalb des LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst". 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gehen verloren. ▪ Bei Einhaltung natur-, artenschutz- und immissionsschutzrechtlicher Vorgaben und Verfügbarkeit der Flächen können in hochwasserfreier Lage neue Wohnangebote geschaffen werden. 	
Klärungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden. ▪ Ebenfalls im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren soll geklärt werden, ob die Darstellung zusätzlicher Bauflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes genehmigt werden kann. ▪ Im Zuge der Entwurfsplanung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden der voraussichtlich erforderliche Ausgleichsflächenbedarf überschlägig ermittelt und geeignete Ausgleichflächen vorgeschlagen. 	

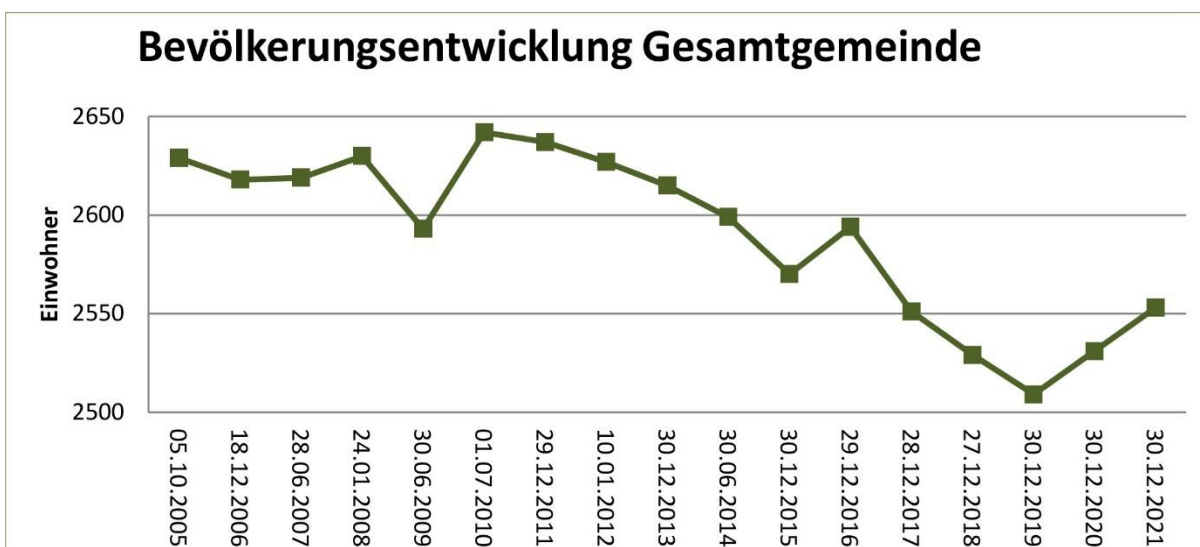
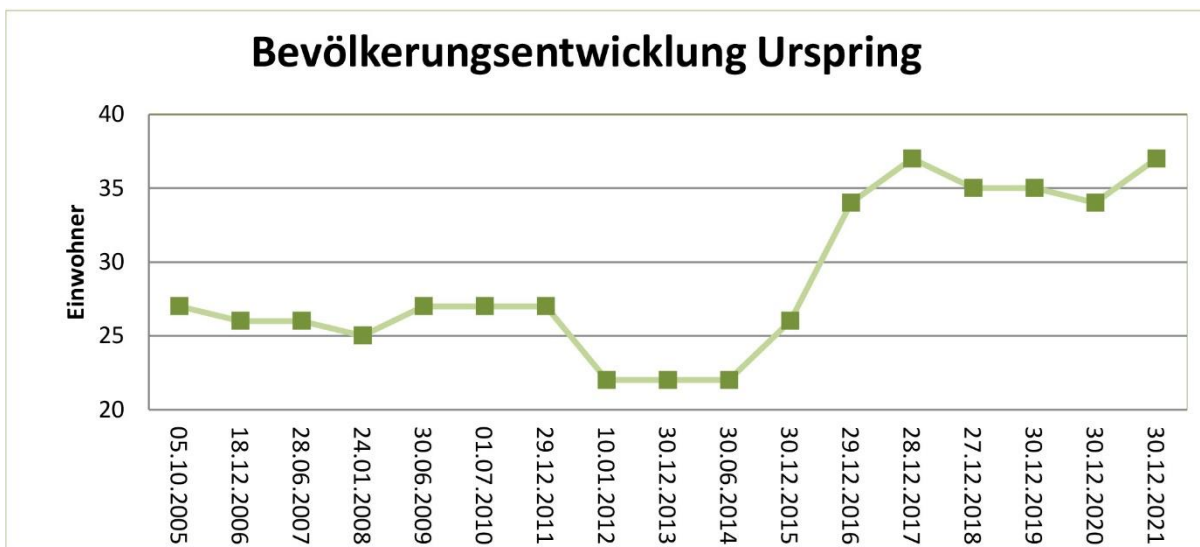
7.10. Ursprung

7.10.1. Kurzbeschreibung

Lage und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ca. 5 km westlich vom Hauptort Pretzfeld an der FO 30 an der östlichen Grenze des Gemeindegebiets gelegen ▪ ÖPNV Anbindung mit Haltestelle in der Ortsmitte - Buslinie 234, 235 Fehler! Textmarke nicht definiert. ▪ Keine Radwege- bzw. Verbindungen vorhanden
Siedlungsfläche und -struktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ historischer Ortsgrundriss noch erhalten, nur geringer Flächenzuwachs in den letzten Jahrzehnten ▪ kleine Dorfmitte mit hölzernen Glockenhaus und Dorflinde ▪ Darstellung als Gemischte Bauflächen ▪ Sanierungsbedürftige Bausubstanz ▪ Zwei denkmalgeschützte Bauernhäuser
Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelle des Thosbaches (Urspringer Brunnen) und des Altenthalbaches entspringen im Siedlungsgebiet, Thosmühlbach mündet im Ortskern in den Thosbach ▪ Naturdenkmal (Dorflinde) im Ortskern ▪ Eingebettet in Tallage der umgebenen Wald- und Felsstrukturen (Wannbacher Berg, Rötelfels)
Grundversorgung und Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden ▪ Keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden
Land- und Forstwirtschaft	<p>--</p>
Energie / Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der gesamte Ortsteil ist im BayernAtlas als Erschließungsgebiete für den Breitbandausbau in Bayern dargestellt.

7.10.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Ursprung	27	37	37%
Gemeinde Pretzfeld	2.629	2.553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	Ab 50 Jahre	Billetter-Maß
05.10.2005	4 (14,8%)	11 (40,7%)	12 (44,4%)	-0,73
30.12.2021	9 (24,3%)	17 (45,9%)	11 (29,7%)	-0,12

Entgegen den Entwicklungen in der Gesamtgemeinde haben sich die Einwohnerzahl als auch der Bevölkerungsanteil der Personen unter 15 Jahren positiv entwickelt.

7.10.3. Kennzahlen

Einwohner (rund 1% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	37 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	20 WE
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	1,9 EW/ha
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	1,41 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischter Baufläche, Stand Februar 2022)	14,2 WE/ha
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	0,28 ha
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (rund 1% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	2 WE
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 14,2 WE/ha)	3 WE
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	keine Angaben
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	keine Angaben

7.10.4. Handlungsbedarf / Anfragen

- Die ermittelten Bauflächenreserven am nordöstlichen Ortsrand (rund 0,22 ha bereits genehmigte, noch unbebaute Gemischter Bauflächen) und bebaute Siedlungsbereiche (Teilflächen Fl. Nr. 819, Gemarkung Wichsenstein) liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst".
- Die Möglichkeiten zusätzliche Bauflächen in Ursprung darzustellen und zu entwickeln sind aufgrund der Insellage im LSG, Vogelschutz- und FFH-Gebiet stark eingeschränkt.
- Mögliche Innenentwicklungspotentiale wurden bislang nicht erhoben.

7.10.5. Vorgeschlagene Änderungen

Urspring

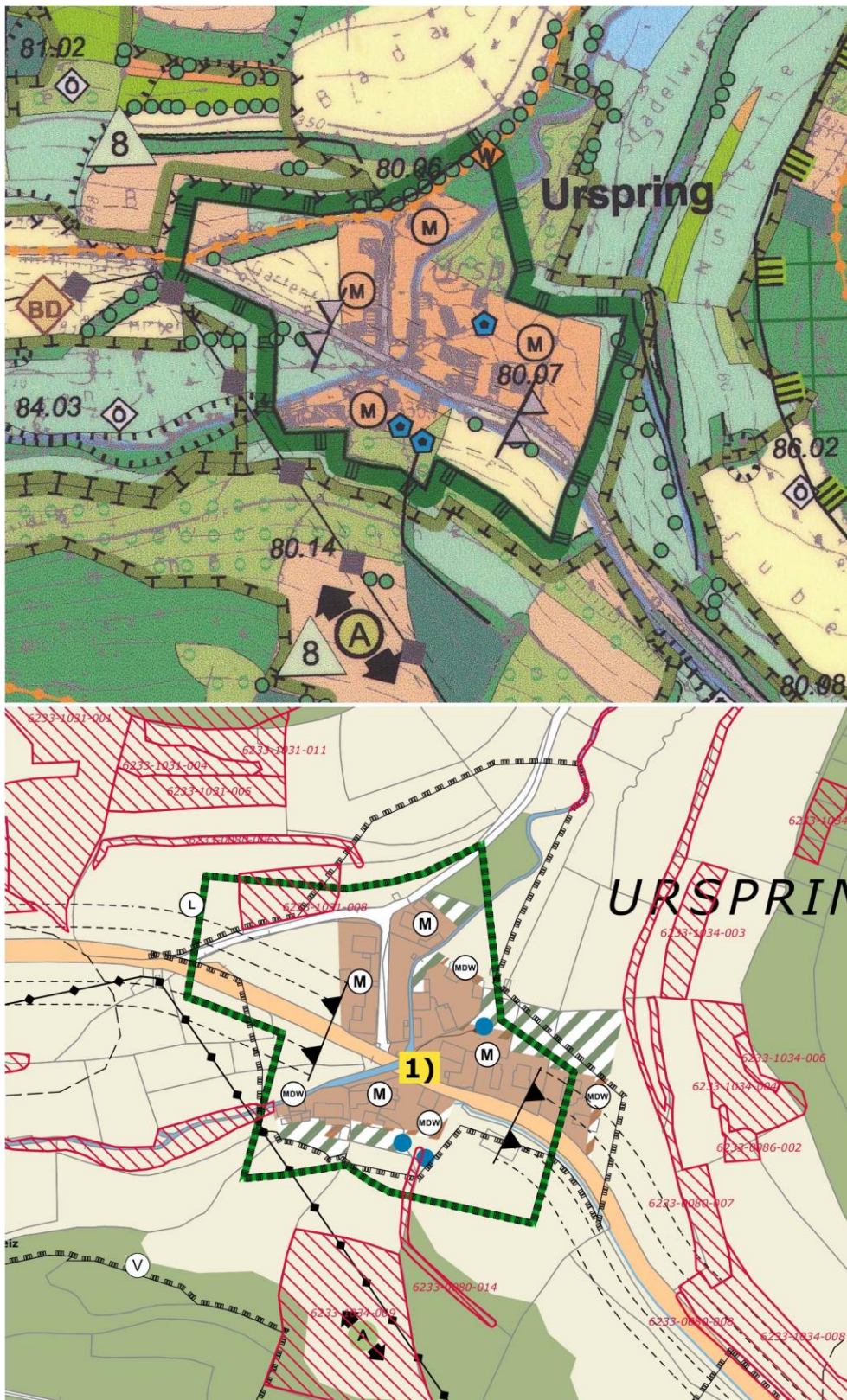


Abbildung 28: Urspring – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

1) Rücknahme Gemischter Bauflächen, Anpassen von Gemischten Bauflächen und privaten Grünflächen an den Bestand

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Gemischter Bauflächen und Darstellung als private Grünfläche	-0,34 ha
Erweitern der Bauflächen um bereits bebaute Flächen und Darstellung als Gemischte Baufläche (Anpassen an den Bestand)	+0,10 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die zurück genommenen Gemischten Bauflächen am nordöstlichen Ortsrand liegen zu großen Teilen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst". ▪ Die angepassten Gemischten Bauflächen sind bereits überwiegend bebaut. ▪ Die Darstellung von ursprünglich geplanten Gemischten Bauflächen als private Grünfläche entspricht dem Bestand. Die Flächen sind bestockt und teilweise von wichtiger Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, z.B. der Quellbereich des Thosbach auf dem Grundstück Fl. Nr. 774, Gemarkung Wichsenstein. ▪ Aufgrund ihrer Lage im rückwärtigen Bereich privater Grundstücke und eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten eignen sich die dargestellten Grünflächen nicht oder nur eingeschränkt für eine bauliche Entwicklung. ▪ Mit der Darstellung als Grünfläche sollen der grüne Ortsrand erhalten und ein Puffer zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" / Vogelschutzgebiet „Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“ / Fauna-Flora-Habitat Gebiet „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ gesichert werden. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potentieller Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Landschaft und der damit verbundene Ausgleichsflächenbedarf werden reduziert. ▪ Für den Thosmühlbach sieht das vom Marktgemeinderat beschlossene Gewässerentwicklungskonzept Maßnahmen zur Gewässergestaltung vor, die sich innerhalb der privaten Grünflächen umsetzen lassen. ▪ Den naturschutzrechtlichen Vorgaben wird entsprochen. ▪ Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Ursprung bleiben stark eingeschränkt. 	
Klärungsbedarf	
--	

7.11. Wannbach

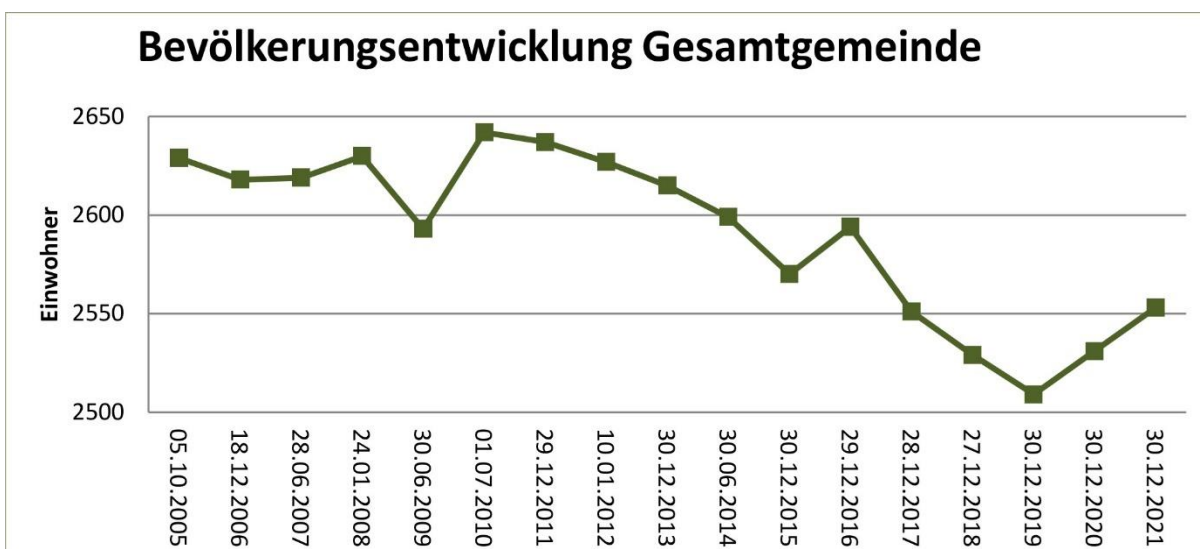
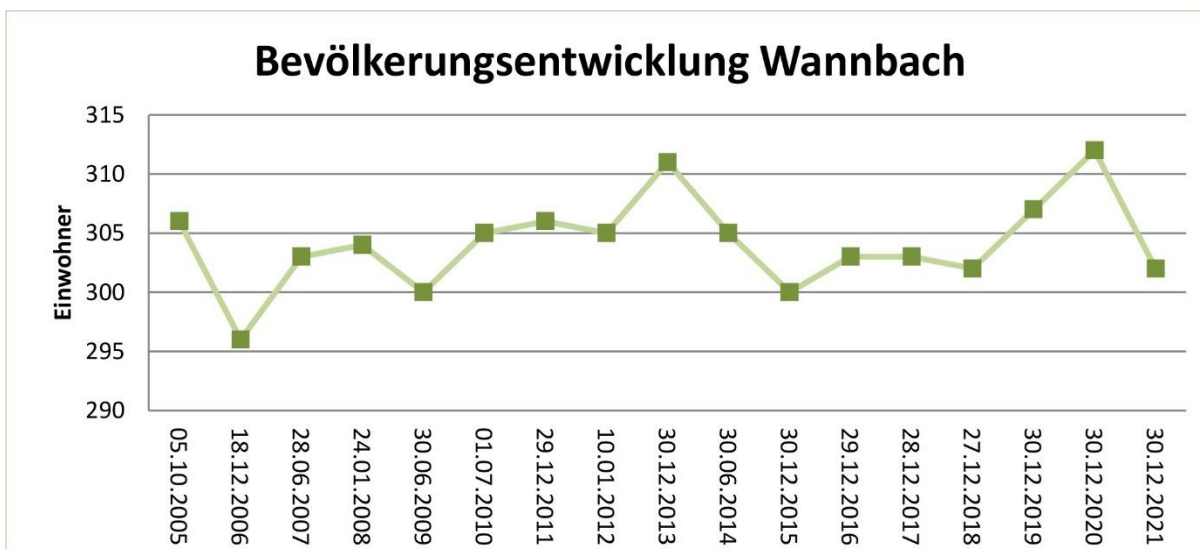
7.11.1. Kurzbeschreibung

Lage und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">▪ Ca. 3 km östlich vom Hauptort Pretzfeld an der St 2260 / FO 30 / FO 37 gelegen▪ ÖPNV Anbindung mit Haltestelle in der Ortsmitte – Buslinien 222, 234, 235 Fehler! Textmarke nicht definiert.▪ Großer öffentlicher Parkplatz am westlichen Ortsrand▪ Weitere Parkplätze in der Ortsmitte im nordwestlichen Bereich sowie gegenüber Gasthof Mühlhäuser
Siedlungsfläche und -struktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Ortsteil gliedert sich in zwei Bereiche: Altortbereich, dessen historische Siedlungsstruktur und dörfliche Mischnutzung (mit Wohnen, Hofstellen, Läden und Gastronomiebetrieben) noch erhalten sind sowie ein Wohngebiet ab den 80er Jahren mit Erweiterungen in den 90er Jahren mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern▪ Ortsmitte bildet sich aus dem Bereich um Johanniskirche, Gemeindehaus und Feuerwehr mit einer gestalteten Platzanlage sowie am Kreuzungsbereich ST 2260 / FO 30 mit dem Gasthof und einem kleinen Aufenthaltsbereich mit Gedenktafel▪ Der Altortbereich ist als Gemischte Baufläche dargestellt, das Wohngebiet als Wohnbauflächen, die Flächen um Kirche und Gemeindehaus als kleinere Gemeinbedarfsfläche▪ Mühle westlich des Altortes befindet sich außerhalb des Siedlungsbereichs und ist nicht als Baufläche dargestellt▪ Insgesamt sind ca. 2,25 ha der dargestellten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen noch unbebaut. Davon befinden sich ca. 0,94 ha Wohnbauflächen innerhalb der Geltungsbereiche der BBPs „Wannbach – Baumgarten“ und „Wannbach – Am Stumpf“.▪ Innenentwicklungspotentiale zum überwiegenden Teil durch Baulücken (insgesamt ca. 1,59 ha). Davon befinden sich ca. 0,94 ha (Anzahl 14) innerhalb der bestehenden BBPs.

Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none">▪ Trubach verläuft südwestlich des Siedlungsbereiches, Überschwemmungsbereich grenzt an die südwestlichen Siedlungsflächen▪ Thosbach verläuft im östlichen und südlichen Bereich des Altortes und mündet südwestlich des Altortes in die Trubach▪ Nördlich, westlich und südlich grenzen Obstbaumbestände (teilweise in Plantagen) an den Siedlungsbereich▪ Prägende Obstbaumreihe entlang der nordwestlichen Ortseinfahrt▪ Friedhof am nordwestlichen Ortseingang▪ Bolzplatz mit Basketball und Scheune am westlichen Ortsrand, Spielplatz gegenüber der Kirche als öffentliche Grünflächen▪ Gestaltete Platzanlage südöstlich der Kirche und nordöstlich der Feuerwehr sowie kleiner Aufenthaltsbereich mit Gedenktafel gegenüber des Gasthofes als Treffpunkt in der Ortsmitte▪ FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet entlang der Trubach und des Thosbaches
Grundversorgung und Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none">▪ Bäckerei leerstehend, derzeit keine Einkaufsmöglichkeiten▪ Gastronomiebetrieb Gasthof-Pension-Brennerei Mühlhäuser▪ Weiteres ehemaliges Gasthaus / Lebensmittelladen leerstehend▪ Dienstleistungsbetriebe (z.B. Blumen Sternfrieder, Schnapsbrennerei Held, Trockenbau Michael Mirsberger, Claudias Tortenparadies)▪ Feuerwehr▪ Johanniskirche und evangelisches Gemeindehaus
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none">▪ Landwirtschaftliche Betriebe vorhanden (mit Restnutzung)
Energie / Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none">▪ Nahwärmenetz geplant▪ Wasserkraftanlage (Laufkraftwerk) am südwestlichen Ortsrand▪ Teile Wannbachs sind im BayernAtlas als Erschließungsgebiete für den Breitbandausbau in Bayern dargestellt.

7.11.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Einwohnerzahl	05.10.2005	30.12.2021	Entwicklung
Wannbach	306	302	-1%
Gemeinde Pretzfeld	2.629	2.553	-3%



Altersstruktur	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 49 Jahre	Ab 50 Jahre	Billetter-Maß
05.10.2005	65 (21,2%)	165 (53,9%)	76 (24,8%)	-0,07
30.12.2021	22 (7,3%)	136 (45,0%)	144 (47,7%)	-0,90

Die Einwohnerzahl Wannbachs ist prozentual etwas weniger stark gesunken als in der Gesamtgemeinde.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen hat auch in Wannbach stark abgenommen, während sich der Anteil der Senioren fast verdoppelt hat.

7.11.3. Kennzahlen

Einwohner (rund 12% der Gesamtbevölkerung am 30.12.2021)	302 EW
Anzahl der Haushalte (Stand: Februar 2022)	115 WE
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt, Stand Februar 2022)	2,6 EW/ha
Bebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha, Stand: Februar 2022)	8,25 ha
Durchschnittliche Haushaltsdichte (Haushalte pro ha bebauter Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen, Stand Februar 2022)	13,9 WE/ha
Bisher wirksame, noch unbebaute Siedlungsfläche (Wohn- bzw. Gemischte Bauflächen in ha)	2,25 ha
Angenommener Bedarf an neuen Wohnungen bis 2037 (rund 12% des Gesamtbedarfs von 140 WE)	17 WE
Mögliche neue Wohneinheiten, wenn alle bisher genehmigten und noch unbebauten Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen realisiert werden (bei 13,9 WE/ha)	31 WE
Mögliche WE bei Bebauung der ermittelten Baulücken innerhalb der wirksamen Wohnbau- und Gemischten Bauflächen mit mindestens 1 WE (Stand: 2020/2021)	21 WE (1,61 ha)
Mögliche WE bei Erhalt von mindestens einem Haushalt in einer als Leerstandsrisiko ermittelten Immobilie (Stand: 2020/2021)	7 WE (0,63 ha)

7.11.4. Handlungsbedarf / Anfragen

- Bei Anfragen nach zusätzlichen Bauflächen müssen vorhandene Innenentwicklungspotentiale und das rechnerische Überangebot an bereits genehmigten, noch unbebauten Bauflächen berücksichtigt werden.
- Der bisher wirksame Flächennutzungsplan beschreibt für den Norden Wannbachs „Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten über die bestehenden Siedlungsflächen hinaus“ als wünschenswert. Dies steht im Widerspruch zum Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst".
- Für eine rund 400 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 492, Gemarkung Wannbach (neu: Grundstück Fl. Nr. 492/1) besteht der Wunsch, die dargestellten Gemischten Bauflächen über den Weg Fl. Nrn. 485/2 bzw. 488, Gemarkung Wannbach) nach Süden zu erweitern, um auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten (letzte diesbezügliche schriftliche Anfrage am 04.04.2023).
Der Marktgemeinderat hat dies bislang abgelehnt, weil der angenommene Bedarf an neuen Wohneinheiten in Wannbach innerhalb bereits erschlossener Flächen gedeckt werden kann, die bestehende Grenze der Wohnbebauung überschritten würde, unmittelbar südlich der beantragten Bauflächen die Grenzen des LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst", des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet) „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ und des Vogelschutzgebietes „Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“ liegen, die durch das beantragte Vorhaben beeinträchtigt werden können.
- Der im Mai 2022 vorgestellte Energienutzungsplan des Marktes Prtzfeld sieht für Wannbach die Errichtung eines Wärmenetzes vor. Die Flächen für das erforderliche Heizhaus und Hackschnitzzellager sollen im neuen Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden.

7.11.5. Vorgeschlagene Änderungen

Wannbach

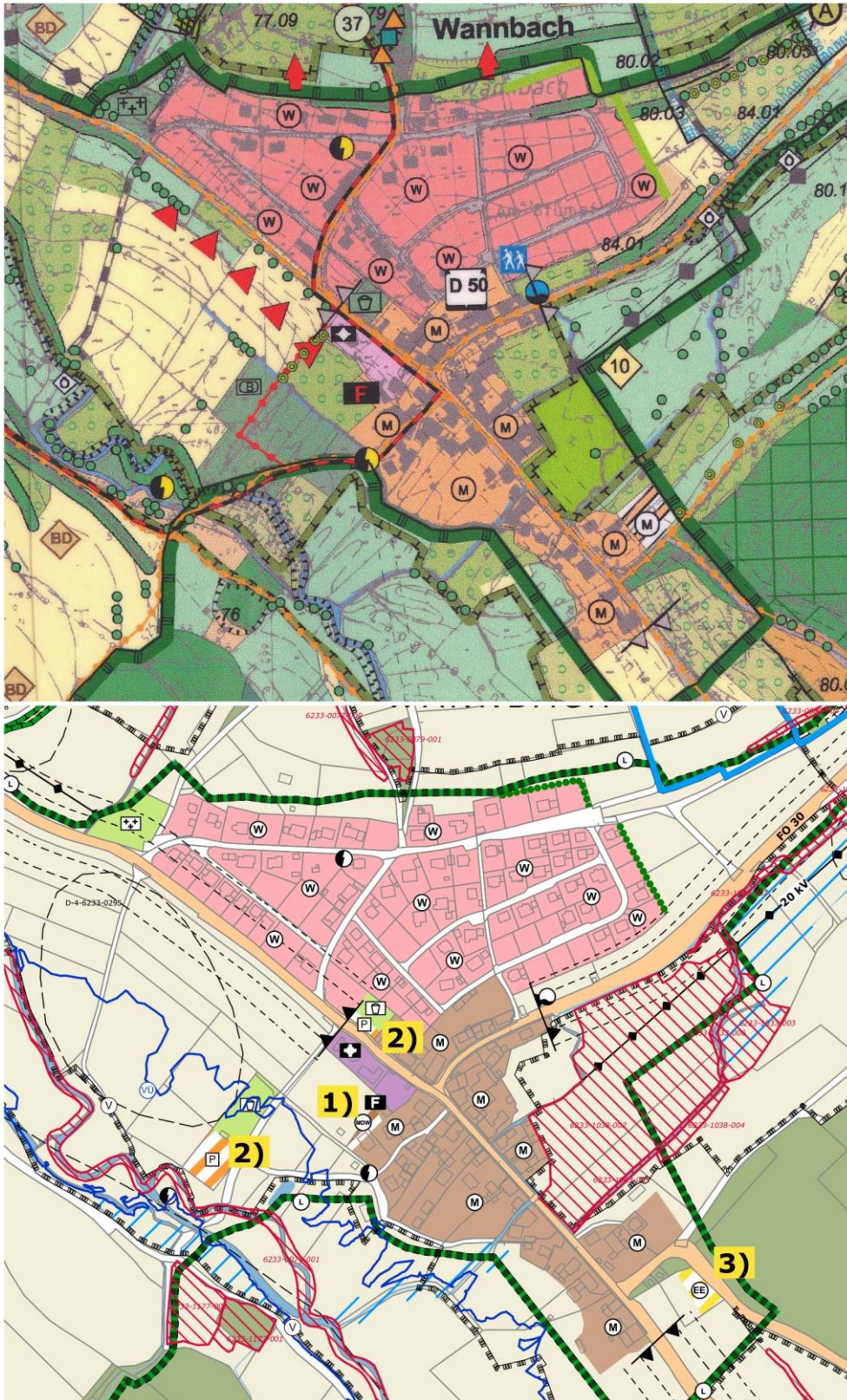


Abbildung 29: Wannbach – Planausschnitte 2001 (wirksam) und 2023 (Vorentwurf)

1) Rücknahme noch unbebauter Gemeinbedarfsflächen und Erweitern von MDW-Flächen nahe der Feuerwehr (Anpassen an den Bestand)

Geänderte Flächendarstellungen	
Rücknahme genehmigter, noch unbebauter Flächen für den Gemeinbedarf und Darstellen als Fläche für die Landwirtschaft	-0,01 ha
Erweitern von Bauflächen entsprechend bestehender Grundstücksgrenzen (Teilflächen Fl. Nrn. 25 und 25/2, Gemarkung Wannbach) und Darstellung als Dörfliche Wohngebietsfläche MDW (Anpassen an den Bestand)	0,05 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die aktualisierte Darstellung der Gemeinbedarfsflächen (hier: Fläche für die Feuerwehr) entspricht dem Bestand. Die zurückgenommenen Gemeinbedarfsflächen (Teilflächen Fl. Nr. 25/1, Gemarkung Wannbach) werden landwirtschaftlich genutzt. ▪ Die Grundstücke Fl. Nr. 25 und 25/2, beide Gemarkung Wannbach, sind bereits weitgehend bebaut. Die Erweiterung der Baufläche bis jeweils an die nordwestliche Grenze der Grundstücke, soll deren weitere bauliche Entwicklung ermöglichen. Das Grundstück Fl. Nr. 25 wurde im Zuge des Innenentwicklungskonzeptes als Fläche mit möglichem Innenentwicklungspotential identifiziert (hier: Hofstelle mit Restnutzung). 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Anpassung der Bauflächen und Darstellung als Dörfliches Wohngebiet ermöglicht es, weitere bereits erschlossene Flächen zur Innenentwicklung zu nutzen. 	
Klärungsbedarf	
--	

2) Umwandeln genehmigter öffentlicher Grünflächen in Verkehrsflächen

Geänderte Flächendarstellungen	
Umwandeln von öffentlichen Grünflächen in Verkehrsflächen (hier: Öffentliches Parken)	0,03 ha
Umwandeln von Flächen für die Landwirtschaft bzw. öffentlichen Grünflächen in Verkehrsflächen (hier: Öffentliches Parken)	0,18 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Darstellung der Flächen auf Teilflächen der Fl. Nr. 225 und 537 als Verkehrsflächen (hier: Parken) entspricht dem Bestand. ▪ Beide Flächen sind befestigt und befinden sich im Gemeindebesitz. ▪ Die Teilflächen der Fl. Nr. 537 liegen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach. ▪ Mit der Änderung der Darstellung soll das öffentliche Parkplatzangebot im Ortsteil Wannbach gesichert werden. 	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das öffentliche Stellplatzangebot im Ortsteil wird gesichert. 	
Klärungsbedarf	
--	

3) Darstellen von Flächen für Versorgungsanlagen

Geänderte Flächendarstellungen	
Darstellen von Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Erneuerbare Energien)	+0,10 ha
Begründung	
<ul style="list-style-type: none">▪ Zum Betrieb eines Wärmenetzes in Wannbach sind die Errichtung eines Heizhauses und eines Hackschnitzzellagers erforderlich. Als Standort kommen Teilflächen des an der Kreisstraße FO 37 gelegenen Grundstücks Fl. Nr. 68, Gemarkung Wannbach, infrage.	
Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none">▪ Bei Einhaltung natur-, artenschutz-, verkehrs- und immissionsschutzrechtlicher Vorgaben und Verfügbarkeit der Flächen können am südwestlichen Ortsrand Heizhaus und Hackschnitzzellager für Wärmenetz Wannbach errichtet werden.	
Klärungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none">▪ Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren sollen die Verfügbarkeit der geplanten Bauflächen und die verkehrsrechtlichen Vorgaben geklärt werden (Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze, der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße FO 37).▪ Fragen zum Immissions-, Natur- und Artenschutz müssen spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.	

8. PLANDARSTELLUNGEN

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

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

Nach den gesetzlichen Vorgaben und vor dem oben beschriebenen Hintergrund enthält der Vorentwurf der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Marktgemeinde Pretzfeld die nachfolgend beschriebenen Darstellungen.

8.1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen

Wie im bisher wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird bei der Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen auch im neuen Flächennutzungsplan auf eine Unterscheidung der Bauflächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung verzichtet (Baugebiete).

Bei Bedarf soll eine derartige Unterteilung im Rahmen zukünftiger verbindlicher Bauleitplanungen vorgenommen werden.

Ausgenommen hiervon sind bisher lediglich Flächen, die sich nach derzeitigem Kenntnisstand für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes im Sinne des § 5a BauNVO eignen.

Wie im vorangegangenen Kapitel ausführlich beschrieben und für jeden Einzelfall begründet, wird vorgeschlagen, gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan

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

Hinweis

Angepasste, umgewidmete, zurück genommene und zusätzlich dargestellte Bauflächen sind in der Planzeichnung durch farbige Umrandungen gekennzeichnet.

8.1.1. Zurück genommene Bauflächen

Eine Übersicht über zurück genommene Bauflächen enthält die nachfolgende Tabelle:

Art der Nutzung	Flächennummer	Fläche in ha
G	Altreuth 1)	5,34
G	Pretzfeld 7)	0,22
Summe G		5,56
Gemeinbedarf	Pretzfeld 2)	0,58
Gemeinbedarf	Wannbach 1)	0,01
Summe Gemeinbedarf		0,59
M	Altreuth 2)	0,24
M	Altreuth 7)	1,27
M	Hagenbach 3)	0,32
M	Hagenbach 5)	0,15
M	Hetzelsdorf 1)	0,4
M	Hetzelsdorf 2)	0,12
M	Hetzelsdorf 4)	0,31
M	Lützelsdorf 1)	0,48
M	Lützelsdorf 2)	0,22
M	Poppendorf 1)	0,18
M	Pretzfeld 1)	0,06
M	Pretzfeld 3)	0,25
M	Pretzfeld 6)	0,3
M	Unterzaunsbach 1)	0,58
M	Unterzaunsbach 2)	0,73
M	Unterzaunsbach 3)	0,28
M	Urspring 1)	0,34
Summe M		6,23
W	Altreuth 3)	0,42
W	Altreuth 4)	0,66
W	Altreuth 5)	0,05
W	Altreuth 7)	1,01
W	Hetzelsdorf 3)	0,07
Summe W		2,21
Gesamtfläche in ha		14,59

Tabelle 18: Zurück genommene Bauflächen

Den größten Anteil an zurück genommenen Bauflächen machen Gemischte Bauflächen aus, gefolgt von Gewerblichen Bauflächen vor allem im Ortsteil Altreuth, aber auch in in den Ortsteilen Hetzelsdorf, Lützelsdorf und Unterzaunsbach.

Empfohlen wird die Rücknahme, um

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

8.1.2. Angepasste Bauflächen

Bei den angepassten Bauflächen handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Flächen, die bereits bebaut sind und bei denen die Digitalisierung des Flächennutzungsplans eine parzellenscharfe Darstellung erforderlich macht, die über die bisher genehmigte Darstellung von Bauflächen hinaus gehen kann.

Art der Nutzung	Flächennummer	Anpassung an	Fläche in ha
G	Altreuth 6)	BBP	1,34
G	Pretzfeld 7)	Bestand	0,06
Summe G			1,40
M	Lützelsdorf 2)	Bestand	0,02
M	Pretzfeld 5)	Bestand	0,08
M	Urspring 1)	Bestand	0,10
Summe M			0,20
MDW	Hagenbach 2)	Bestand	0,07
MDW	Pretzfeld 4)	Bestand	0,27
MDW	Wannbach 1)	Bestand	0,05
Summe MDW			0,39
Verkehr P	Hagenbach 6)	Bestand	0,04
Verkehr P	Pretzfeld 7)	Bestand	0,14
Verkehr P	Wannbach 2)	Bestand	0,21
Summe Verkehr P			0,39
W	Pretzfeld 8)	Bestand	0,26
Summe W			0,26
Gesamtfläche			2,64

Tabelle 19: Angepasste Bauflächen und Verkehrsflächen

Die rund 1,34 ha Gewerblichen Bauflächen in Altreuth waren im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als geplant dargestellt, sind zwischenzeitlich bebaut und im rechtskräftigen Bebauungsplan „Altreuth-Anger“ (rechtskräftig seit 22.06.2001) als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

8.1.3. Umgewidmete Bauflächen

Für insgesamt 4,55 ha Baufläche wird gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan eine Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung (= Umwidmung) angeregt.

Die meisten Flächen sind bereits als Baufläche, Siedlungsfläche im Außenbereich oder Bahnanlage genehmigt, aber mit Ausnahme der Flächen in Hagenbach noch nicht realisiert.

Art der Nutzung	umgewidmet in	Flächennummer	Fläche in ha
Siedlungsfläche Außenbereich	M	Hagenbach 4)	0,05
	Summe M		0,05
W	Gemeinbedarfsfläche	Altreuth 3)	0,44
W	Gemeinbedarfsfläche	Hagenbach 6)	0,1
Öffentl. Grünfläche	Gemeinbedarfsfläche	Pretzfeld 2)	0,13
	Summe Gemeinbedarf		0,67
Bahnanlage	M	Pretzfeld 6)	0,05
W	M	Pretzfeld 8)	0,14
	Summe M		0,19
W	MDW	Hetzelsdorf 3)	0,15
	Summe MDW		0,15
M	Verkehrsfläche	Altreuth 2)	0,09
Bahnanlage	Verkehrsfläche	Pretzfeld 6)	0,02
M	Verkehrsfläche	Pretzfeld 6)	0,15
M	Verkehrsfläche	Pretzfeld 8)	0,03
M	Verkehrsfläche	Pretzfeld 8)	0,12
	Summe Verkehr		0,41
M	W	Altreuth 2)	0,43
M	W	Altreuth 7)	0,22
M	W	Hetzelsdorf 4)	0,12
M	W	Pretzfeld 7)	0,61
Öffentl. Grünfläche	W	Pretzfeld 7)	0,13
M	W	Pretzfeld 8)	0,1
	Summe W		1,61
Gesamtfläche			4,55

Tabelle 20: Umgewidmete Bauflächen

Begründet wird die Umwidmung mit

- dem aus planerischer Sicht bestehenden Überangebot an genehmigten, aber bis heute nicht realisierten Gemischten Bauflächen,
- bereits vollzogenen Nutzungsänderungen (Bahnanlagen im Hauptort Pretzfeld),
- der Nachfrage nach Wohnbauflächen,
- der planungsrechtlichen Vorgabe, Scheinausweisungen zu vermeiden,
- den Plänen der Gemeinde, Gemeinbedarfsflächen für einen neuen Bauhof in Altreuth und zur Erweiterung der Kinderbetreuung im Hauptort Pretzfeld zu entwickeln,
- der Notwendigkeit, Verkehrsflächen zur Erschließung neuer Bauflächen und zur Erweiterung öffentlicher Stellplatzangebote bereit zu stellen.

8.1.4. Zusätzlich dargestellte Bauflächen

Um

- zukünftigen Flächenverbrauch zu reduzieren,
- zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren,
- bei der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung vorhandene Innenentwicklungspotentiale möglichst vorrangig zu nutzen (Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.06.2021)

beschränkt sich die Darstellung zusätzlicher Bauflächen im Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Marktes Pretzfeld auf 4,24 ha.

Hiervon sind 1,27 ha (rund 30%) als MDW-Fläche und 2,73 ha (rund 64%) als Wohnbaufläche geplant.

Die Darstellung zusätzlicher MDW-Flächen am Hauptort Pretzfeld, vor allem aber in Hagenbach, Lützelsdorf und Unterzaunsbach soll in den kleineren, bis heute stark von der Landwirtschaft geprägten Ortsteilen die Entwicklung Dörflicher Wohngebiete im Sinne des § 5a BauNVO ermöglichen und dazu dienen, den Eigenbedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken.

Die Darstellung zusätzliche Wohnbauflächen konzentriert sich aus den oben beschriebenen Gründen auf den Osten des Hauptortes, in Verlängerung des im Jahr 2000 festgesetzten Wohnbaugebiets „Geierstoß II“.

Die Größe der zusätzlich dargestellten und zum Wohnen geeigneten Flächen von 1,27 ha + 2,73 ha = 4,0 ha liegt unter dem bis 2037 ermittelten Bedarf von mindestens 5,1 ha Fläche (siehe Kapitel 4.6, Variante 2).

Dies setzt voraus, dass in den kommenden Jahren Innenentwicklungspotentiale und Flächenreserven (= bereits genehmigte, aber bis heute nicht realisierte Bauflächen) in einem größeren Umfang mobilisiert werden können, als dies in den vergangenen Jahren gelungen ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden soll darüber Aufschluss geben.

Art der Nutzung	Flächennummer	Fläche in ha
Gemeinbedarf	Altreuth 3)	0,05
Summe Gemeinbedarf		0,05
M	Hagenbach 4)	0,03
Summe M		0,03
MDW	Hagenbach 5)	0,32
MDW	Lützelsdorf 1)	0,57
MDW	Pretzfeld 4)	0,04
MDW	Unterzaunsbach 4)	0,11
MDW	Unterzaunsbach 5)	0,23
Summe MDW		1,27
Verkehr	Altreuth 2)	0,06
Summe Verkehr		0,06
Versorgungsflächen	Wannbach 3)	0,10
Summe Versorgung		0,10
W	Altreuth 7)	0,10
W	Pretzfeld 8)	0,31
W	Pretzfeld 9)	2,32
Summe W		2,73
Gesamtfläche in ha		4,24

Tabelle 21: Zusätzlich dargestellte Bauflächen

8.2. Bauflächenbilanz

Die Erstellung einer Bauflächenbilanz erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

Hinweis

Vor Erstellung eines Planentwurfs soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung geklärt werden, ob

- **bisher geplante Bauflächen verfügbar sind**
- **zusätzlich oder alternativ zu geplanten Bauflächen weitere Bauflächen dargestellt werden müssen,**
- **weitere Bauflächen zurückgenommen werden müssen.**

8.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan werden 3,32 ha Fläche für den Gemeinbedarf in den neuen Plan übernommen.

Durch die vorgeschlagene Umwidmung von insgesamt 0,67 ha Fläche in Altreuth, Hagenbach und am Hauptort Pretzfeld und die zusätzliche Darstellung von 0,05 ha Gemeinbedarfsfläche in Altreuth erhöht sich die Gesamtfläche der Gemeinbedarfsflächen um 0,72 ha auf 4,04 ha.

8.3.1. Kirchliche Einrichtungen

Die Bevölkerung in der Gemeinde Pretzfeld gehört verschiedenen Religionsgemeinschaften an. Dem Zensus vom Mai 2011 entsprechend gehörten ca. 47,7% der römisch-katholischen und ca. 41,3% der evangelischen Konfession an. Etwa 11% sind konfessionslos oder gehören anderen Religionsgemeinschaften an.

In der Gemeinde Pretzfeld gibt es insgesamt 3 Kirchen:

- die Kirche St. Kilian mit Pfarrei im historischen Ortskern von Pretzfeld
- die Johanniskirche mit Gemeindehaus in Wannbach
- die St. Matthäuskirche mit Pfarrhaus und Pfarrscheune in Hetzelsdorf

Die Kirchen sind im FNP als Flächen für Gemeinbedarf und symbolisch dargestellt.

Das Schlossareal in Hagenbach ist ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Diese Darstellung wurde aus dem wirksamen FNP übernommen.

8.3.2. Öffentliche Einrichtungen

Sitz der Gemeindeverwaltung des Marktes Pretzfeld ist das Rathaus in der Hauptstraße 3 im historischen Ortskern von Pretzfeld.

Im Schloss Pretzfeld befindet sich ein Büro des Forstreviers Pretzfelds der Bayerischen Forstverwaltung. Die Flächen sind in der Planzeichnung zum FNP als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Eine symbolische Darstellung mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung wurde hinzugefügt.

Der Bauhof der Gemeinde befindet sich derzeit in Nebengebäuden des Bahnhofs in der Bahnhofstraße 10 in Pretzfeld. Der aktuelle Standort reicht nicht mehr aus.

Die Gemeinde Pretzfeld hat deshalb im Jahr 2022 eine Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des gemeindlichen Bauhofs in Auftrag gegeben, mit dem Ergebnis, dass Flächen im Anschluss an das Gewerbegebiet „Untere Altreuth“ als Standort für einen neuen Bauhof geeignet wären.

Aus diesem Grund wird dort eine ursprünglich als Wohnbaufläche geplante Fläche in eine **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof** umgewidmet und geringfügig nach Norden erweitert (siehe auch Kapitel 7.1.5, Vorschlag 3).

Als **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** werden die Grundstücke Fl. Nr. 162 und F. Nr. 162/2, beide Gemarkung Hagenbach, vorgeschlagen, auf denen das Gemeindehaus Hagenbach steht und die bislang als Wohnbaufläche dargestellt waren (siehe auch Kapitel 7.3.5, Vorschlag6).

8.3.3. Schulen und Bildungseinrichtungen

Die Grundversorgung für das Gemeindegebiet ist mit der Walter-Schottky-Grundschule in der Schulstraße 14 in Pretzfeld sichergestellt. Das Schulgelände am südlichen Ortsrand von Pretzfeld ist als Fläche für Gemeinbedarf und symbolisch dargestellt.

Weiterführende Schulen bzw. Einrichtungen für die Erwachsenenbildung, die als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet werden sollten, gibt es in Pretzfeld nicht.

Aufgrund der Bevölkerungsprognosen sind keine starken Zunahmen der Schülerzahlen zu erwarten, die neue Bedarfe an Schulraum auslösen würden.

Im bisher wirksamen FNP waren südlich der Schule in Pretzfeld ca. 0,58 ha als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt, deren Rücknahme vorgeschlagen wird, weil

- die Erschließungsmöglichkeiten der Flächen über die Preußenteile unzureichend sind,
- die entlang der Grenze der ursprünglich geplanten Gemeinbedarfsflächen verlaufende Trubach und ihre Uferbereiche als Biotop kartiert und gesetzlich geschützt sind,

- die ursprünglich geplanten gemeinbedarfsflächen fast vollständig innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach liegen und voraussichtlich gar nicht oder nur mit Einschränkungen baulich genutzt werden können,
- die Splittersiedlung Preußenteile nicht verfestigt werden soll (siehe auch Kapitel 7.8.5, Vorschlag 2).

8.3.4. Kindertagesstätten und Betreuungseinrichtungen

In der Gemeinde Pretzfeld gibt es derzeit den Kindergarten St. Franziskus der Pfarrei St. Kilian, in dem Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren betreut werden, sowie den Kinderhort der Gemeinde Pretzfeld, in dem die Grundschul Kinder nach der Schule betreut werden.

Beide Einrichtungen befinden sich neben der Grundschule im südwestlichen Ortsbereich von Pretzfeld. Der Kindergartenstandort in der Schulstraße ist in der Planzeichnung zum als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Kinderbetreuung in Pretzfeld und den Beschlüssen des Marktgemeinderates vom Juni bzw. Juli 2022 wird außerdem vorgeschlagen, die Gemeinbedarfsflächen an der Sportplatzstraße im Hauptort Pretzfeld (Schulgebäude und Turnhalle) um rund 0,13 ha in Richtung Sportplatz zu erweitern um hier den Neubau eines Kinderhortes zu ermöglichen. Im Vorentwurf der Planzeichnung ist die Erweiterungsfläche als **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** dargestellt (siehe auch Kapitel 7.8.5, Kapitel 2).

Neben der Errichtung des Kinderhortes an der Sportplatzstraße muss die Gemeinde zusätzliche Kinderkrippenplätze schaffen.

Aufgrund des demographischen Wandels ist damit zu rechnen, dass auch der Bedarf an Betreuungseinrichtungen für Senioren in den kommenden Jahren steigen wird und hierzu geeignete Flächen benötigt werden.

Weil derartige Einrichtungen nach den Bestimmungen der BauNVO zum Beispiel auch innerhalb Allgemeiner Wohngebiete, Mischgebiete, Dörflicher Wohngebietes oder als Ausnahme auch in Gewerbegebieten zugelassen werden können, werden in der Planzeichnung zum Vorentwurf keine weiteren **Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** dargestellt.

8.3.5. Feuerwehr

Insgesamt sechs Feuerwehren stellen den Brandschutz im Gemeindegebiet sicher:

- Freiwillige Feuerwehr Hagenbach,
- Freiwillige Feuerwehr Hetzelsdorf,
- Freiwillige Feuerwehr Lützelsdorf,
- Freiwillige Feuerwehr Pretzfeld,
- Freiwillige Feuerwehr Wannbach,
- Freiwillige Feuerwehr Zaunsbach.

Die Standorte der Feuerwehren in Pretzfeld und Hagenbach sind in der Planzeichnung zum Vorentwurf als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Die übrigen Feuerwehrstandstandorte sind symbolisch gekennzeichnet.

8.3.6. Medizinische Versorgung, Kultureinrichtungen, Vereine und Sonstiges

Die Grundversorgung im medizinischen Bereich ist in der Marktgemeinde Pretzfeld derzeit durch einen Allgemeinarzt, Zahnarzt, Kinderarzt (nur für Privatpatienten) und Heilpraktiker je in Pretzfeld gewährleistet. Für eine weitere Versorgung befinden sich Ärzte in Ebermannstadt und Forchheim.

Einrichtungen für Senioren wie z.B. ambulante oder stationäre Pflegeeinrichtungen, wie z.B. Tagespflege, Kurzzeitpflege oder betreutes Wohnen sind im Gemeindegebiet bislang nicht vorhanden. Die Versorgung wird durch Anbieter aus Forchheim bzw. aus anderen Gemeinden des Landkreises übernommen.

Sowohl im Hauptort Pretzfeld als auch in den übrigen Ortsteilen finden verschiedene Feste und Veranstaltungen statt, wie etwa die Kirchweihen in vielen Ortsteilen. Am bekanntesten ist jedoch das *Kirschenfest*, das jedes Jahr zur Zeit der Kirschenernte im Juli im Kellerwald etwas nördlich des Hauptorts stattfindet.

Angebote für Senioren, Kinder und Jugendliche werden durch kirchliche Einrichtungen und die örtlichen Vereine durchgeführt, wie z.B. Seniorentreffs, Jugendfeuerwehr und Kindergottesdienste. Zur Koordination der Angebote stehen seitens der Gemeinde Jugend- und Seniorenbeauftragte zur Verfügung.

Das Gesellschaftliche Leben in der Gemeinde wird durch eine Vielzahl an Vereinen geprägt. Hierzu zählen z.B. die Vereine der freiwilligen Feuerwehren in den Ortsteilen, Musikverein und Chöre, der Sportverein in der Sportplatzstraße und Ortsgruppen des Fränkischen Schweiz Vereins. Im Hauptort Pretzfeld steht, mit dem Vereinshaus in der Walter-Schottky-Straße 1, den Vereinen ein Gebäude an zentraler Stelle im Ort zur Verfügung.

Die oben genannten Einrichtungen bedürfen keiner gesonderten Darstellung in der Planzeichnung zum FNP.

8.4. Flächen für Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Der im Mai 2022 präsentierte Energienutzungsplan des Marktes Pretzfeld schlägt als eine Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirken kann, die Umsetzung eines Wärmenetzes in Wannbach vor.

Als möglicher Standort für das hierzu erforderliche Heizhaus und Hackschnitzzellager ist im Süden Wannbachs eine rund 0,1 ha große Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. Einrichtung für Erneuerbare Energien dargestellt.

Weitere Darstellungen von Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, enthält die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan bislang nicht.

8.5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege

8.5.1. Straßenverkehrsflächen

Die nächstgelegenen Anschlussstellen an eine Bundesautobahn liegen rund 13 km westlich des Hauptortes Pretzfeld und sind in einer Fahrtzeit von maximal 20 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Es handelt sich um die Anschlussstellen Forchheim – Süd und Forchheim – Nord an die Bundesautobahn A 73 (Nürnberg – Erfurt).

Als Hauptverkehrsstraßen im Gemeindegebiet Pretzfeld sind in der Planzeichnung farbig dargestellt

- die Staatsstraße St 2260 Ebermannstadt – Egloffstein (führt von Ebermannstadt kommend durch den Hauptort Pretzfeld, an Lützelsdorf vorbei und durch Wannbach und Unterzaunsbach weiter in Richtung Egloffstein),
- die Staatsstraße St 2760 (diese verbindet Pretzfeld mit der nordwestlich verlaufenden Bundesstraße B 470),
- die Kreisstraße FO 2 – zwischen Kirchehrenbach und Wiesenthau,
- die Kreisstraße FO 6 – südlich von Oberzaunsbach,
- die Kreisstraße FO 16 – von der Abzweigung der St 2260 nach Hagenbach,
- die Kreisstraße FO 30 – zwischen Wannbach und Urspring,
- die Kreisstraße FO 37 – zwischen Wannbach und Hardt.

Staats- und Kreisstraßen werden gemäß BayStrWG in die freie Strecke und in die Ortsdurchfahrten (Verknüpfungs- und Erschließungsbereiche OD-V/OD-E) unterteilt. Die Ortsdurchfahrten sind aus dem bisher wirksamen FNP übernommen und symbolisch im Plan dargestellt.

Außerhalb der Erschließungsbereiche gelten gemäß § 23 BayStrWG Bauverbote bzw. Baubeschränkungen. Bei Kreisstraßen beträgt der Abstand 15 bzw. 30 m zum äußeren,

befestigten Fahrbahnrand der Straße, bei Staatsstraße 20 bzw. 40 m. Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Gesamtfläche der im Vorentwurf der Planzeichnung farblich dargestellten, überörtlich bedeutsamen Straßenverkehrsflächen (Flächen für den überbetragt rund 28,4 ha.

8.5.2. Sonstige Straßenverkehrsflächen

Als sonstige Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung zum Vorentwurf dargestellt:

- Flächen für den Ruhenden Verkehr, die teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen, teilweise dem Bestand angepasst, umgewidmet oder zusätzlich dargestellt wurden (in Altreuth, am Bahnhof Pretzfeld, in Hagenbach und Wannbach)
- Verkehrsflächen, die zur Erschließung von bisher nicht realisierten oder neu geplanten Bauflächen vorgeschlagen werden (im Norden und Osten des Hauptortes Pretzfeld).

Die Gesamtfläche der dargestellten sonstigen Straßenverkehrsflächen umfasst gemäß Vorentwurf der Planzeichnung rund 1,0 ha.

8.5.3. Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

Als überörtliche Wege und örtliche Hauptwege sind in der Planzeichnung zum Vorentwurf innerörtliche Straßen und Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Ortsteilen dargestellt. Diese machen eine Gesamtfläche von rund 49,3 ha aus.

Um sich innerhalb oder zwischen den Ortsteilen zu Fuß oder mit dem Rad zu bewegen, verfügt die Gemeinde Pretzfeld über verschiedene Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege. Separate Fahrradwege gibt es im Gemeindegebiet von Pretzfeld nach Hagenbach entlang der St 2260 bzw. FO 16 und von Pretzfeld nach Altreuth entlang der FO 2.

Darüber hinaus verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet eine Vielzahl örtlicher und überörtlicher Wanderwege.

Wanderwege verlaufen im Gemeindegebiet vor allem entlang des Wiesentals von Kirchhohenbach nach Pretzfeld / Ebermannstadt sowie entlang der Bachtäler von Pretzfeld nach Hetzelsdorf / Hundshaupten sowie von Pretzfeld nach Oberzaunsbach / Egloffstein.

Radwege führen überwiegend auf landwirtschaftlichen Wegen durch die Pretzfelder Kulturlandschaft sowie durch einzelne Ortsteile, wie z.B. Pretzfeld, Hagenbach, Poppendorf, Hetzelsdorf, Unterzaunsbach und Oberzaunsbach.

Hinweis

Auf eine Kennzeichnung der für Naherholung und Tourismus bedeutsamen örtlichen Wanderwege, Wanderwege, Fernwanderwege, Radwege und Fernwanderwege der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wurde bisher zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

Auf die nachfolgenden Tabellen wird verwiesen.

Fernwanderwege		
Nr.	Wege-ID	Name
1	6852	Franz-Josef-Kaiser-Weg (Walberla-Hohenmirsberger Platte)
2	6414	IFS-Weg
Wanderwege		
Nr.	Wege-ID	Name
3	9662	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura Blau auf Weiß Punkt (Ebermannstadt – Wiesenthau)
4	12747	Fränkische Schweiz-Verein Wanderwegenetz Kulturerlebnis Fränkische Schweiz
5	6802	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura Leo-Jobst-Weg
6	9478	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura Grün auf Weiß Balken (Burg Feuerstein – Neuhaus a. d. Pegnitz)
7	6282	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura Gelb auf Weiß (Scheßlitz – Lillachquelle)
8	9627	Landkreis Forchheim Trubachtalweg (Pretzfeld – Obertrubach)
9	9629	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura Rot auf Weiß Andreaskreuz (Pretzfeld – Kasberg)

Örtliche Wanderwege		
Nr.	Wege-ID	Name
	19581	Gemeinde Pretzfeld / Stadt Ebermannstadt Lauerlebnis Fränkische Schweiz W1
	19582	Gemeinde Pretzfeld / Stadt Ebermannstadt Lauerlebnis Fränkische Schweiz W2
	18316	Gemeinde Pretzfeld Kirschenweg
	9671	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Pretzfeld Grün auf Weiß Ring
	19583	Gemeinde Pretzfeld Lauerlebnis Fränkische Schweiz W3
	25710	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Pretzfeld Grün auf Weiß Punkt (Pretzfeld – Hetzelsdorf)
	9628	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura Rot auf Weiß Punkt (Pretzfeld – Bieberbach)
	9644	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Leutenbach Gelb auf Weiß Punkt (Über den Katzenberg, Reisberg, Erbesbühl und Kohlenberg)
	9641	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Pretzfeld Über Poppendorf zum Weißenbachgraben und zum Burgstall Dietrichstein
	9642	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Pretzfeld Rundweg ins Trubachtal
	6849	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura Rot auf Weiß Raute (Im Zentrum der Fränkischen Schweiz)
	9676	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Pretzfeld (Unterzaunsbach) Grün auf Weiß Ring
	9672	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Pretzfeld Grün auf Weiß Punkt (Wannbach - Hundshaupten)
	9647	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Egloffstein Grün auf Weiß Balken schräg (Kirschblütenrundwanderung)

18360	Gemeinde Egloffstein Kulturweg 3
16472	Bayernwerk Aktiv- und Gesundheitspark Trubachtal – Nordic-Walking-Trial 1 (schwarz)
9675	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Pretzfeld Rot auf Weiß Ring
18361	Gemeinde Egloffstein Kulturweg 1
9658	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Gößweinstein Schwarz auf Weiß Ring
9660	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Gößweinstein Gelb auf Weiß Ring
9674	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura / Gemeinde Pretzfeld Blau auf Weiß Ring (Wannbach-Sattelmannburg-Unterzaunsbach)
6856	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura Grün auf Weiß Raute (Höhenweg Unterleinleiter-Obertrubach)
9673	Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura Rot auf Weiß Punkt

Tabelle 22: Wanderwege in der Gemeinde Pretzfeld (Quelle: Bayernatlas, 2023)

Fernradwege		
Nr.	Wege-ID	Name
1	4507	Fürstbischöfliche Tour
2	6524	Fränkische Schweiz Radweg
3	24753	Radrunde Oberfranken
4	4900	Brauereien- und Bierkellertour
5	6501	Casanovas Ausritt
Radwege		
Nr.	Wege-ID	Name
6	9624	Landkreis Forchheim Grün auf Weiß FO9

7	26219	Landkreis Forchheim Wegenetz des Landkreises
8	6805	Landkreis Forchheim Grün auf Weiß FO11
9	6804	Landkreis Forchheim Grün auf Weiß FO10
10	9626	Landkreis Forchheim Trubachtal-Radweg

Tabelle 23: Radwege in der Gemeinde Pretzfeld (Quelle: Bayernatlas, 2023)

8.5.4. Öffentlicher Verkehr und Bahnanlagen

Die Marktgemeinde Pretzfeld ist in das Tarifsystem des **Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN)** integriert. Das **Busnetz** in Pretzfeld ist insbesondere auf den Schülerverkehr ausgerichtet. Alle Ortsteile, bis auf die Pfaffenloh und Eberhardstein, werden angefahren. Folgende Buslinien verkehren im Gemeindegebiet von Pretzfeld:

- Buslinie 221 - Forchheim - Pinzberg - Pretzfeld - Ebermannstadt - Gasseldorf - Unterleinleiter – Heiligenstadt
- Buslinie 222 - Forchheim - Weilersbach - (Ebermannstadt -) Pretzfeld - Egloffstein - Obertrubach – Gößweinstein
- Buslinie 234 - Neudorf / Burggailenreuth - Gößweinstein – Ebermannstadt
- Buslinie 235 - Egloffstein - Hundshaupten - Hetzelsdorf - Poppendorf - Hagenbach - Pretzfeld – Ebermannstadt VGN

Im Westen des Gemeindegebiets verläuft die **Bahnlinie RB 22 Forchheim – Ebermannstadt**. Der Haltepunkt befindet sich nordöstlich des Ortszentrums von Pretzfeld in der Bahnhofstraße. In 16 Minuten wird die Stadt Forchheim erreicht, in 3 Minuten Ebermannstadt. Gute Anschlussverbindungen bestehen in Forchheim in Richtung Erlangen / Nürnberg sowie in Richtung Bamberg.

Der gesamte Streckenverlauf der Bahn innerhalb des Gemeindegebiets ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der ehemalige Bahnhof Pretzfeld ist verkauft und dient nicht mehr länger Bahnzwecken.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen die ursprünglich als Bahnflächen dargestellten Flächen des Bahnhofs (Fl. Nr. 673/4, Gmkg. Pretzfeld) umzuwidmen und derzeitigen bzw. geplanten Nutzung entsprechend als Gemischte Baufläche bzw. Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr darzustellen (siehe auch Kapitel 7.8.5).

8.6. Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Im Vorentwurf der Planzeichnung sind verschiedene Anlagen zur Ver- und Entsorgung flächig (rund 0,35 h) oder symbolisch dargestellt.

Hinweis

Sämtliche Versorgungsträger werden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Änderungen (siehe Kapitel 7) und Informationen über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung gebeten, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet bedeutsam sein können.

Wenn die Beteiligten über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, werden sie gebeten, der Gemeinde auch diese Informationen zur Verfügung zu stellen.

8.6.1. Energieversorgung

Elektrizität und Gasversorgung

Der Ortsteil Pretzfeld wird von den Stadtwerken Ebermannstadt mit Strom versorgt. Die Versorgung der anderen Ortsteile übernimmt die Energieversorgung Oberfranken.

Regenerative Energien

Im Gemeindegebiet sind mehrere **Wasserkraftanlagen** entlang der Trubach, des Mühlbachs und des Altenthalbachs vorhanden, z.B. in den Ortsteilen Pretzfeld, Hagenbach, Lützelsdorf, Wannbach und Eberhardstein. Auf eine Kennzeichnung dieser Anlagen in der Planzeichnung zum FNP wurde bislang verzichtet.

Als möglicher Standort für ein Heizhaus und Hackschnitzzellager zur Errichtung eines Wärmenetzes in Wannbach ist eine rund 0,1 ha große Versorgungsfläche in der Planzeichnung dargestellt (siehe auch Kapitel 8.3).

Der Energienutzungsplan für den Markt Pretzfeld enthält weitere Vorschläge zum Ausbau regenerativer Energien, die nach derzeitigem Kenntnisstand keine Darstellung im Flächennutzungsplan erfordern.

Pläne zur Errichtung von Windkraftanlagen und Freiflächenphotovoltaikanlagen, die eine Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich machen würden, sind derzeit nicht bekannt.

Auch wenn damit gerechnet wird, dass die Energiewende die Bereitstellung geeigneter Flächen auch im Gemeindegebiet Pretzfeld erforderlich machen kann, wurde aufgrund der

besonderen Bedeutung großer Teile des Gemeindegebietes als Naturpark, Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Vogelschutz und/oder Fauna-Flora-Habitat Gebiet bisher darauf verzichtet, Sonderbauflächen und weitere Flächen für Erneuerbare Energien darzustellen.

8.6.2. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die **Wasserversorgung** der Gemeinde Pretzfeld für die einzelnen Ortsteile wird durch Tiefbrunnen und Quellfassungen sichergestellt. Hierzu zählen:

- der Tiefbrunnen in Pretzfeld,
- die Quellfassung Lützeldorf,
- die Quellfassung Wannbach,
- die Quellfassung Poppendorf,
- eine private Wassergenossenschaft in Hagenbach.

Die Brunnen und Quellen befinden sich innerhalb der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete (vgl. Kapitel 9.3. Wasserrechtliche Bindungen). Die Anlage sind symbolisch in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Abwasserbeseitigung im Gemeindegebiet erfolgt durch den Zweckverband Ehrenbach-Weilersbach in die Kläranlage Forchheim.

Der Ortsteil Oberzaunsbach entsorgt seine Abwässer über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Trubachtal.

8.6.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet Pretzfeld wird durch den Landkreis Forchheim durchgeführt.

8.6.4. Telekommunikation

Im Gemeindegebiet erfolgt die Kommunikationsversorgung durch die Deutsche Telekom AG sowie andere Betreiber. Auf die Darstellung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.

Südlich von Altreuth und östlich Wannbach befindet sich je ein Funkmast. Auf eine symbolische Darstellung im Plan wurde bislang verzichtet.

8.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Als einzige Hauptversorgungsleitung sind im Vorentwurf der Planzeichnung die das Gemeindegebiet Pretzfeld querenden 20 kV und 110 kV-Freileitungen dargestellt.

Andere oberirdische Hauptversorgungsleitungen gibt es nicht.

Auf die Darstellung unterirdischer Hauptversorgungs- bzw. Hauptabwasserleitungen wurde zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Planes bislang verzichtet.

8.8. Grünflächen

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.

In der Planzeichnung wird zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen unterschieden. Außerdem ist für die Mehrzahl der Grünflächen eine Zweckbestimmung dargestellt. Bei Grünflächen ohne Zweckbestimmung handelt es sich um Grünflächen im engeren Siedlungsbereich, die eine wichtige Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben, zu unterschiedlichen Zwecken und häufig ausschließlich privat genutzt werden.

8.8.1. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Im Gemeindegebiet sind derzeit insgesamt 7 öffentliche **Kinderspielplätze bzw. Bolzplätze** vorhanden:

- in Pretzfeld südlich der Sportplatzstraße (Darstellung übernommen),
- in Altreuth, am nördlichen Ortseingang (neu: Fläche geändert, vorher LW),
- in Hagenbach, am nordöstlichen Ortsrand im Trubachtal (neu: Fläche geändert, vorher LW),
- in Hetzelsdorf, am südlichen Ortseingang (Darstellung übernommen),
- in Wannbach, gegenüber der Kirche (Fläche etwas reduziert für Parkplatz) und am südwestlichen Ortsrand (übernommen),
- in Unterzaunsbach, am nordwestlichen Ortsrand (neu: Fläche geändert, vorher LW+ Symbol).

Konkrete Planungen der Gemeinde für weitere Spielplätze bestehen bislang nicht. Im Rahmen größerer Baugebietsausweisungen (z.B. im Osten von Pretzfeld) könnten weitere öffentliche Grünflächen/Spielplätze in den Baugebieten integriert werden. Insgesamt sind ca. 1,46 ha Spiel- bzw. Bolzplatzflächen im Gemeindegebiet dargestellt.

Sportplätze bzw. die Vereinssportanlagen des SV Pretzfeld 1946 e.V. befinden sich im Südwesten des Ortsteils Pretzfeld. Die Darstellung dieser Grünflächen wurde aus dem

wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Eine Erweiterung der Anlagen ist bislang nicht geplant.

Im Gemeindegebiet gibt es insgesamt 4 **Friedhöfe**. Diese befinden sich in den Ortsteilen Pretzfeld, Hagenbach, Hetzelsdorf und Wannbach.

Von besonderer kulturhistorischer Bedeutung sind die beiden Jüdischen Friedhöfe am Judenbergr und bei Hagenbach, die außerdem als Baudenkmal geschützt sind.

Eine als Friedhofserweiterung vorgesehene Fläche am Friedhof in Pretzfeld wurde zurückgenommen (ca. 0,14 ha), da hier noch ausreichend Reserveflächen zur Verfügung stehen. Die Fläche wird Teil der an dieser Stelle vorgeschlagenen Wohnbaufläche (siehe auch Kapitel 7.8.5 und 8.1.3).

Insgesamt verbleiben damit im gesamten Gemeindegebiet ca. 1,63 ha Friedhofsfläche.

8.8.2. Öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung

Genehmigte Gemischte Bauflächen östlich der Kreisstraße FO 2 in Altreh (0,24 ha) und südöstlich der St. Matthäuskirche in Hetzelsdorf (0,20 ha) werden als öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung vorgeschlagen (siehe auch Kapitel 7.1.5 und 7.4.5).

Die Darstellung entspricht dem Bestand und wird damit begründet, dass die Flächen aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen (Bauverbotszone zur FO 2) bzw. der topographischen Gegebenheiten nicht bebaut werden können.

8.8.3. Private Grünflächen mit und ohne Zweckbestimmung

Als Private Grünflächen werden aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan die folgenden Anlagen übernommen:

- Schlossgarten Pretzfeld mit Zweckbestimmung Parkanlage,
- Hagenbach Schlossgarten,
- Hetzelsdorf Kirchgarten.

Darüber hinaus wird die Darstellung weiterer rund 4,34 ha privater Grünflächen ohne Zweckbestimmung in Hagenbach, Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Poppendorf, Pretzfeld, Unterzaunsbach und Urspring vorgeschlagen (siehe auch Kapitel 7.3.5, 7.4.5, 7.5.5, 7.7.5, 7.8.5, 7.9.5 und 7.10.5).

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf, Gewerbliche Baufläche oder Gemischte Baufläche dargestellt, sind aber z.B. aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, den Hochwasserschutz und die Gewässerentwicklung etc. nicht für eine Bebauung geeignet. Die Darstellung als private Grünfläche entspricht dem Bestand.

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

8.9.1. Wasserflächen

Im Vorentwurf der Planzeichnung sind die größeren **Still- und Fließgewässer** im Gemeindegebiet als Wasserflächen dargestellt.

Teilweise wurde der aktuelle Gewässerverlauf dargestellt, der teils auch von den Flurstücksgrenzen abweichen kann. Stillgewässer sind überwiegend in Form von Teichen (z.B. zur Fischzucht) vorhanden.

Dargestellt in der Planzeichnung sind außerdem die im Gemeindegebiet bekannten **Quellen**.

8.9.2. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Hochwasserereignisse der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass es wichtig ist, aktiv vorzusorgen, um Hochwasserschäden zu minimieren.

Im Vorentwurf der Planzeichnung sind das am 02.11.1995 festgesetzte **Überschwemmungsgebiet Wiesent** und das am 12.07.2018 **vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Trubach** dargestellt.

Grundlage für die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes ist das 100-jährliche Hochwasser (Bemessungshochwasser – HQ100). Ein 100-jährliches Hochwasser wird im statistischen Mittel in 100 Jahren einmal erreicht oder überschwemmt. Da es sich um einen statistischen Wert handelt, kann dieser Abfluss innerhalb von 100 Jahren auch mehrfach auftreten.

Überschwemmungsgebiete haben den Zweck, den Hochwasserabfluss zu sichern und eine künftige Verschlechterung der Abflussverhältnisse zu verhindern sowie die Gewässerlandschaft im Talgrund zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten, um Veränderungen im Überschwemmungsgebiet, die nachteilige Folgen auf den Hochwasserabfluss bzw. auf Vorhaben und Anlagen am Rande des Überschwemmungsgebietes befürchten lassen, abzuwenden.

Die vorläufige Sicherung endet, sobald die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets in Kraft tritt oder das Festsetzungsverfahren eingestellt wird. Sie endet spätestens nach Ablauf von fünf Jahren. Im begründeten Einzelfall kann die Frist von der Kreisverwaltungsbehörde höchstens um zwei weitere Jahre verlängert werden (vgl. Art. 47 Abs. 4 BayWG).

Ebenfalls im Plan gekennzeichnet sind Flächen für Maßnahmen zur Gewässerpflege, zum Hochwasser- und Grundwasserschutz, die aus dem vom Marktgemeinderat gebilligten Gewässerentwicklungskonzept übernommen wurde (siehe auch Kapitel 3.2.4).

8.9.3. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Im Gemeindegebiet befinden sich insgesamt 8 **Trinkwasserschutzgebiete**. Diese umfassen den empfindlichen Teil des Grundwassereinzugsgebiet der Brunnen und Quellen.

Innerhalb der im Vorentwurf der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan dargestellten Grenzen der Trinkwasserschutzgebiete sind die gesetzlichen Vorgaben der jeweiligen Rechtsverordnungen zu beachten.

Gebietsname	Standort	Festsetzungsdatum
GWE 4.05 „Unteres Wiesental“	nördlich von Pretzfeld	27.10.1983
Pretzfeld, TB	nördlich von Altreuth	02.02.2009
Pretzfeld, Lützelsdorf Quelle	nördlich von Lützelsdorf	25.09.1995
Pretzfeld, Wannbach Quellen 1-2	nördlich von Wannbach	05.12.2011
Wichsensteingruppe, Meusquelle	südöstlich von Oberzaunsbach	09.06.1998
Hagenbach Quellen	westlich von Poppendorf	24.01.2005
Pretzfeld, Poppendorf Sandquelle	südwestlich von Poppendorf	24.01.2005
Kirchehrenbach	westlich von Hetzelsdorf	12.01.2009

Tabelle 24: *Trinkwasserschutzgebiete im Gemeindegebiet Pretzfeld*

Einschränkungen in die Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich insbesondere für Flächen südlich von Pretzfeld und nördlich von Altreuth, westlich von Poppendorf und nordöstlich von Wannbach, da die Trinkwasserschutzgebiete bis auf wenige Meter an Siedlungsflächen heranreichen.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes wird vorgeschlagen, ursprünglich geplante und bereits genehmigte Wohnbauflächen im Bereich des Trinkwasserschutzgebiets Pretzfeld zurück zu nehmen und im neuen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen (siehe auch Kapitel 7.1.5).

8.10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft und Wald prägen das Orts- und Landschaftsbild der Marktgemeinde Pretzfeld und sind Teil der reichen, historisch gut erhaltenen Kulturlandschaft der Fränkischen Schweiz.

Zum 31. Dezember 2020 waren gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) rund 1.106 ha Bodenfläche (45,7% von insgesamt 2.421 ha) der Nutzungsart Landwirtschaft und 998 ha (41,2%) der Nutzungsart Wald zugeordnet.

Nach der aktuellen ALKIS-Nomenklatur beinhaltet die Nutzungsart Landwirtschaft Flächen für den Anbau von Feldfrüchten sowie Flächen, die beweidet und gemäht werden können, einschließlich der mit besonderen Pflanzen angebauten Flächen.

Wald ist eine Fläche, die mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockt ist.

Wie in der amtlichen Flächenerhebung machen auch in der Planzeichnung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung Flächen für die Landwirtschaft und Wald den Großteil der dargestellten Flächen aus.

8.10.1. Flächen für die Landwirtschaft

Im Vorentwurf der Planzeichnung sind entsprechend der vorliegenden ALKIS Daten zur tatsächlichen Nutzung, aktueller Orthofotos und ergänzender örtlicher Bestandsaufnahmen sämtliche als Acker, Grünland oder Obstplantage genutzten Flächen sowie die Heide- und Baumschulflächen im Gemeindegebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach der amtlichen Statistik zur Bodennutzung hat sich die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Gemeindegebiet zwischen 2003 und 2016 um rund 111 ha verringert, das bedeutet einen Rückgang von 13,5%.

Bei Realisierung der bereits genehmigten, umgewidmeten und/oder zusätzlich dargestellten Siedlungsflächen muss damit gerechnet werden, dass weitere Flächen für die Landwirtschaft verloren gehen.

Gemäß Kapitel 7 kann die vorgeschlagene Darstellung von zusätzlichen Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Privaten Grünflächen oder Ausgleichsflächen in Altreuth, Hagenbach, Lützelsdorf, Pretzfeld, Unterzaunsbach und Wannbach zu einem Verlust von weiteren rund 5,42 ha Flächen für die Landwirtschaft führen.

Flächennummer	vorgeschlagen als	Fläche in ha
Altreuth 2)	Verkehrsfläche	0,06
Altreuth 3)	Gemeinbedarf	0,05
Altreuth 7)	W	0,10
Hagenbach 4)	M	0,03
Hagenbach 5)	MDW	0,32
Lützelsdorf 1)	MDW	0,57
Pretzfeld 1)	Private Grünfläche	0,10
Pretzfeld 4)	MDW	0,04
Pretzfeld 5)	Private Grünfläche	0,39
Pretzfeld 8)	W	0,31
Pretzfeld 9)	W	2,32
Pretzfeld 9)	Ausgleichsfläche	0,69
Unterzaunsbach 4)	MDW	0,11
Unterzaunsbach 5)	MDW	0,23
Wannbach 3)	Versorgungsfläche	0,10
Gesamtfläche in ha		5,42

Tabelle 25: Verlust von Flächen für die Landwirtschaft durch vorgeschlagene Änderungen

Dem gegenüber stehen rund 9,69 ha Fläche für die Landwirtschaft, die erhalten bleiben können, wenn bereits genehmigte, bis heute aber nicht realisierte Bauflächen in Altreuth, Hagenbach, Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Poppendorf, Unterzaunsbach und Wannbach - wie in Kapitel 7 - zurückgenommen.

Flächennummer	durch Rücknahme	Fläche in ha
Altreuth 1)	G	5,34
Altreuth 4)	W	0,66
Altreuth 7)	M	1,27
Altreuth 7)	W	1,01
Hagenbach 5)	M	0,15
Hetzelsdorf 1)	M	0,40
Hetzelsdorf 3)	W	0,02
Lützelsdorf 1)	M	0,48
Poppendorf 1)	M	0,07
Unterzaunsbach 3)	M	0,28
Wannbach 1)	Gemeinbedarf	0,01
	Gesamtfläche in ha	9,69

Tabelle 26: Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft durch vorgeschlagene Änderungen

Hinweis

In der Planzeichnung zum bisher wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 wurde bei der Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft unterschieden zwischen Acker, Grünland, Extensivgrünland, Brache, Sonderkultur, Obstkulturen (Niedrigstamm) und Obstgärten (überwiegend Hochstamm und Mittelstamm, teilweise intensiv genutzt).

Im Vorentwurf der Planzeichnung zum fortgeschriebenen Flächennutzungsplan wird auf diese Differenzierung aus Gründen einer besseren Lesbarkeit verzichtet und weil

- **die Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. Landschaftsplans für die Landwirte und Eigentümer der Flächen nicht bindend sind,**
- **weder die geltende Planzeichenverordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltseine (PlanZV) noch der 2017 vom Bundesamt für Naturschutz veröffentlichte Katalog der Planzeichen für Landschaftsplanung eine derartige Unterscheidung vorsehen.**

8.10.2. Flächen für Wald

Nach den amtlichen Flächenerhebungen zum 31.12.2018 und 31.12.2019 hat sich der Waldanteil im Gemeindegebiet Pretzfeld nicht verändert und lag mit 998 ha bzw. 41,2% an der Gesamtfläche des Marktes Pretzfeld über dem bayerischen Durchschnitt.

Die im Vorentwurf der Planzeichnung dargestellten Waldflächen entsprechen der geplanten Nutzung bzw. genehmigten Nutzung. Deren Gesamtfläche liegt unter der im ALKIS angegebene Fläche, weil zum Beispiel einzelne Waldflächen

- als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und im Ökokontokatester erfasst sind (siehe auch Kapitel 8.11.1)
- bereits als Baufläche genehmigt, aber noch nicht realisiert sind.

Die dargestellten Waldflächen erfüllen eine Vielzahl an Funktionen und haben eine besondere Bedeutung für den regionalen Klimaschutz, die Erholung sowie die Luft- und Trinkwasserqualität. Innerhalb des Waldes liegen zudem teils bedeutende Lebensräume (kartierte Biotope, Quellen, etc.) und Vorkommen seltener Arten.

Bei der forstlichen Nutzung des Waldes ist deshalb gemäß § 5 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) das Ziel zu verfolgen, naturnahe Wälder aufzubauen und diese ohne Kahlschläge nachhaltig zu bewirtschaften. Ein hinreichender Anteil standortgemäßer und -heimischer Baumarten ist einzuhalten und die Möglichkeiten der Naturverjüngung zu nutzen.

Konkretisiert wird die sachgemäße Bewirtschaftung der Wälder für den Privatwald, den Kommunal- und den Staatswald in den Artikeln 14, 18 und 19 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG).

Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand	
B=Lebensraum	Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt. Er dient aufgrund seiner außergewöhnlichen standörtlichen Voraussetzungen oder seiner Struktur dem Erhalt schützenswerter Lebensräume und seltener Arten
L=Landschaftsbild	Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Er dient der Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft. Es handelt sich vor allem um das Landschaftsbild prägende Wälder in exponierten Lagen und weithin sichtbare Waldränder vor allem in waldarmen Gebieten
H=Historisch wertvoller Waldbestand	Historisch wertvoller Waldbestand wie Mittel- oder Niederwald oder Wälder im Bereich von Kulturdenkmälern
Bodenschutzwald	
Schutzfunktion entsprechend Art. 6 BayWaldG. Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz schützt gefährdete Standorte sowie benachbarte Flächen vor den Auswirkungen von Wasser- und Winderosion, Rutschungen, Steinschlag, Aushagerung und Humusabbau	
Erholungswald Stufe 2	
Vor allem in der Umgebung von Städten, Fremdenverkehrsarten sowie an Schwerpunkten des Erholungsverkehrs. In der Regel Besucherlenkung und Erholungseinrichtungen, Stufe 2 wird weniger stark besucht als Stufe 1	

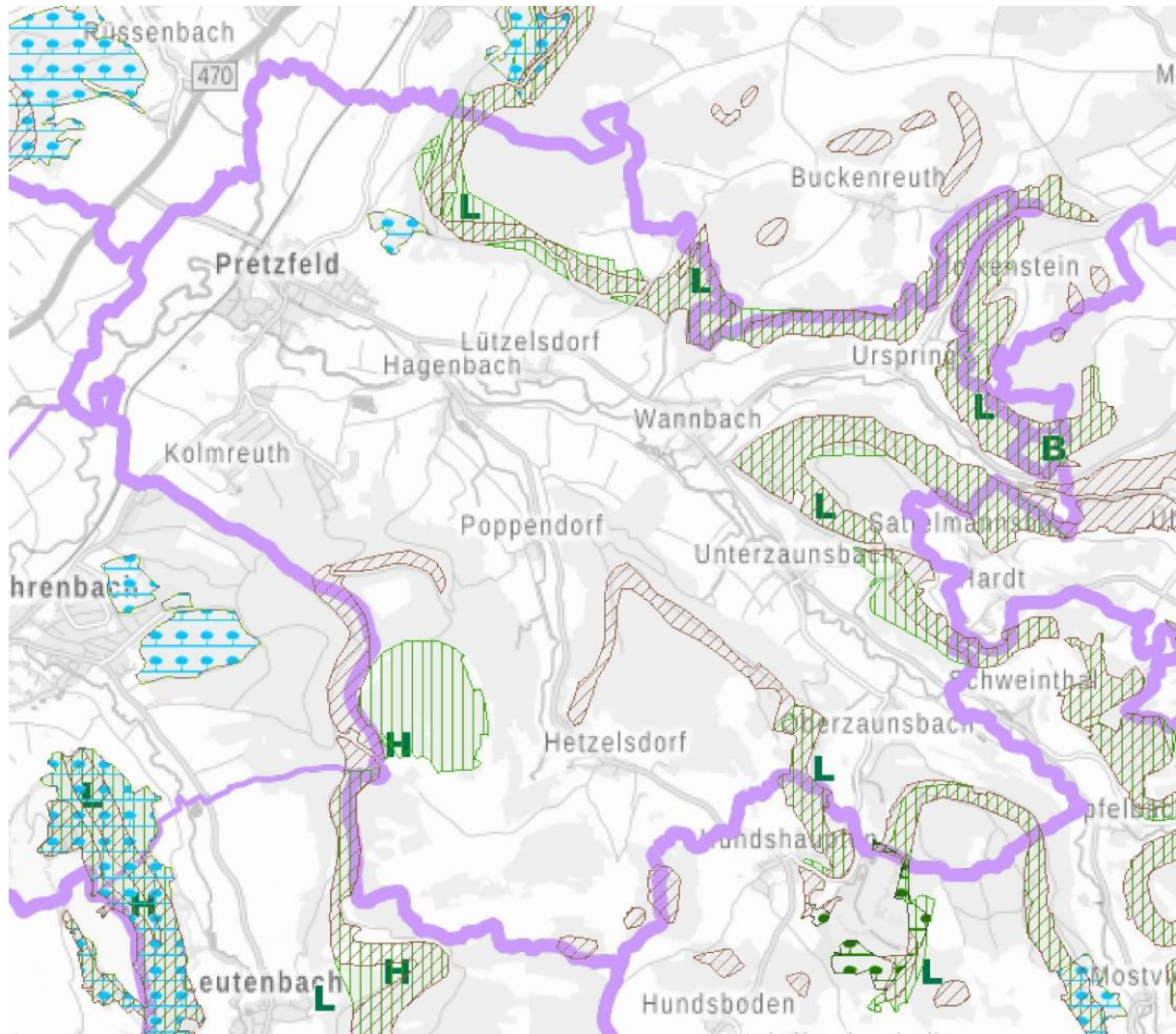
Tabelle 27: Schutzwald im Gemeindegebiet Pretzfeld

Zum Schutz des Waldes soll im Ortsteil Altreuth eine im Wald gelegene und bereits als Wohnbaufläche genehmigte Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1116, Gemarkung Pretzfeld, von rund 0,05 ha zurückgenommen werden

Vorgeschlagen wird außerdem, bereits genehmigte, bis heute aber nicht realisierte Bauflächen am Katzensteinweg bzw. Kuppelholzweg in Altreuth zurück zu nehmen, die unmittelbar am Rand des Waldes liegen (siehe auch Kapitel 7.1.5).

Auf eine Rücknahme weiterer, bereits genehmigter aber noch nicht realisierter Bauflächen südlich des Kolmreuther Weges in Altreuth, die ebenfalls bewaldet sind, wurde aufgrund des voraussichtlichen Flächenbedarfs des dort ansässigen Maschinenbauunternehmens verzichtet. Dabei handelt es sich um rund 0,35 ha Gewerbliche Baufläche im Bereich des

Grundstücks Fl. Nr. 1113/5, Gemarkung Pretzfeld, und rund 0,20 h Gemischte Baufläche
im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. Fl. Nr. 1113/4, Gemarkung Pretzfeld.






-  Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genere Ressourcen und historisch wertvollen Waldbestand
-  Bodenschutzwald
-  Erholungswald

Abbildung 30: *Waldfunktionskartierung Markt Pretzfeld, Quelle: ENERGIE-ATLAS Bayern 2023*

Hinweis

Auf die in der Planzeichnung zum bisher wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vorgenommene Differenzierung zwischen Flächen für die Forstwirtschaft (Wald, Aufforstung, Hutewald) und Wald mit besonderer Bedeutung nach Waldfunktionsplan (Landschaftsschutzwald, Bodenschutzwald, Erholungswald, Historische Waldnutzungen und Straßenschutzwald) wird verzichtet.

Unabhängig davon erfüllen die dargestellten Waldflächen eine Vielzahl an Funktionen und haben eine besondere Bedeutung für den regionalen Klimaschutz, die Erholung sowie die Luft- und Trinkwasserqualität. Innerhalb des Waldes liegen zudem teils bedeutende Lebensräume (kartierte Biotop, Quellen, etc.) und Vorkommen seltener Arten.

Auf die aktuelle Waldfunktionskartierung wird verwiesen.

8.11. Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hat der Landschaftsplan Pretzfeld die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gemeindegebiet zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Gemäß Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) ist der Landschaftsplan Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Der Landschaftsplan stellt Natur und Landschaft in ihrem Zustand dar, schlägt Ziele und Maßnahmen vor und bietet Antworten zu wichtigen kommunalen Zukunftsfragen wie Klimaanpassung, Boden- und Gewässerschutz, Ausgleichsflächen, Biotopverbund und Insektenschutz.

Neben der nachrichtlichen Übernahme von Schutzgebieten und -objekten umfasst die Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan insbesondere die Einarbeitung von landschaftsplanerischen Zielaussagen, die dadurch die (behördeninterne) Verbindlichkeit der Flächennutzungsplanung erlangen.

8.11.1. Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“

Das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Pretzfeld liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ (ID NP-00009). Auf dessen gesonderte Kennzeichnung wird in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan verzichtet.

Naturparke sind eine zentrale Säule des bundesweiten Schutzgebietssystems der Nationalen Naturlandschaften. Sie vereinen den Erhalt der biologischen Vielfalt mit der Stärkung und Entwicklung ländlicher Regionen und tragen zum Klimaschutz bei. Sie bieten

attraktive Erholungsmöglichkeiten, fördern die Gesundheit der Bevölkerung, unterstützen nachhaltigen Tourismus und Bildung für nachhaltige Entwicklung.

Sie sind geschaffen worden, um großräumige Kulturlandschaften, die aus Naturschutzgründen sowie wegen ihrer besonderen Eigenart und Schönheit von herausragender Bedeutung sind, zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Naturparke dienen der umweltverträglichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaften natur- und umweltverträglichen Landnutzung.

8.11.2. Biotope der Biotopkartierung (Flachland)

Über das Gemeindegebiet verteilen sich zahlreiche Biotope der Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt, deren aktueller Stand (Stand: 16.01.2023) nachrichtlich in die Planzeichnung zum Vorentwurf übernommen wurden.

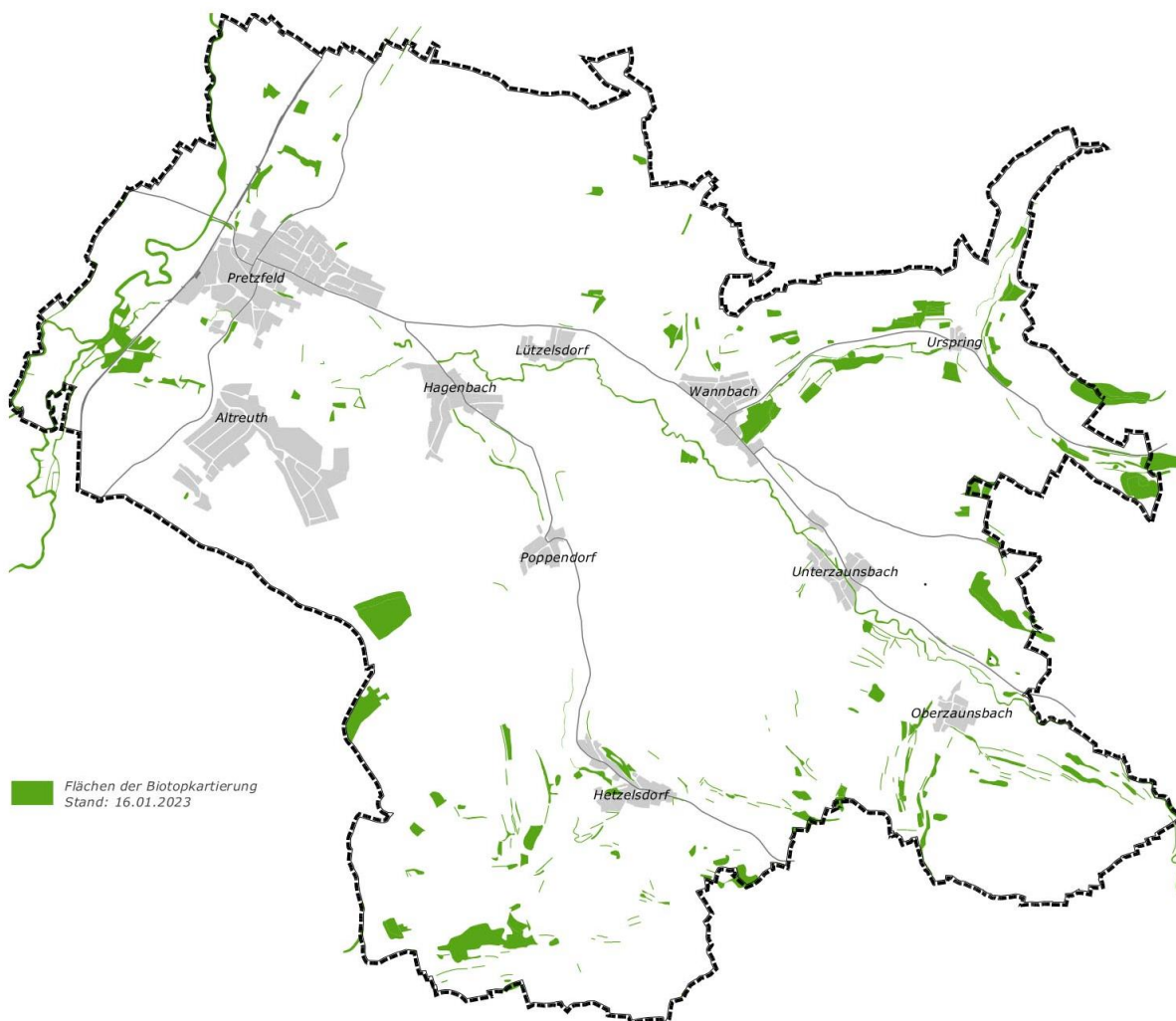


Abbildung 31: Markt Pretzfeld - Flächen der Biotopkartierung

Kartierte Biotope befinden vor allem entlang der Gewässerläufe der Wiesent, der Trubach und des Thosbachs. Vereinzelt Biotope fallen unter den Schutz des Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG. Dabei handelt es sich vorrangig um Gebüsch, magere Säume trockenwarmer Waldränder, Kohlkratzdistelwiesen und Hochstaudenfluren, seggen- oder binsenreiche Nass- und Feuchtwiesen.

8.11.3. Fauna-Flora-Habitat Gebiete und Vogelschutzgebiete

Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete) dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz.

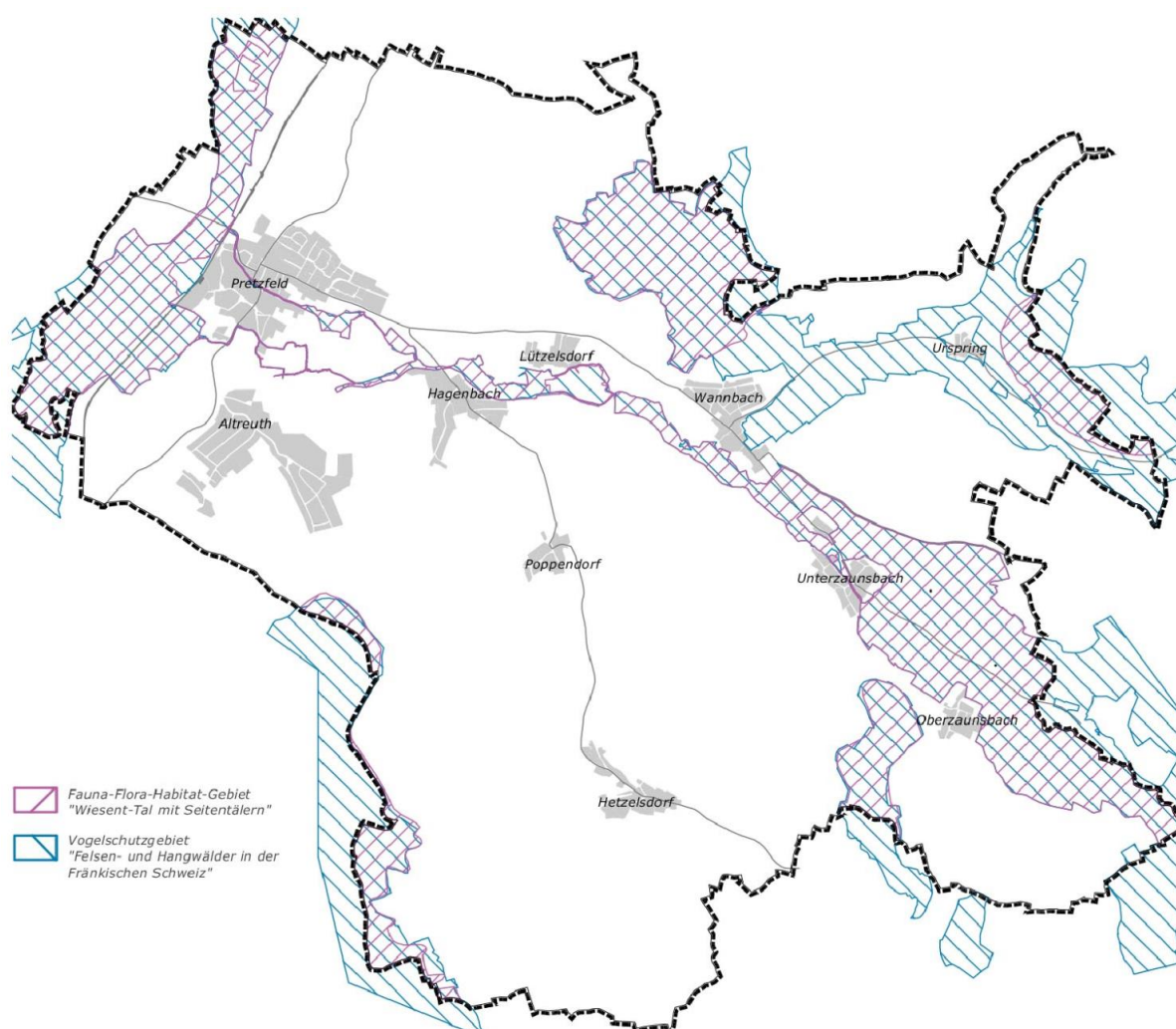


Abbildung 32: Markt Pretzfeld – FFH und Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Ehrenbürg und Katzenköpfe“ (ID-Code EU DE 6233372) tangiert das Gemeindegebiet Pretzfeld an seiner südwestlichen Grenze.

Größere Teile des Gemeindegebietes sind als FFH-Gebiet „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ (ID-Code EU DE 6233371) geschützt. Hierzu gehören Flächen entlang der Gewässerläufe der Wiesent, der Trubach, des Thosbachs und daran angrenzende Waldbereiche.

Die Grenzen der FFH-Gebiete sind nachrichtlich in die Planzeichnung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung übernommen.

Ebenfalls nachrichtlich in den Vorentwurf der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan übernommen sind die Grenzen der Vogelschutzgebiete (Natura 2000) „Regnitz- und Unteres Wiesental“ (ID-Code EU DE 6332471) und „Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“ (ID-Code EU 6233471).

Die Gebiete der Vogelschutzrichtlinie dienen der langfristigen Erhaltung der wildlebenden Vogelarten Europas und ihrer Lebensräume. Die Abgrenzungen der bayerischen Vogelschutzgebiete wurde durch die "Verordnung über die Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten sowie deren Gebietsbegrenzungen und Erhaltungszielen" (kurz: VoGEV) am 12.7.2006, geändert durch Verordnung vom 22.07.2014, rechtsverbindlich festgelegt.

Mit der „Bayerische Verordnung über die Natura 2000_Gebiete“ vom 19.02.2016, wurden die Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete mit einer gemeinsamen Verordnung rechtsverbindlich festgelegt.

8.11.4. Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler

Große Teile des Gemeindegebietes liegen innerhalb bzw. grenzen an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ im Regierungsbezirk Oberfranken (ID LSG-00556.01).

Dessen Grenzen sind wie die Grenzen der FFH- und Vogelschutzgebiete nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Landschaftsschutzgebiet dient in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit und wurde gemäß § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) festgesetzt

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft und
- wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung.

Zum LSG zählen in Pretzfeld die großen Waldflächen, das Trubachtal bei Unter- und Oberzaunsbach, das Thosbachtal bei Urspring und das Wiesental westlich vom Hauptort Pretzfeld.

In der Summe erstrecken sich die als LSG geschützten Flächen über rund 72% der Gesamtfläche des Marktes Pretzfeld.

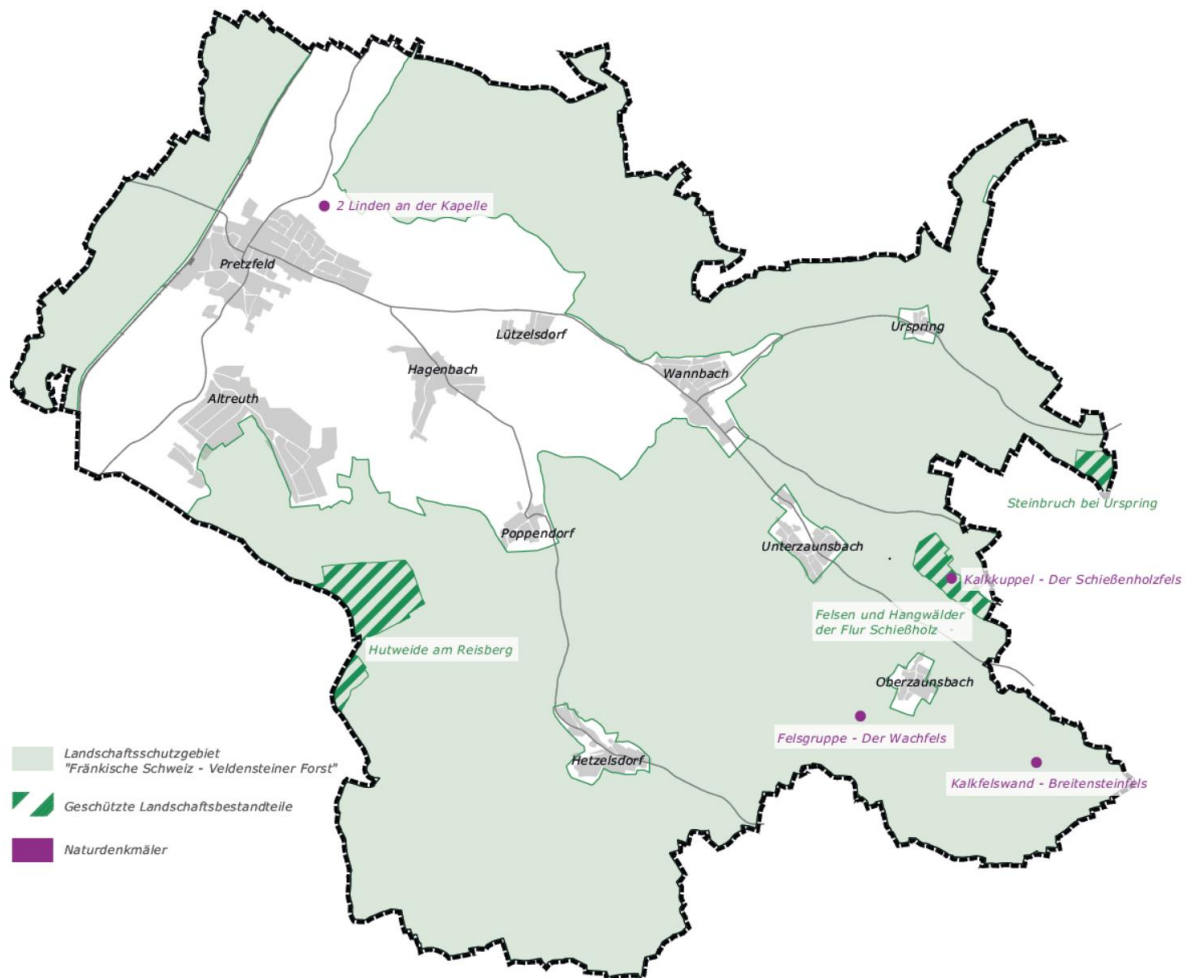


Abbildung 33: Markt Pretzfeld – Landschaftsschutzgebiet,
Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler

Mit den „Felsen und Hangwäldern der Flur Schießholz“ (ID LB-00842), der „Hutweide am Reisberg“ (ID LB-00826) und dem „Steinbruch bei Urspring“ (ID LB-00814) liegen drei auf der Grundlage des § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile im Gemeindegebiet und innerhalb des LSG „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

Festgesetzt wurden diese - ebenfalls nachrichtlich in den Vorentwurf der Planzeichnung übernommenen - Bereiche zur

- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
- Abwehr schädlicher Einwirkungen und/oder
- wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Bezeichnung	Nr.	Schutzgegenstand
Felsen und Hangwälder der Flur Schießholz	LB-00842	Am Hang südlich und westlich des Ortsteils Hardt, Gmkg. Gößweinstein gelegene Felsen, Hangwälder und Hangschuttfächen
Hutweide am Reisberg	LB-00826	Südwestlich von Poppendorf am Reisberg gelegene Flurteile Große und Kleine Hutweide
Steinbruch bei Urspring	LB-00814	Ca. 750 m südöstlich vom Ortsteil Eberhardstein gelegene Steinbruch

Tabelle 28: Geschützte Landschaftsbestandteile im Gemeindegebiet Pretzfeld

Als Naturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatschG gelten im Gemeindegebiet des Marktes Pretzfeld „2 (vormals 4) Linden an der Kapelle“ (ID ND-04556) nördlich des Hauptortes Pretzfeld, die „Felsgruppe – Der Wachfels“ (ID ND-04611) und die „Kalkfelswand – Breitensteinfels“ (ID ND-04607) südwestlich bzw. südöstlich von Oberzaunsbach und die „Kalkkuppel – Der Schießenholzfels (ID ND-04610) südöstlich von Unterzaunsbach.

Bezeichnung	Nr.	Lage
2 (vormals 4) Linden an der Kapelle	ND-04556 (vormals 166)	siehe Planzeichnung bzw. Abbildung 33
Kalkfelswand – Breitensteinfels	Nr. 226, ND-04607	siehe Planzeichnung bzw. Abbildung 33
Felsgruppe – Der Wachfels	Nr. 229, ND-04611	siehe Planzeichnung bzw. Abbildung 33
Kalkkuppel – Der Schießenholzfels	Nr. 230, ND-04610	siehe Planzeichnung bzw. Abbildung 33

Tabelle 29: Naturdenkmäler im Gemeindegebiet Pretzfeld

Naturdenkmäler sind Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen (bis zu fünf Hektar), deren besonderer Schutz erforderlich ist

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.

Auch die gesetzlich geschützten Naturdenkmäler sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8.12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben den nachrichtlich übernommenen Schutzgebieten und -objekten sind im Vorentwurf der Planzeichnung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Dabei wird unterschieden zwischen Flächen

- die bereits in das Ökoflächenkataster ÖFK 2020 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aufgenommen sind,
- die bisher nicht dem Ökoflächenkataster gemeldet sind, aber bereits 2001 als potentielle Ausgleichsflächen mit konkretem Entwicklungsziele dargestellt waren,
- die gemäß Kapitel 7 zusätzlich als Ausgleichfläche vorgeschlagen und einem bestimmten Eingriff zugeordnet werden.

8.12.1. Flächen gemäß Ökoflächenkataster

Das ÖFK 2020 (Ökoflächenkataster) ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Rechtliche Grundlage für das Ökoflächenkataster ist Art. 9 BayNatSchG.

In Art. 46 BayNatSchG wird dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) die Aufgabe zugewiesen, ein Verzeichnis der ökologisch bedeutsamen Flächen zu führen und laufend fortzuschreiben.

Im Vorentwurf der Planzeichnung sind (jeweils zum Stand: 18.05.2022) dargestellt:

- für den Naturschutz angekaufte bzw. gepachtete Flächen,
- Ausgleich- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung,
- Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (Flurb).

Die Flächen verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet und eine Gesamtfläche von rund 17,38 ha.

Gemeldete Ankaufsflächen machen mit 10,99 ha (rund 63%) den größten Anteil aller derzeit gemeldeten Ökokontoflächen aus, gefolgt von 4,07 ha Landschaftspflegeflächen (rund 23%) und 2,33 ha Ausgleichs-/Ersatzflächen (rund 13%).

Ökokontoflächen, d.h. Flächen auf denen bereits "auf Vorrat" Maßnahmen des Naturschutzes geplant und ggf. umgesetzt wurden, sind im Gemeindegebiet Pretzfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gemeldet.

8.12.2. Potentielle Ausgleichsflächen mit Entwicklungszielen

Im Ergebnis der bisherigen Bestandaufnahmen und Analysen und unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Kulturlandschaft sowie der aktuellen Herausforderungen des Klimawandels, des Artensterbens und Flächenverbrauchs werden verschiedene Ziele und Maßnahmen des bisher wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in den Vorentwurf zur Fortschreibung des vorbereitenden Bauleitplans übernommen.

Hierzu gehören Flächen, die gegenwärtig nur eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen und durch gezielte Maßnahmen aufgewertet werden sollen, um den durch die FNP-Fortschreibung bedingten Kompensationsbedarf auszugleichen oder als Reserveflächen für zukünftige Eingriffe als Ökokonto bevorratet werden.

Diese als potentielle Ausgleichsflächen eingestuften Flurstücke bzw. Teilflurstücke sind mit einer schwarzen „T-Signatur“ umrandet und zusätzlich mit einem „A“ gekennzeichnet. Sie umfassen eine Gesamtfläche von rund 7,93 ha. Sie befinden sich zum überwiegenden Teil bereits im Eigentum des Marktes Pretzfeld.

Durch farbige Punkte sind den vorgeschlagenen Ausgleichsflächen Entwicklungsziele zugeordnet, die mit nachfolgend beschriebenen - aus dem Landschaftsplan 2001 übernommenen - Maßnahmen erreicht werden sollen:

Extensiver Feuchtlebensraum

- Erhaltung und Aufwertung vorhandener Feuchtlebensräume (Hochstaudenfluren, Feuchtwiesen) im Wiesent- und Trubachtal
- Extensivierung bestehenden Grünlandes auf Feucht- und Nasswiesenstandorten im Trubachtal

Extensiver Trockenlebensraum

- Schaffung und Erhaltung trockener Extensivwiesen
- Aufwertung und Pflege trockener Saumstrukturen (südexponierte Waldränder)
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld von Dolinen

Erstpflge von stark verbuschten Obstwiesen und Magerrasen

- Zurückdrängen unerwünschten Gehölzaufwuchses, anschließend Nutzung als Obstwiese oder Extensivwiese

Wärmeliebende Waldsäume

- Entwicklung von Waldsäumen in südexponierten Lagen durch Pflanzung von heimischen Dornensträuchern und Entwicklung von Altgrasstreifen mit ein- bis zweijähriger Mahd (die beste Aufwertung lässt sich durch Randstreifen in Bereichen ohne gut entwickelte Waldränder auf jetziger Ackernutzung erzielen)

Tabelle 30: *Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge für potentielle Ausgleichsflächen im Markt Pretzfeld*

Über die flächenscharf dargestellten Ausgleichsflächen hinaus enthält die Planzeichnung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans „schwimmende“, mit einem „A“ und Pfeilen gekennzeichnete Symbole, die Ziele und Richtung für eine mögliche Biotopvernetzung vorgeben.

Hinweis

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 waren weitaus mehr Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt waren, als in den vorliegenden Vorentwurf zur Fortschreibung des vorbereitenden Bauleitplans übernommen wurden.

Bei den ursprünglich dargestellten Ausgleichsflächen hat es sich zu großen Teilen um bereits naturschutzfachlich wertvolle Flächen gehandelt, deren Bestand durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. die Darstellung von Flächen, die von Erstaufforstung freizuhalten sind, gesichert werden sollte.

Im Zuge der Vorberatungen zum vorliegenden Vorentwurf der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan hat der Marktgemeinderat entschieden, diese Flächen nicht zu übernehmen, weil

- **der Bestand an naturschutzfachlich wertvollen Flächen zwischenzeitlich durch die verbindliche Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ im Regierungsbezirk Oberfranken (ID LSG-00556.01) und die verbindliche Festsetzung der NATURA 2000 Gebiete gesichert ist,**

- **die damalige Darstellung von fast 460 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weit über den voraussehbaren eigenen Bedarf der Marktgemeinde Pretzfeld an Ausgleichsflächen hinaus geht,**
- **keine von landschaftsplanerischen Zielen abweichende Entwicklungen im Gemeindegebiet behindert werden sollen,**
- **vermieden werden soll, dass Ausgleichsflächen zur Handelsware werden und der landwirtschaftlichen Produktion entzogen werden.**

8.12.3. Zusätzlich vorgeschlagene Ausgleichsflächen

§ 5 Abs. 2a BauGB ermöglicht es, bereits im Flächennutzungsplan Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB den Flächen ganz oder teilweise zuzuordnen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Hierzu sind in der Planzeichnung weitere 1,36 ha Ausgleichsfläche dargestellt, die sich gemäß Kapitel 7 folgenden Vorhaben zuordnen lassen:

- 0,58 ha Ausgleichsfläche zur Realisierung vorgeschlagener Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Bauhof) bzw. bereits genehmigter aber noch unbebauter Wohnbauflächen östlich des Gewerbegebiets „Untere Altreuth“ (siehe Kapitel 7.1.5, Vorschlag 3),
- 0,09 ha Ausgleichsfläche zur Realisierung vorgeschlagener MDW-Flächen nordöstlich von Lützelsdorf (siehe Kapitel 7.5.5, Vorschlag1),
- 0,69 ha Ausgleichsfläche zur Realisierung geplanter Wohnbauflächen im Osten des Hauptortes Pretzfeld (siehe Kapitel 7.8.5, Vorschlag 9).

Hinweis

Der Bedarf zur Darstellung weiterer Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll nach dem im Dezember 2021 eingeführten neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens geklärt werden.

8.13. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

8.13.1. Denkmalensemble „Hauptstraße/Schloßberg“

Nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung zum Vorentwurf dargestellt ist das Denkmalensemble „Hauptstraße/Schloßberg“ (Aktenzeichen E-4-74-161-1) im Hauptort Pretzfeld.

Auf die Bestimmungen des Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) und die dieser Begründung als Anlage angefügte Denkmalliste (Stand: 08.07.2023) wird verwiesen (siehe auch Kapitel 3.3).

8.13.2. Bodendenkmäler

Sämtliche in der Bodendenkmalliste verzeichneten Bodendenkmäler sind ebenfalls nachrichtlich aus der Denkmalliste übernommen und in der Planzeichnung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Auch hinsichtlich der Bodendenkmalpflege wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und die dieser Begründung als Anlage angefügte Denkmalliste (Stand: 08.07.2023) verwiesen.

8.13.3. Baudenkmäler

Auf eine Darstellung der einzelnen Baudenkmäler in der Planzeichnung wird aus Gründen einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

8.14. Sonstige Planzeichen

8.14.1. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Um im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Grundsätze der Bauleitplanung) den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, wird es bei der Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen erforderlich werden, mögliche Emissionen (z.B. durch Verkehr-, Gewerbe, Sportanlagen etc.) genauer zu untersuchen.

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen werden bei Bedarf spätestens auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden müssen, um immissionsschutzrechtliche Vorgaben einzuhalten. Dies kann bei Bedarf durch Nutzungsbeschränkungen und/oder passive bzw. aktive Schutzmaßnahmen geschehen.

Flächen, für die Nutzungskonflikte und ein Überschreiten immissionsschutzrechtlicher Grenzwerte, der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, etc. nicht ausgeschlossen werden kann, die aber trotzdem für eine bauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden sind in der Planzeichnung zum Vorentwurf mit dem Planzeichen 15.6 „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet.

Hierzu gehören

- bereits genehmigte und in die Planzeichnung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommene Bauflächen, z.B. in Altreuth (siehe auch Kapitel 7.1.5, Vorschlag 7), Hagenbach (siehe auch Kapitel 7.3.5, Vorschlag 1) und Hetzelsdorf (siehe auch Kapitel 7.4.5, Vorschlag 3),
- Bauflächen, für die eine Änderung der geplanten Art der baulichen Nutzung vorgeschlagen wird, z.B. in Altreuth (siehe auch Kapitel 7.1.5, Vorschlag 2 und 3), Hetzelsdorf (siehe auch Kapitel 7.4.5, Vorschlag 4) und Pretzfeld (siehe auch Kapitel 7.8.5, Vorschlag 7),
- zusätzlich dargestellte Bauflächen in Hagenbach (siehe auch Kapitel 7.3.5, Vorschlag 5), Pretzfeld (siehe auch Kapitel 7.8.5, Vorschlag 9) und Unterzaunsbach (siehe auch Kapitel 7.9.5, Vorschlag 4).

8.14.2. Ortrandeingrünungen

Der Ortsrand ist die Schnittstelle zwischen Siedlung und Landschaft. Er prägt das äußere Erscheinungsbild eines Ortes.

Um einen möglichst harmonischen Übergang zwischen Siedlungsbereichen und freier Landschaft zu schaffen, müssen Flächen gesichert werden, die als „grüner Ortsrand“ gestaltet werden sollen und unterschiedliche Funktionen übernehmen können.

Im Fall der vorgeschlagenen Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen in Altreuth, der vorgeschlagenen MDW-Flächen in Lützelsdorf oder der geplanten Wohnbauflächen im Osten des Hauptortes Pretzfeld werden zur Ortrandeingrünung Flächen dargestellt, die gleichzeitig für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herangezogen werden sollen (siehe auch Kapitel 8.12.3). Im Idealfall kann der Markt Pretzfeld diese Flächen erwerben.

Lassen die Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse es nicht zu, größere und zusammenhängende Flächen als „grünen Ortsrand“ bzw. Ausgleichsfläche zu gestalten, kann es ausreichen, eine schmalere Fläche zur Ortrandeingrünung zu sichern.

Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn Privatgärten an die freie Landschaft angrenzen und dort bereits mit der Pflanzung einer ein- bis zweireiheigen Hecke auf Privatgrund eine visuelle Abgrenzung geschaffen werden kann.

Durch das sonstige Planzeichen „Ortsrandeingrünung“ wird eine solche Lösung vorgeschlagen für

- den östlichen Rand der geplanten Wohnbauflächen an der Kreisstraße FO in Altreuth (siehe auch Kapitel 7.1.5, Vorschlag 2),
- den nordöstlichen Rand des festgesetzten Gewerbegebiets „Untere Altreuth“,
- den nördlichen und nordwestlichen Rand der vorgeschlagenen Flächen für den Gemeinbedarf in Altreuth (siehe auch Kapitel 7.1.5, Vorschlag 3),
- den westlichen Rand der geplanten MDW-Flächen in Hagenbach (siehe auch Kapitel 7.3.5, Vorschlag 5),
- den östlichen Rand der genehmigten und noch nicht realisierten Wohnbauflächen im Osten von Hagenbach,
- den östlichen Rand der vorgeschlagenen MDW-Flächen in Lützelsdorf (siehe auch Kapitel 7.5.5, Vorschlag 1),
- den nordöstlichen und südöstlichen Rand der vorgeschlagenen Wohnbauflächen im Norden des Hauptortes Pretzfeld (siehe auch Kapitel 7.8.5, Vorschlag 8),
- den südlichen und östlichen Rand der geplanten Wohnbauflächen im Osten des Hauptortes Pretzfeld (siehe auch Kapitel 7.8.5, Vorschlag 9).

8.14.3. Grenze des Geltungsbereichs

Der Flächennutzungsplan des Marktes Pretzfeld wird für das gesamte Gemeindegebiet fortgeschrieben.

Die in der Planzeichnung dargestellte Grenze des Geltungsbereichs ist dementsprechend deckungsgleich mit der Verwaltungsgrenze der Marktgemeinde Pretzfeld.

8.15. Flächen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB

Das Baugesetzbuch führt unter § 5 Abs. 3 BauGB Flächen auf, die im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden sollen. Hierzu zählen

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB),
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB),
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Hinweis

Zu den in § 5 Abs. 3 BauGB genannten Flächen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Gegebenenfalls erforderliche Angaben werden nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

9. BERÜCKSICHTIGUNG VON KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Im Rahmen der Novellierung des BauGB wurde 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert.

Demnach sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Hierzu soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen und bei der Abwägung berücksichtigt werden (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB).

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimabedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂ – Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Zum derzeitigen Stand der Planung können folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz genannt werden.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		
<p>Hitzebelastung (z.B. Topographie, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Darstellung von erhaltenswerten innerörtlichen Grünstrukturen mit z.B. positiver Wirkung auf das Mikroklima im bebauten Bereich ▪ Darstellung von innerörtlichen Grünflächen mit klimatisch ausgleichender Wirkung für angrenzende Bauflächen ▪ Weitgehendes Freihalten von Frischluft- und Kaltluftabflussbahnen von Bebauung und Vernetzung der innerörtlichen Freiflächen mit der umgebenden Landschaft mit positiver Auswirkung auf den klimatischen Ausgleich zwischen Siedlungsflächen und kühlerem Umland 	<p>u.a. in Hetzelsdorf</p>
<p>Trockenheit (z.B. Wasserversorgung, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur Speicherung von Wasser in der freien Landschaft, z.B. Fließgewässerrenaturierung, Erhalt und Entwicklung von Feuchtflächen und Mooren, Wiedervernässung von landwirtschaftlichen 	<p>u.a. Umsetzen der Maßnahmen aus dem GEK: Darstellen von Flächen für Maßnahmen zur Gewässerpflege, Hochwasser- und Grundwasserschutz zwischen Pretzfeld und Altreuth, südlich von Poppendorf, entlang der</p>

	<p>Flächen, Mehrung der Waldflächen</p>	<p>Trubach zwischen Lützelsdorf und Oberzaunsbach</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt „extensiver Feuchtlebensraum“ vor allem entlang der Trubach zwischen Hagenbach und Wannbach sowie im Wiesental</p> <p>Konzept „Wässerwiesen“ des LRA Forchheim und Landschaftspflegeverband</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freihalten der Überschwemmungsgebiete von Bebauung ▪ Darstellung von Hochwasserschutzmaßnahmen, z.B. Entwässerungs- und Entlastungsgräben, Retentionsbecken, Maßnahmen zur Speicherung von Wasser in der freien Landschaft ▪ Hinweis auf Hochwasserfreilegungsflächen und mögliche Risiken, die auf nachgeordneter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, auch in Bereich von Flächen, die von wild abfließendem Oberflächenwasser nach Starkregenereignissen betroffen sein können 	<p>Nachrichtliche Übernahme der Abgrenzungen der festgesetzten und vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Wiesent und der Trubach</p> <p>Reduzierung von genehmigten Bauflächen die im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen in den Ortsteilen Pretzfeld, Hagenbach und Unterzaunsbach</p> <p>Neuausgewiesene Bauflächen befinden sich außerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiets</p> <p>Freihalten der Flächen des Trubachtals als Retentionsraum, z.B. südlich von Pretzfeld und Wannbach</p>
<p>Starkwindböen und Stürme (z.B. keine empfindlichen bzw. hohen Gehölze in Gebäudenähe)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbildung überwiegend kompakter Siedlungskörper ▪ Weitgehende Freihaltung exponierter Lagen von Bebauung ▪ Mehrung des Anteils an Gehölzflächen in der freien Landschaft zur Verringerung der Winderosion 	<p>Reduzierung von genehmigten Bauflächen die an Waldflächen grenzen im Ortsteil Altreuth</p> <p>Vorgeschlagene Ortsrandeingrünungen in den Ortsteilen</p>

Tabelle 31: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)		
<p>Energieeinsparung / Nutzung regenerativer Energien</p> <p>(z.B. Nutzung erneuerbarer Energien, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau des Radwegenetzes im Gemeindegebiet ▪ Siedlungsentwicklung vornehmlich am Hauptort mit guter Versorgungslage, zur Vermeidung von klimaschädlichem Individualverkehr und zur Begünstigung ressourcensparenden Bauens ▪ Minimierung des Erschließungsaufwandes und der damit verbundenen Energiekosten als wichtiges Kriterium der Siedlungsentwicklung 	<p>Darstellung einer Sonderbaufläche für erneuerbare Energien für ein BHKW in Wannbach zur Umsetzung eines Nahwärmekonzepts</p> <p>Neuausweisung neuer Bauflächen vorwiegend im Hauptort Pretzfeld</p>
<p>Vermeidung von CO₂ – Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ – Bindung</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf Niedermoorböden und Mehrung der Waldfläche als Flächen natürlicher CO₂ – Senke ▪ Wiedervernässung von landwirtschaftlichen Flächen und Erhalt und Entwicklung von Feuchtflächen und Mooren, hierdurch Förderung der Bindung von klimaschädlichen Gasen ▪ Freihaltung klimatisch relevanter Flächen von Bebauung 	<p>Vorschläge zur Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen gemäß Ausgleichsflächenkonzept</p>

Tabelle 32: Maßnahmen zum Klimaschutz

Hinweis

Die oben beschriebenen Maßnahmen werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.