



Markt Pretzfeld

**Fortschreibung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

zur Planfassung vom 28.04.2026

ausgefertigt nach Genehmigung des Flächennutzungsplans
durch das Landratsamt Forchheim

Pretzfeld, den

MARKT PRETZFELD

Steffen Lipfert
Erster Bürgermeister

(Siegel)



Markt Pretzfeld
Landkreis Forchheim

**Fortschreibung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan**

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB
zur Planfassung vom 28.04.2026

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

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	4
2	ANLASS UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG.....	4
3	VERFAHRENSABLAUF	4
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	6
5	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	8
6	GRÜNDE FÜR DIE GEWÄHLTEN PLANDARSTELLUNGEN UND GEPRÜFTE PLANUNGSAalternativen.....	17

1 VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende Erklärung gibt gemäß § 6a Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (FNP/LP) berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die vorliegende Erklärung wird dem genehmigten Flächennutzungsplan mit Begründung in der Fassung vom 28.04.2026 beigelegt, gemeinsam mit dem vorbereitenden Bauleitplan ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

2 ANLASS UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Pretzfeld stammt aus dem Jahr 2001. Mehr als 20 Jahre nach dessen Bekanntmachung hat sich die Gemeinde entschieden, den damals analog erstellten Plan zu digitalisieren und entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen fortzuschreiben.

Anlass zur Fortschreibung gaben neben der erforderlichen Digitalisierung der Planung u.a. geänderte Vorgaben und Rahmenbedingungen zum Boden-, Natur-, Hochwasser- und Klimaschutz, die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen sowie die Ergebnisse verschiedener Entwicklungskonzepte, die in den vergangenen Jahren erstellt wurden und unter Abwägung öffentlicher und privater Belange in den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan integriert werden sollten.

Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist es, die künftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke, die innerhalb des Gemeindegebietes liegen, nach Maßgabe des Baugesetzbuches in ihren Grundzügen und entsprechend der voraussehbaren Bedürfnisse des Marktes Pretzfeld darzustellen.

3 VERFAHRENSABLAUF

Am 25.07.2023 hat der Marktgemeinderat Pretzfeld den Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Pretzfeld gefasst und in gleicher Sitzung beschlossen, die Nachbargemeinden, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anhand der Sitzung gebilligten Vorentwurfs des vorbereitenden Bauleitplans frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

Schon zuvor waren in verschiedenen Beratungen Planungsanlass, Planungsziele und Inhalte des Flächennutzungsplans erörtert worden.

Der nachfolgend skizzierte Planungsprozess wurde genutzt, die Inhalte des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan inklusive der Belange der Umwelt in weiteren Sitzungen des Marktgemeinderates und in zahlreichen Gesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern abzustimmen.

Aufstellungsbeschluss	
zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan gemäß § 2 Abs 1 BauGB	25.07.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	04.08.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung anhand des Vorentwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2023	25.07.2023
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.08.2023

Anschreiben an Behörden und TöB mit Hinweis auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 06.10.2023	11.08.2023
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2023	14.08.2023 bis 06.10.2023
Planergespräch zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	12.09.2023
Individuelle Bürgersprechstunde	05.10.2023
Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf durch den Marktgemeinderat	09.04.2024
Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf an die Absender	23./24.04.2024
Billigung und Auslegung des Entwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger	
Billigung des Entwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan inklusive Entwurf des Umweltberichts in der Fassung vom 08.04.2025 und Auslegungsbeschluss	08.04.2025
Anschreiben an Behörden und TöB mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 13.06.2025	06.05.2025
Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.05.2025
Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	12.05.2025 bis 13.06.2025
Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.04.2025 und Auslegungsbeschluss	12.05.2025 bis 13.06.2025
Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf durch den Marktgemeinderat	17.03.2026
Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf an die Absender	23.04.2026
Feststellungsbeschluss	
Beschluss zur Feststellung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Pretzfeld bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.04.2026	28.04.2026
Genehmigung	
Genehmigung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan gemäß § 6 BauGB mit Schreiben des Landratsamtes Forchheim, Az. 4-6100	21.07.2026
Bekanntmachung der Genehmigung	28.08.2026

Tabelle 1: Verfahrensschritte gemäß BauGB

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zu den im Baugesetzbuch genannten Belangen des Umweltschutzes, die bei der Gesamtfortschreibung des FNP besonders zu beachten waren, gehören gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Die Grundlage zur Beurteilung der Umweltbelange bilden eine **Analyse und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes** aller relevanten Schutzgüter, flächendeckend für das **gesamte Gemeindegebiet** im Umweltbericht.

Im Rahmen der Umweltprüfung / des Umweltberichts wurde außerdem eine **Detailprüfung für alle neu aufgenommenen Bauflächen** durchgeführt, bei der die **Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biodiversität, Klima und Luft, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter** beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt wurden.

Zusätzlich wurden die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung in Ansatz gebracht, um anschließend für jede zusätzlich aufgenommene Baufläche geeignete **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zur Kompensation** vorzuschlagen.

Zusätzlich sind in der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für alle geänderten Bauflächendarstellungen (angepasste, umgewidmete, zusätzlich dargestellte und zurückgenommene Bauflächen) die **derzeitige Nutzung der Flächen**, die **städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele** der Darstellung, **mögliche Nutzungseinschränkungen**, Hinweise auf **erforderliche Umweltprüfungen** und der überschlägig ermittelte **Bedarf an Kompensationsflächen** beschrieben.

Berücksichtigt wurde bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und Erstellung des Umweltberichts, dass große Teile des Gemeindegebiets eine **hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft** haben, z.B. aufgrund des hohen Anteils von Auenböden, grundwasserbeeinflusster und trockener Böden, welche ein hohes Biotopentwicklungspotential, ein starkes Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser und ein hohes natürliches Ertragspotential aufweisen.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Naturpark Fränkische Schweiz Veldensteiner Forst. Große Teile des Gemeindegebiets sind unter Schutz gestellt, z.B. als Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet oder FFH-Gebiet, als Überschwemmungs- oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Fast das gesamte Gemeindegebiet hat aufgrund der besonderen landschaftlichen Eigenart eine hohe Bedeutung für die Erholung der Menschen.

In Planung und Umweltprüfung eingeflossen sind verschiedene **Fachplanungen und Informationen**, z.B. die aktuelle amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Forchheim von 2003, Daten aus dem Geoportal Bayern der Bayerischen Staatsregierung oder aktuelle Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD).

Berücksichtigt wurde alle für die Bauleitplanung maßgeblichen **rechtlichen Vorgaben**, z.B. die Abgrenzung des Regionalen Grünzugs Wiesenttal im Regionalplan oder die Verordnungen zu Landschaftsschutz- und Natura 2000 Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) oder den Überschwemmungs- oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebieten.

Im Sinne eines „integrierten“ Planungsansatzes, der alle für die städtebauliche Entwicklung des Marktes Pretzfeld maßgeblichen Belange berücksichtigt, wurden zur Vorentwurfsplanung für alle **Ortsteile Steckbriefe** im Sinne einer **Stärken-Schwächen-Analyse** erstellt. Getrennt nach Handlungsfeldern sind im Rahmen dieser Analyse auch der Zustand von Natur und Landschaft, das Orts- und Landschaftsbild oder die Ausstattung der Ortsteile mit Kultur- und Sachgütern bewertet worden.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich reduzieren, wenn unvermeidbare Nutzungsänderungen auf den absehbaren Bedarf und das unbedingt erforderliche Maß der baulichen Nutzung begrenzt werden.

Auf der Grundlage amtlicher Berechnungen zur Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Siedlungsflächen in den vergangenen Jahren, und einer Befragung der in Pretzfeld ansässigen Gewerbebetriebe aus dem im Jahre 2020 wurden daher zunächst ein an den örtlichen Verhältnissen orientierter **Bedarf an Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen** ermittelt.

Bereits 2021 hat der Markt Pretzfeld vorhandene Innenentwicklungspotentiale ermitteln und ein **Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale** erstellen lassen und einen **Beschluss zu vorrangigen Innenentwicklung** gefasst. Auch dies ist in die Planungen und die Ermittlung der Umweltbelange eingeflossen, auch um dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Ziel 3.2 einer vorrangigen Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erfordernisse und Maßnahmen zu deren Verwirklichung sind im Landschaftsplan darzustellen.

Diese wurden weitestgehend aus der Ursprungsfassung des Landschaftsplans von 2001 in den fortgeschriebenen Landschaftsplan übernommen und an Stellen **angepasst bzw. fortgeschrieben**, wo bereits Veränderungen von Natur und Landschaft eingetreten sind, vorgesehen oder zu erwarten sind.

In die Planzeichnung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind die allgemeinen Entwicklungsziele und landschaftsplanerischen Ziele für das gesamte Gemeindegebiet übernommen durch

- die Rücknahme und Umwidmung bisher dargestellter Bauflächen,
- die bedarfsgerechte, im Verlauf des Bauleitplanverfahrens mehrfach reduzierte Darstellung zusätzlicher Bauflächen,
- die Darstellung geplanter Grünflächen,
- die Darstellung zusätzlicher Flächen für die Landwirtschaft und Wald,
- die Darstellung geplanter Ortsrandeingrünungen im Siedlungsbereich,
- die symbolische Darstellung von Entwicklungsschwerpunkten extensiver Feuchtlebensräume,

- die symbolische Darstellung von Entwicklungsschwerpunkten extensiver Trockenlebensräume,
- die symbolische Darstellung von Entwicklungsschwerpunkten wärmeliebende Waldsäume,
- die symbolische Darstellung zur Erstpflge stark verbuschter Obstwiesen und Magerrasen,
- die symbolische Darstellung von Bereichen, in denen Ausgleichsflächen sinnvoll sind (ohne flächenscharfe Abgrenzung),
- die Darstellung festgesetzter Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Datenbank des LfU, hier: Flächen des Ökoflächenkatasters,
- die Darstellung zusätzlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zu Gewässerpflege, Hochwasser- und Grundwasserschutz gemäß Gewässerentwicklungskonzept,
- die nachrichtliche Übernahme des festgesetzten und vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiets, der Trinkwasserschutzgebiete, der Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung und ihrer Schutzzonen, des Landschaftsschutzgebiet, gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteile, der Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und der Vogelschutzgebiete, der Naturdenkmäler und der kartierten Biotope.

5 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Formell wurden Nachbargemeinden, Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) wie in Kapitel 3 beschrieben zunächst an der Vorentwurfsplanung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan und anschließend an der Entwurfsplanung beteiligt.

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, sich während des gesamten Planungsprozesses auf der Internetseite des Marktes Pretzfeld über das aktuelle Geschehen in der Gemeinde, Entscheidungen des Marktgemeinderates und laufende Planungen im Gemeindegebiet zu informieren.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 16/17 des Marktes Pretzfeld wurden die Bürgerinnen und Bürger am 04.08.2023 auch über die Möglichkeiten informiert, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung Gemeindegebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung mit Bürgermeister, Vertretern der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro zu erörtern.

Durchgeführt wurde die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der vom Marktgemeinderat gebilligten Vorentwürfe der Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 25.07.2023. Diese wurden vom 14.08. bis einschließlich 06.10.2023 öffentlich ausgelegt und ins Internet eingestellt und zusätzlich in einem Planergespräch am 12.09.2023 und individuellen Erörterungsterminen am 05.10.2023 vorgestellt.

Die Termine zur frühzeitigen Beteiligung wurden auch genutzt, den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zu geben, sich zu ihrer Mitwirkungsbereitschaft an der Planung, zu eigenen Wünschen und Veränderungsabsichten und dem Bedarf an weiteren Informationen und Beteiligungen zu äußern.

Parallel dazu wurden mit Schreiben vom 11.08.2023 die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit informiert und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, dem Markt Pretzfeld bis zum 06.10.2023

- Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, wenn diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes bedeutsam sein können,

- dem Markt Pretzfeld Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, und
- sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden drei schriftliche Stellungnahmen von Nachbargemeinden, 24 Stellungnahmen von Behörden und TöB sowie 17 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Bereits die Stellungnahmen zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthalten Hinweise und Anregungen, die für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf die in den Umweltgesetzen genannten Schutzgüter wichtig waren und im Sinne einer möglichst umweltverträglichen Planung berücksichtigt wurden.

Vorgebracht wurden zum Beispiel Hinweise und Anregungen von folgenden Behörden und TöB:

zum Schutzgut Boden, hier:

- | | |
|---|--|
| • zur Darstellung von Bodendenkmälern und deren Betroffenheit (z.B. in Pretzfeld) | Landratsamt Forchheim,
Landesamt für Denkmalpflege,
Kreisheimatpfleger |
| • zur Darstellung von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im gesamten Gemeindegebiet | Landratsamt Forchheim Abt. Umweltschutz,
Wasserwirtschaftsamt Kronach |
| • zum vorsorgenden Bodenschutz im Bereich Eberhardstein / Pfaffenloh und zu Flächenneuausweisungen in Pretzfeld Ost | Wasserwirtschaftsamt Kronach |

zum Schutzgut Wasser, hier:

- | | |
|--|---|
| • zur Ausweisung von Bauflächen in festgesetzten und vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebieten in den Ortsteilen Pretzfeld, Hagenbach, Unterzaunsbach | Regierung von Oberfranken,
Wasserwirtschaftsamt Kronach,
Landratsamt Forchheim Untere Wasserrechtsbehörde |
| • zu Wasserschutzgebieten, Tiefbrunnen und Grundwassermessstellen im Gemeindegebiet | Wasserwirtschaftsamt Kronach,
Gesundheitsamt,
Landratsamt Forchheim Untere Wasserrechtsbehörde |
| • zur Abwasserbeseitigung, zur Abwasserbehandlungsanlage und Einleitungsmengen | Wasserwirtschaftsamt Kronach,
Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach-Weilersbach-Gruppe |
| • zur Gewässerentwicklung und zu Gewässerrandstreifen an den Gewässern III. Ordnung | Wasserwirtschaftsamt Kronach |
| • zur Wasserrahmenrichtlinie, zum Zustand der einzelnen Flusswasserkörper im Gemeindegebiet und deren Umsetzungskonzepte und zur Abstimmung wasserwirtschaftlicher Fachpläne | Wasserwirtschaftsamt Kronach |

- zur Wasserversorgung und zur Darstellung von Quellen im Gemeindegebiet

Zweckverband zur Wasserversorgung der Wichsensteingruppe

- zu Oberflächenabfluss und Sturzflut

Wasserwirtschaftsamt Kronach

zum Schutzgut Klima / Luft, hier:

- zu generellen Maßnahmen zur Klimaanpassung auf Planebene

Regierung von Oberfranken

zum Schutzgut Arten und Biodiversität, hier:

- zu Waldflächen im Ortsteil Altreuth/Kolmreuth und Baumfallbereichen im Ortsteil Unterzaunsbach

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

- zu Darstellungen einzelner Bauflächen hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange in den Ortsteilen Pretzfeld, Hagenbach, Hetzelsdorf und Lützelsdorf

Landratsamt Forchheim
Untere Naturschutzbehörde,
Bund Naturschutz

- zur Eignung der Ortsrandeingrünung und Kompensationsflächen im Ortsteil Pretzfeld

Landratsamt Forchheim
Untere Naturschutzbehörde

- zur Darstellung „potentieller Ausgleichsflächen“ im Gemeindegebiet

Landratsamt Forchheim
Untere Naturschutzbehörde

- zur Erstellung eines Ökokontos für die Marktgemeinde

Landratsamt Forchheim
Untere Naturschutzbehörde

- zur Darstellung von Bauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und an Schutzgebiete angrenzend

Regierung von Oberfranken

- zur Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzenguts und Leitlinien des Blühpaktes

Regierung von Oberfranken

- zum Erhalt von Streuobstwiesen und Gehölzstrukturen

Landesbund für Vogelschutz

- zur Überplanung von Biotopen

Landratsamt Forchheim
Untere Naturschutzbehörde,
Regierung von Oberfranken

zum Schutzgut Mensch, hier

- zu bestehenden Leitungen und Leitungsschutzonen von Freileitungen im Gemeindegebiet

Bayernwerk Netz GmbH

- zur Einhaltung der maßgeblichen Richtlinien bei Erschließung neuer Baugebiete

Landratsamt Forchheim FB 32.1
Straßenverkehr

- zu Anbauverbotszonen, Ortsdurchfahrtsgrenzen, Pflanzmaßnahmen entlang von Straßen

Landratsamt Forchheim Tiefbau,
Staatliches Bauamt

- zum Schallschutz bei geplanten Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen in Altreuth und Pretzfeld Landratsamt Forchheim
Umweltschutz
- zu Emissionen aufgrund von Tierhaltungsbetrieben in Hetzelsdorf Landratsamt Forchheim
Umweltschutz
- zur Kennzeichnung geplanter Flächen mit dem Planzeichen 15.6 in Lützelsdorf Landratsamt Forchheim
Umweltschutz
- zum Immissionsschutz bei Planung eines Kinderhorts in Pretzfeld Südwest Landratsamt Forchheim
Umweltschutz
- zum Immissionsschutz bei der Planung von Wohnbauflächen in der Nachbarschaft bestehender Gewerbebetriebe im Nordwesten von Pretzfeld Landratsamt Forchheim
Umweltschutz
- zum Brand- und Katastrophenschutz allgemein Regierung von Oberfranken
- zur Erweiterung von Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr allgemein Regierung von Oberfranken
- zu Einschränkungen in der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen Bauernverband
- zur Straßenbaulast allgemein Staatliches Bauamt
- zu Emissionen von Staatsstraßen Staatliches Bauamt
- zur Verkehrssicherheit Staatliches Bauamt
- zu Belangen älterer Menschen und Kinder beim Bau und der Unterhaltung der Straßen Staatliches Bauamt

zum Schutzgut Landschaft, hier:

- zum Umfang und Zielaussagen des Landschaftsplans Landratsamt Forchheim
Untere Naturschutzbehörde
- zur Steuerung der Erstaufforstung im Gemeindegebiet Landratsamt Forchheim
Untere Naturschutzbehörde
- zur Darstellung eines Sondergebiets „Photovoltaik-Freianlage“ Bund Naturschutz,
Landratsamt Forchheim
Untere Naturschutzbehörde,
Regierung von Oberfranken,
Regionaler Planungsverband

zum Schutzgut Fläche, hier:

- zum Umfang geplanter Wohnbebauung und zur Rücknahme von Bauflächen Landratsamt Forchheim
Untere Naturschutzbehörde

- | | |
|--|--|
| • zur Darstellung verschiedener Bauflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen in den Ortsteilen | Bund Naturschutz,
Landesbund für Vogelschutz |
| • zur Anpassung von Baurechten | Landratsamt Forchheim,
Landratsamt Forchheim Baubehörde |
| • zum Wohnbauflächenbedarf allgemein | Regierung von Oberfranken |

Die zum Vorentwurf vorgebrachten Hinweise und Anregungen hat der Marktgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 09.04.2024 geprüft und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden, ob und wie diese bei Erstellung des Planentwurfs zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP berücksichtigt werden sollten.

Die Ergebnisse der Prüfung sind im Beschlussbuch der Marktgemeinde Pretzfeld festgehalten. Mit Schreiben vom 23.04.2024 bzw. 24.04.2024 wurden sämtliche Absender durch Übermittlung der entsprechenden Beschlussbuchauszüge über das Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahme informiert.

Gemäß der Beschlüsse vom April 2024 wurden anschließend der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung und ein Entwurf des Umweltberichts erstellt, der der Begründung als Anhang angefügt wurde.

Am 08.04.2025 hat der Marktgemeinderat Pretzfeld die Entwurfsunterlagen gebilligt und beschlossen, anhand dieser Unterlagen die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2025 des Marktes Pretzfeld am 09.05.2015 wurden die Unterlagen anschließend öffentlich ausgelegt und ins Internet eingestellt.

Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen TöB sind mit Schreiben vom 06.05.2025 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme bis zum 13.06.2025 aufgefordert worden.

Dabei wurden alle Beteiligten darauf hingewiesen worden, dass

- nicht fristgemäß vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den FNP/LP unberücksichtigt bleiben können und
- eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.
- für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, deren Ergebnisse dem Entwurf des Umweltberichts entnommen werden konnten.

Außerdem wurde bekannt gemacht,

- welche umweltbezogenen Informationen bzw. Stellungnahmen bereits zur Auslegung des Entwurfsunterlagen vorlagen und eingesehen werden konnten.

Innerhalb der vorgegebenen Frist wurden zum Entwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung mit Entwurf des Umweltberichts drei schriftliche Stellungnahmen von Nachbargemeinden, 26 Stellungnahmen von Behörden und TöB sowie 7 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

In den Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürger zum Entwurf wurden Bedenken geäußert gegen

- die im Entwurf dargestellte **Sonderbaufläche 4.1 Pretzfeld - Siemensstraße** mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet und Event-Gastronomie“, da bei deren Realisierung u.a. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, erhöhte Lärm- und Feinstaubemissionen, eine Beeinträchtigungen der Wohnqualität und ein Wertverlust der umliegenden Immobilien befürchtet wurden,
- die Darstellung geplanter Wohnbauflächen nördlich der Siemensstraße in Pretzfeld (**Wohnbaufläche 1.8 – Pretzfeld - Siemensstraße**, Fl. Nrn. 2333, 2334, 2335, 2339 und 2339/3, Gemarkung Pretzfeld), da bei deren Realisierung Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der lange bestehenden gewerblichen Nutzung nördlich des Schlosses Pretzfeld befürchtet wurden,
- die Rücknahme ursprünglich genehmigter Gemischter Bauflächen im Bereich Preußenteile in Pretzfeld (**Gemischte Baufläche Nr. 2.22**, Fl. Nrn. 370 und 371, Gemarkung Pretzfeld), da dort ein Anbau an das bestehende Wohnhaus bzw. ein Neubau errichtet werden sollte,

Darüber hinaus wurde gegenüber dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Darstellung weiterer Bauflächen beantragt

- am südwestlichen Ortsrand von Unterzaunsbach (Fl. Nr. 1508, Gemarkung Zaunsbach) und
- zwischen der Staatsstraße St 2260 und der Trubach in Unterzaunsbach (Fl. Nr. 532/4, Gemarkung Zaunsbach).

In den vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und TöB wurde u.a. darauf hingewiesen, dass

- die Darstellung der **Bodendenkmäler** im Entwurf der Planzeichnung einem veralteten Stand entspricht und bei Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern die **Bestimmungen des BayDSchG** zu beachten sind (siehe Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München, vom 05.06.2025 und Stellungnahme des Kreisheimatpflegers für Bodendenkmalpflege, vom 11.05.2025, zur im Entwurf dargestellten MDW-Fläche 2.8 Pretzfeld-Südost),
- Vorhaben im Bereich der bestehenden **20-kV und 110-kV-Freileitungen und Stromversorgungseinrichtungen** mit dem Stromversorger abzustimmen und die hier bestehenden Vorgaben zu beachten sind (vgl. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, vom 21.05.2025),
- die im Entwurf dargestellte **Sonderbaufläche 4.2 Unterzaunsbach – Photovoltaik** kritisch betrachtet und der Bau von Dachflächen PV-Anlagen bevorzugt werden sollte (vgl. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Pretzfeld, vom 12.06.2025),
- Bedenken gegen die im Entwurf dargestellte **Sonderbaufläche 4.1 Pretzfeld - Siemensstraße** mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet und Event-Gastronomie“ bestehen (vgl. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Pretzfeld, vom 12.06.2025 und Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 51 / Naturschutz, vom 13.06.2025),
- für die geplante **Wohnbaufläche 1.6 Pretzfeld – Im Steinbühl** der Erhalt möglichst vieler ältere Streuobstbäume angestrebt und als Ausgleichsflächen Streuobstwiesen mit Anbindung an das nordöstlich angrenzende Streuobstgebiet gesucht werden sollten (vgl.

Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Forchheim, vom 13.06.2025),

- innerhalb der gemäß Entwurf geplanten **Wohnbaufläche 1.7 Pretzfeld – Geierstoß** vorhandene Gehölzstrukturen soweit möglich erhalten bleiben sollten (vgl. Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Forchheim, vom 13.06.2025),
- bei Realisierung der gemäß Entwurf geplanten **Wohnbaufläche 1.8 Pretzfeld – Siemensstraße** und Realisierung der gemäß Entwurf geplanten **Sonderbaufläche 4.1. Pretzfeld- Siemesnstraße** ein größtmöglicher Erhalt der bestehenden Obst- und Gehölzbestände und der Schutz des Biotops gefordert werden (vgl. Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Forchheim, vom 13.06.2025),
- für das geplante **MDW-Gebiet 2.5 Lützelsdorf – Nordost** der Erhalt der vorhandenen Bäume und die Entwicklung einer geschlossenen Hecken- und Baumstruktur zur Staatsstraße St 2260 angeregt wird (vgl. Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Forchheim, vom 13.06.2025),
- die innerhalb des gemäß Entwurf geplanten **MDW-Gebiets 2.12 Unterzaunsbach – Südwest** vorhandene Gehölzstrukturen erhalten bleiben sollten und als Ausgleich eine Gehölz- bzw. Heckenstruktur als Ortsrandabschluss geschaffen werden sollte (vgl. Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Forchheim, vom 13.06.2025),
- Abweichungen von bestehenden **Wasserschutzgebietsverordnungen** vom Wasserwirtschaftsamt Kronach beurteilt werden müssen (vgl. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Untere Wasserrechtsbehörde, vom 02.06.2025),
- die Untere Baubehörde/Bauordnung um Information bittet, ob. bzw. wann eine Änderung bzw. Aufhebung des noch rechtskräftigen **Bebauungsplans „Altreuth II“** erfolgen soll, da die Flächendarstellung im Entwurf zur Fortschreibung des FNP vom verbindlichen Bauleitplan abweicht (vgl. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Untere Baubehörde/Bauordnung, vom 12.06.2025) und für diesen Bereich Bauanträge vorliegen,
- eine Umsetzung des im Entwurf dargestellten **MDW-Gebiets 2.3 Hetzelsdorf – West** nur möglich ist, wenn eine Beeinträchtigung des dort kartierten Biotops ausgeglichen werden kann (vgl. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Untere Naturschutzbehörde, vom 12.06.2025 und Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 51 / Naturschutz, vom 13.06.2025)),
- die gemäß Entwurf geplante **Sonderbaufläche 4.2 Unterzaunsbach – Photovoltaik** mit dem Schutzzweck des dort festgesetzten Landschaftsschutzgebiets „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ nicht vereinbar ist und eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung nicht in Aussicht gestellt werden kann, da eine Freiflächen PV-Anlage an dieser Stelle die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des für die nördliche Frankenalb typischen Landschaftsbildes im erheblichen Maße beeinträchtigen würde (vgl. Stellungnahmen des Landratsamt Forchheim, Untere Naturschutzbehörde, vom 12.06.2025, der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 51 / Naturschutz, vom 13.06.2025 und des Regionalen Planungsverbands Oberfranken-West vom 10.06.2025),
- die Eignung der im Entwurf des vorbereitenden Bauleitplans **vorgeschlagenen Kompensationsflächen** auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beurteilt werden kann und diese im Einzelfall und im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben überprüft werden muss (vgl. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Untere Naturschutzbehörde, vom 12.06.2025),
- eine nochmalige **Ausarbeitung des Landschaftsplans** auch unter dem Gesichtspunkt „Erstaufforstungen“ erfolgen solle (vgl. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Untere Naturschutzbehörde, vom 12.06.2025),

- bei der Ausweisung neuer Baugebiets bzw. beim **Bau der erforderlichen Erschließungsstraßen** die einschlägigen Richtlinien, wie z.B. RAS 06 oder RAL, einzuhalten sind und die Erschließung neuer Bauflächen über das vorhandene Ortsstraßennetz und innerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrtsgrenzen erfolgen sollte (vgl. Stellungnahmen des Landratsamtes Forchheim, Fachbereich 32 / Straßenverkehr, vom 16.05.2025, des Landratsamtes Forchheim, Fachbereich 52 / Tiefbau, Tiefbauamt, vom 12.06.2025 und des Staatlichen Bauamts Bamberg vom 24.06.2025),
- für die im Entwurf dargestellte geplanten **Wohnbaufläche 1.1 Altreuth – Altreuthstraße** und **1.4 Pretzfeld – Hauptstraße** schalltechnische Untersuchungen erforderlich werden, ob die geplante Nutzung mit der angrenzenden und genehmigten Gewerbenutzung vereinbar ist (vgl. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Fachbereich 44 / Umweltschutz, Abfallrecht, vom 12.06.2025),
- das Nebeneinander von Wohnbauflächen und (nicht eingeschränkten) gewerblichen Bauflächen, z.B. im Bereich der im Entwurf dargestellten **Wohnbaufläche 1.2. Altreuth – Kuppelholzweg**, dem Trennungsgrundsatz des § 50 ImSchG widerspricht und deshalb aus Sicht des Immissionsschutzes abzulehnen ist sollte (vgl. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Fachbereich 44 / Umweltschutz, Abfallrecht, vom 12.06.2025),
- aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen die im Entwurf dargestellte **Gemeinbedarfsfläche 5.1 Altreuth - Untere Altreuth** bestehen, da Konflikte zwischen einer Nutzung als Bauhof und vorhandener Wohnbebauung bestehen (vgl. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Fachbereich 44 / Umweltschutz, Abfallrecht, vom 12.06.2025),
- immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die im Entwurf dargestellte **Wohnbaufläche 1.8 Pretzfeld – Hauptstraße** bestehen, da auf die Flächen Verkehrslärm von der der Staatsstraße St 2260 und Parkplatzlärm einwirken können und es durch die gemäß Entwurf geplante **Sonderbaufläche 4.1 Pretzfeld - Siemensstraße** mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet und Event-Gastronomie“ insbesondere während der Nachtzeit zu weiteren Lärmkonflikten kommen kann (vgl. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Fachbereich 44 / Umweltschutz, Abfallrecht, vom 12.06.2025),
- auf die im Entwurf dargestellte **Sonderbaufläche 4.1 Pretzfeld – Siemensstraße** ebenfalls Verkehrslärm von der der Staatsstraße St 2260 und Parkplatzlärm einwirken kann und bei Beurteilung der Immissionen der Schutzgrad eines Ferienhausgebiets heranzuziehen wäre (vgl. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Fachbereich 44 / Umweltschutz, Abfallrecht, vom 12.06.2025),
- bei künftigen Planungen die Aspekte **bedarfsorientierter Wohnangebote, bzw. allgemein flächensparende, kompakte Wohnformen** sowie der Bau von **Mehrfamilienhäusern** bedacht werden sollte (vgl. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24 / Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, vom 13.06.2025),
- Planungen, die aufgrund **naturschutzrechtlicher (Landschaftsschutzgebiet), wasserrechtlicher (Überschwemmungsgebiet) oder immissionsschutzrechtlicher Vorgaben** nicht umsetzbar sind, unzulässig wären (vgl. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 32 / Baurecht, vom 13.06.2025),
- zur Realisierung des im Entwurf dargestellten **MDW-Gebiets 2.11 Unterzaunsbach Nord**, möglicherweise auch eine Vorprüfung der Natura-2000 Verträglichkeit erforderlich wird (vgl. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 51 / Naturschutz, vom 13.06.2025),
- der Bedarf an **Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehrgerätehäuser** und die **Löschwasserversorgung** überprüft werden sollten, damit diese zukünftigen Anforderungen und gültigen Planungsrichtlinien entsprechen (vgl. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 10 / Brand- und Katastrophenschutz vom 26.05.2025),
- die gesetzlichen Anbauverbotszonen und -beschränkungszonen entlang der Staats- und Kreisstraßen grundsätzlich nicht zum **Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen aus dem Straßenverkehr** genügen und der Straßenbaulastträger der

Staatsstraßen keine Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz trägt, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind (vgl. Stellungnahme Staatliches Bauamt Bamberg vom 24.06.2025),

- dass zukünftige Flächennutzungen nicht zu einer Einschränkung der abgestimmten **Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)** führen dürfen, hier: Maßnahmenpläne Trubach Nr. 27-31 und Maßnahmenpläne Tosbach Nr. 40-42 (vgl. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 30.06.2026),
- die **HQ 100 Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Wiesent und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Trubach** in der Legende zur Planzeichnung kenntlich gemacht werden muss und im 60 m Bereich der Wiesent und Trubach eine Anlagengenehmigungspflicht besteht (vgl. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 30.06.2026).

Die zum Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und zum Entwurf des Umweltberichts vorgebrachten Stellungnahmen hat der Marktgemeinderat Pretzfeld am 17.03.2026 geprüft und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB u.a. entschieden:

- gegenüber dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf eine **Darstellung weiterer Bauflächen in Unterzaunsbach** am südwestlichen Ortsrand von (Fl. Nr. 1508, Gemarkung Zaunsbach) und zwischen der Staatsstraße St 2260 und Trubach (Fl. Nr. 532/4, Gemarkung Zaunsbach) zu verzichten, aus naturschutzrechtlichen Gründen, weil sparsam mit Grund- und Boden umgegangen werden soll und weil in den kleineren Ortsteilen ein nur begrenzter Bedarf an zusätzlichen Bauflächen besteht,
- **ursprünglich dargestellte und 2001 genehmigte Bauflächen** – wie bereits im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplan beschrieben und begründet – zurückzunehmen, hierzu gehören u.a. die ursprünglich dargestellten **Wohnbauflächen 1.11 Altreuth-Kuppelholzweg**, die ursprünglich dargestellten **Gemischten Bauflächen 2.17 Altreuth – Kuppelholzweg** und die ursprünglich dargestellten **Gemischten Bauflächen 2.22 Pretzfeld**,
- die im Entwurf dargestellte geplante **Wohnbaufläche 1.8 – Pretzfeld – Siemensstraße** trotz vorgebrachter immissionsschutzrechtlicher Bedenken in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen, u.a. weil der Hauptort Pretzfeld als Wohnstandort gestärkt werden soll, das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet Trubach die Bebaubarkeit vieler anderer Flächen im Hauptort stark eingeschränkt, mehrere Eigentümerinnen und Eigentümer der Flächen an der Siemensstraße ihre Verkaufsbereitschaft signalisiert haben,
- auf die im Entwurf dargestellte **Sonderbaufläche 4.1 Pretzfeld – Siemensstraße** mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet und Event-Gastronomie“ zu verzichten, u.a. aufgrund der zu erwartenden Nutzungskonflikte mit bestehenden und geplanten Wohnnutzungen im näheren Umfeld,
- auf die im Entwurf dargestellte **Sonderbaufläche 4.2 Unterzaunsbach – Photovoltaik** zu verzichten, weil die Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ liegen und die Naturschutzbehörden keine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung in Aussicht stellen. Und weil eine Freiflächen PV-Anlage an dieser Stelle die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des für die nördliche Frankenalb typischen Landschaftsbildes im erheblichen Maße beeinträchtigen würde, grundwasserbeeinflusste Böden und wassersensible Bereiche von dem Vorhaben betroffen wären und die nach Norden abfallenden Flächen für eine derartige Anlage wenig geeignet erscheinen,
- die **übrigen** in den Stellungnahmen erwähnten **Bauflächen** unverändert aus dem Entwurf in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen. Auf die Begründung zu den einzelnen Flächendarstellungen wird verwiesen,
- auf die Darstellung weiterer **Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr** zu verzichten, weil hierzu derzeit kein Bedarf gesehen wird,

- auf **weitere Änderungen oder Ergänzungen des Landschaftsplans** zu verzichten, auch im Hinblick auf „Erstaufforstungen“, weil Landschaftsplan und Umweltbericht nach Auffassung des Marktgemeinderats alle auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlichen Angaben im Sinne des § 9 Abs. 3 BNatSchG enthalten,
- **ergänzende Hinweise**, die von den Behörden und sonstigen TöB zum Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und zum Entwurf des Umweltberichts vorgebracht wurden, in den Unterlagen zu ergänzen.

Die einzelnen zu den vorgebrachten Stellungnahmen gefassten Beschlüsse und Gründe, die den Marktgemeinderat zu seinen Entscheidungen veranlasst haben, können dem Beschlussbuch der Marktgemeinde entnommen werden.

Mit Schreiben vom 23.04.2026 wurden die Absender über das Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen informiert.

Bei der Vorlage der Flächennutzungsplans zur Genehmigung wurden dem Landratsamt Forchheim sämtliche Stellungnahmen, d.h. die berücksichtigten und nicht berücksichtigten Stellungnahmen, mit den entsprechenden Beschlussbuchauszügen vorgelegt.

Wie vom Marktgemeinderates beschlossen, wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan und Umweltbericht in der vorliegenden Fassung ausgearbeitet und dem Gremium zur Feststellung vorgelegt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 28.04.2026 gefasst.

6 GRÜNDE FÜR DIE GEWÄHLTEN PLANDARSTELLUNGEN UND GEPRÜFTE PLANUNGSAalternativen

Der vorliegende Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Pretzfeld ist das Ergebnis eines mehrjährigen Planungsprozesses, in dessen Verlauf intensiv über die zukünftige Entwicklung und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet Pretzfeld beraten wurde.

Die Entscheidungen, welche bereits bestehenden Flächennutzungen unverändert erhalten bleiben sollen, an welcher Stelle zukünftig Bauflächen entwickelt, Verkehrswege angelegt, Landwirtschaft betrieben, Wald weiter entwickelt, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert werden sollen, etc., wurden auf der Grundlage der in dieser Erklärung, in der Begründung zum Flächennutzungsplan und im Umweltbericht genannten Planungen, Konzepte, Gutachten und Stellungnahmen gefasst.

Häufig wurden vor den Entscheidungen verschiedene Planungsalternativen und Lösungsmöglichkeiten in Betracht gezogen, z.B. bei der Suche nach geeigneten Standorten für einen neuen Bauhof oder eine Event-Gastronomie mit Ferienhäusern. Weitere Informationen hierzu enthalten die Begründung und der Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Aufgrund unterschiedlicher Nutzungsvorstellungen und Interessen, war der Marktgemeinderat gezwungen, bei seinen Entscheidungen zwischen öffentlichen und privaten Belange abzuwägen, ohne dabei die gesetzlichen und häufig nicht abwägungsfähigen Grundlagen außer Acht zu lassen.

Eine große Herausforderung bei Fortschreibung des Flächennutzungsplans bestand darin, dass für große Teile des Gemeindegebietes Nutzungseinschränkungen bestehen, die mit Inkrafttreten der Bayerischen Natura 2000-Verordnung im Jahr 2016 und die vorläufige Sicherung des vom Wasserwirtschaftsamt Kronach ermittelten Überschwemmungsgebietes der Trubach im Jahr 2019 noch einmal ausgeweitet wurden.

Insbesondere die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind dadurch stark begrenzt.

Aufgrund nicht abwägungsfähiger Vorgaben, zum Beispiel zum Natur- und Artenschutz oder zum Hochwasserschutz, konnte verschiedenen Anträgen auf die Darstellung zusätzlicher Bauflächen nicht stattgegeben werden, z.B. für ein Sondergebiet Freizeit und Erholung in Eberhardstein oder eine Freiflächen PV-Anlage nahe Unterzaunsbach.

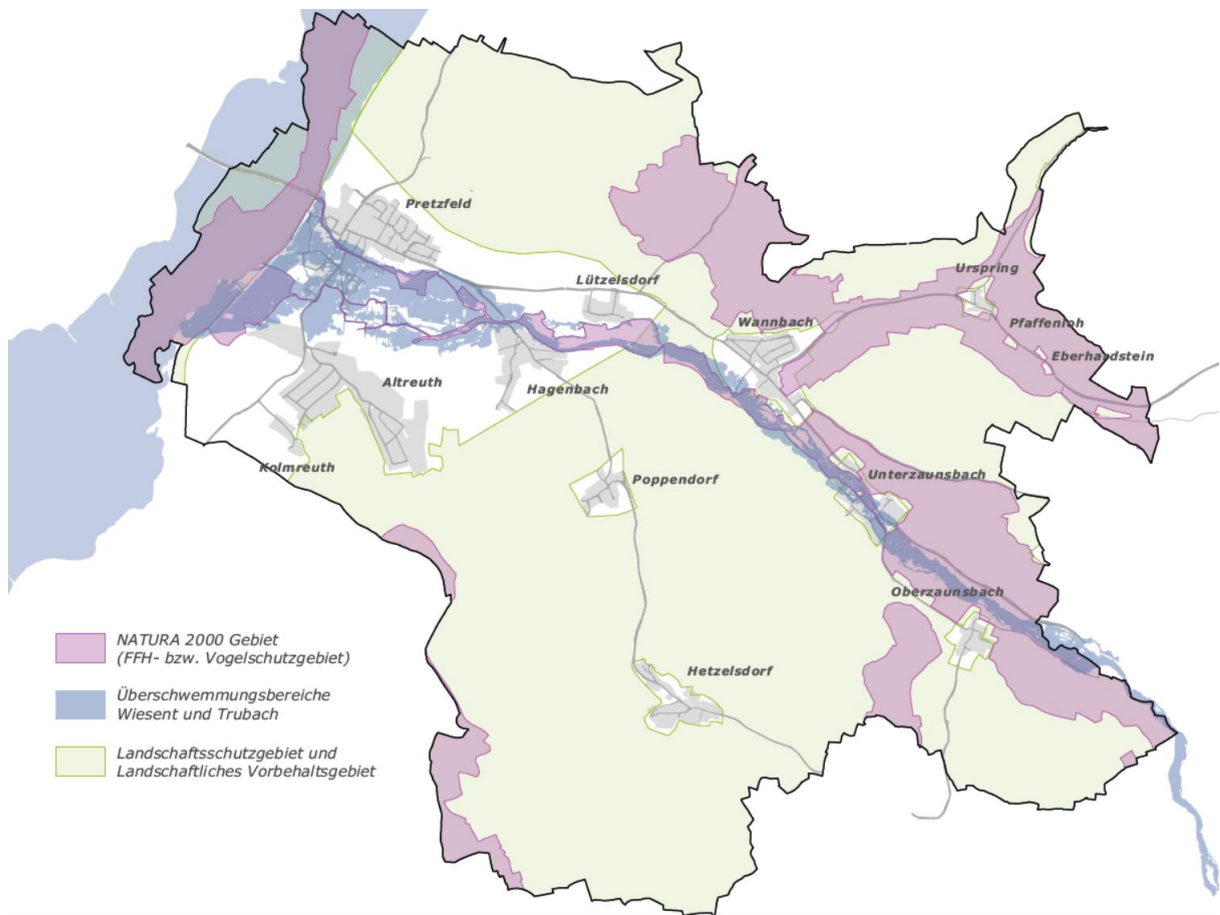


Abb. 1: Nutzungsbeschränkungen im Gemeindegebiet des Marktes Pretzfeld

Die in den vergangenen Jahren forcierte Flächensparoffensive Bayerns mit entsprechenden Änderungen der Landes- und regionalplanerischen Vorgaben haben dazu geführt, dass sich der Markt Pretzfeld im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung intensiv mit seinen Flächenbedarfen und Flächenreserven auseinandergesetzt hat und im Sinne einer möglichst vorrangigen Innenentwicklung entschieden hat, viele Bauflächen, die im 2001 genehmigten Flächennutzungsplan dargestellt waren, auf den Prüfstand zu stellen.

Das Überangebots an Bauflächen, die vor mehr als 20 Jahren genehmigt, aber bis heute nicht nachgefragt wurden und nicht bebaut werden konnten, und der erklärte Wille der Gemeinde, vorrangig vorhandene Innenentwicklungspotentiale wie Baulücken, Brachflächen und leerstehende Anwesen zu nutzen bevor neue Baugebiete entwickelt werden (Beschluss zur vorrangigen Innenentwicklung und des Innenentwicklungskonzeptes Markt Pretzfeld am 09.06.2021), haben letztendlich dazu geführt, auch Bauflächen zurück zu nehmen.

Zu nennen sind hier Gewerbliche Bauflächen, Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen in Altreuth, aber auch Bauflächen in anderen meist kleineren Ortsteilen, in denen die erforderliche Versorgungsinfrastruktur fehlt und die unter heutigen Gesichtspunkten für eine zukünftige bauliche Entwicklung weniger geeignet sind, als der Hauptort Pretzfeld.

Eine weitere Herausforderung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans lag darin, für genehmigte Bauflächen eine neue Art der baulichen Nutzung zu bestimmen, wenn diese für eine bauliche Nutzung als grundsätzlich geeignet eingestuft wurden und/oder bereits erschlossen sind, für ihren ursprünglichen Nutzungszweck voraussichtlich aber nicht mehr benötigt werden.

Hierzu gehören vor allem die Gemischten Bauflächen in den kleineren Ortsteilen, in denen wenig Nachfrage nach Grundstücken für nicht wesentlich störendes Gewerbe besteht und gleichzeitig Betriebe z.B. der Land- und Forstwirtschaft aufgegeben werden.

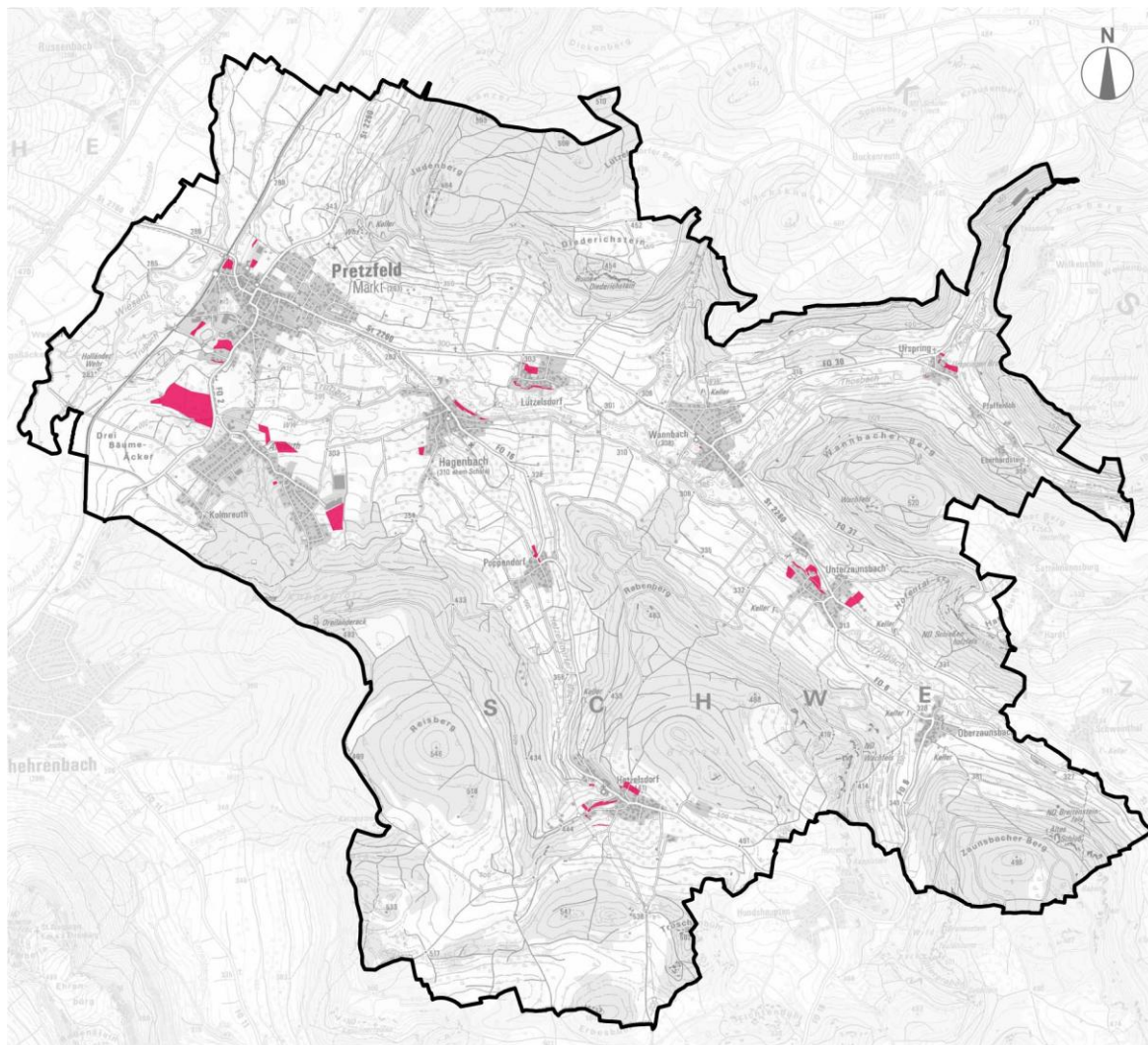


Abb. 2: Zurückgenommene Bauflächen in den einzelnen Ortsteilen

Rücknahme genehmigter und Darstellung neuer Bauflächen

Im Verlauf des Verfahrens wurde der Umfang genehmigter Bauflächen, die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt waren, aber bisher nicht realisiert wurden, deutlich reduziert. In der Summe um ca. 14,5 ha.

Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen, die innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets oder innerhalb der Grenzen der Überschwemmungsgebiete liegen oder deren bauliche Nutzungsmöglichkeiten aus anderen Gründen eingeschränkt sind, z.B. aufgrund von Immissionsbelastungen, der Grundstückszuschnitte etc.

Neu dargestellte Bau- und Verkehrsflächen machen in der Summe rund 12 ha aus.

Ein Großteil dieser Flächen (ca. 6,6 ha) wurde lediglich umgewidmet, z.B. von Gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen oder von Gemischten Bauflächen in Dörfliche Wohngebiete (MDW), oder an den Bestand angepasst, so dass der zusätzliche Flächenverbrauch auf ca. 5,4 ha begrenzt werden konnte.

Dies entspricht der zum Beispiel in § 1a Abs. 2 BauGB oder im LEP formulierten Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und trägt dazu bei, negative Auswirkungen auf die Umwelt zu begrenzen.

Wohnbauflächen

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, sind im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan 3,88 ha neue Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich wurden 1,48 ha zu Wohnbauflächen umgewidmet und 0,35 ha Wohnbaufläche dem Bestand angepasst.

Der Schwerpunkt bei der zukünftigen Entwicklung von Wohnbauflächen soll auf den Hauptort Pretzfeld gelegt werden, um die hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen nutzen und insbesondere motorisierten Individualverkehr reduzieren zu können.

Die im Hauptort gelegene Schule, bestehende Möglichkeiten zur Kinderbetreuung und Freizeitgestaltung, aber auch die bessere Anbindung an den ÖPNV durch den hier vorhandenen Bahnhof sind wichtige Standortvorteile, die genutzt werden sollen.

Auch die voraussichtliche Verfügbarkeit der Flächen am Hauptort und die Tatsache, dass zum Beispiel für das Baugebiet Geierstoß II die Planungen weit fortgeschritten sind, waren für die Entscheidung des Marktgemeinderates wichtig.

Auch die Möglichkeit, die Flächen an bereits bestehende Siedlungsflächen anzubinden und diese mit möglichst geringem zusätzlichem Aufwand zu erschließen, war für die Auswahl der im Plan neu dargestellten Wohnbauflächen entscheidend. Auch hierdurch sollen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild reduziert werden.

Die Darstellung noch unbebauter Wohnbauflächen erfolgt teilweise mit dem Hinweis, dass Immissionen, z.B. in Form von Verkehrs-, Parkplatz- oder Gewerbelärm auf die geplante Wohnnutzung einwirken können. Um dies deutlich zu machen, sind Wohnbauflächen z.B. in Altreuth, Hetzelsdorf oder Pretzfeld mit dem Planzeichen 15.6 umrandet (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG).

Hier müssen im Zuge zukünftiger verbindlicher Bauleitplanverfahren oder Baugenehmigungsverfahren die Immissionssituation genauer untersucht und bei Bedarf Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt oder Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Nutzung aller dargestellten Wohnbauflächen ist nach Einschätzung der Gemeinde und des mit der Flächennutzungsplanfortschreibung beauftragten Planungsbüros grundsätzlich möglich.

Den neu dargestellten, umgewidmeten oder an den Bestand angepassten Wohnbauflächen (6,71 ha) stehen 2,25 ha ursprünglich genehmigte Wohnbaufläche gegenüber, die zurückgenommen wurden.

Um die neu dargestellten Wohnbauflächen zu realisieren, müssen nach überschlägiger Ermittlung mindestens 3,10 ha Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert werden.

Gemischte Bauflächen bzw. Dörfliche Wohngebiete

Die Darstellung neuer Gemischter Bauflächen bzw. Dörflicher Wohngebietsflächen im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan beschränkt sich auf 3,16 ha Fläche, von denen 1,26 ha neu ausgewiesen, 1,32 ha umgewidmet und 0,58 ha an den Bestand angepasst wurden.

Dem gegenüber stehen 6,10 ha Gemischte Baufläche, die 2001 genehmigt worden waren, für die aber nach mehrheitlicher Meinung des Gemeinderates auch in den kommenden Jahren kein Bedarf mehr besteht und die deshalb zurückgenommen wurden.

Begründet wird die Rücknahme Gemischter Bauflächen mit deren Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Trubach, z.B. in Pretzfeld, Hagenbach und Unterzaunsbach, der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst", z.B. in Hetzelsdorf, Unterzaunsbach und Urspring, oder mit Immissionsbelastungen, z.B. in Altreuth, Lützelsdorf, Poppendorf und Unterzaunsbach, durch z.B. Verkehrs-, Parkplatz- oder Gewerbelärm, Gerüchen aus Tierhaltungen, etc.

In der Summe stehen damit im Gemeindegebiet rund 3,52 ha weniger unbebaute Gemischte Baufläche zur Verfügung, als nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans von 2001.

Um zu verdeutlichen, dass auch in den kleineren Ortsteilen neue Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, um z.B. Kultur- und Sachgüter zu erhalten und ehemalige Dorfgebiete bedarfsgerecht weiter zu entwickeln, hat sich die Gemeinde entschieden, neben Gemischten Bauflächen im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan auch Dörfliche Wohngebiete im Sinne des § 5a BauNVO darzustellen.

Die in Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Pretzfeld, Unterzaunsbach, Urspring und Wannbach geplanten Dörflichen Wohngebiete sollen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Damit reagiert der Markt Pretzfeld auf die Entwicklung der vergangenen Jahre, dass immer mehr landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe aufgegeben werden oder aus ehemaligen Dorfgebieten aus siedeln.

Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ergibt, dass zur Realisierung der geplanten Gemischten Bauflächen und Dörflichen Wohngebiete mindestens 1,0 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitgestellt werden muss.

Gewerbliche Bauflächen

Neben der Rücknahme von Gemischten Bauflächen wirkt sich vor allem die Rücknahme von insgesamt 5,56 ha Gewerblicher Baufläche auf die Umweltbelange aus. Zurück genommen wurden bislang nicht realisierte Gewerbliche Bauflächen nördlich des Schlosses in Pretzfeld (ca. 0,22 ha), vor allem aber nordwestlich von Altreuth (ca. 5,34 ha).

Begründet wird die Rücknahme u.a. mit denkmalschutzrechtlichen Belangen (in Pretzfeld), Belangen des Hochwasser- und Biotopschutzes (in Altreuth), vor allem aber mit negativen Auswirkungen, die eine Realisierung derartiger Flächen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Schutzgüter an diesen exponierten Stellen hätte. Auf die Begründungen zu jeder einzelnen Flächenrücknahme, die der Planzeichnung zur Fortschreibung beigelegt ist, wird in diesem Zusammenhang noch einmal verwiesen.

Insbesondere bei der Rücknahme der Gewerblicher Bauflächen war der Marktgemeinderat gezwungen, zwischen der Nachfrage nach Bauflächen für die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung oder Verlagerung bereits vorhandener Gewerbebetriebe und Belangen der Umwelt abzuwägen, z.B. dem Schutz vorhandener und geplanter Wohnnutzungen vor Immissionen oder auch der Forderung nach einem sparsameren Flächenverbrauch.

Letztendlich wurde entschieden, dass auch ortsansässige Betriebe zunächst die bereits erschlossenen und genehmigten Gemischten und Gewerblichen Bauflächen nutzen sollten, bevor für diese neue Bauflächen dargestellt werden.

Bei konkreter Nachfrage und wenn zur Betriebsverlagerung, -erweiterung oder neuen Ansiedlung geeignete Flächen verfügbar sind, bestehen Möglichkeiten zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung und zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Sonderbauflächen

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Pretzfeld waren keine Sonderbauflächen bzw. Sondergebietsflächen dargestellt.

Im Rahmen der Fortschreibung des vorbereitenden Bauleitplans wurde die Darstellung von Sonderbauflächen in Betracht gezogen, um

- eine **Eventgastronomie und eines Ferienhausgebiets** nördlich der Siemensstraße in Pretzfeld (siehe Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 08.04.2025),
- ein **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel** südlich der Egloffsteiner Straße in Pretzfeld (siehe Begründung zum Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan vom 25.07.2023
- eine **Freiflächen PV-Anlage** bei Unterzaunsbach (siehe Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 08.04.2025),
- ein **Sondergebiet für Freizeit und Erholung** bei Eberhardstein (siehe Begründung zum Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan vom 25.07.2023 mit Bezug zum Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplan von 2001 vom 08.09.2021)

realisieren zu können.

Im Ergebnis der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf bzw. Entwurf der neuen Flächennutzungsplans wurden diese Planungen nicht weiterverfolgt. Auf die Prüfung der hierzu vorliegenden Stellungnahmen und die Beschlüsse des Marktgemeinderates vom 09.04.2024 und 17.03.2026 wird verwiesen.

Auch für diese Vorhaben gilt, dass Möglichkeiten der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung und zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB bestehen, wenn geeignete Flächen verfügbar sind und konkrete Nachfrage besteht.

Gemeinbedarfsflächen

In der Summe stellt der fortgeschriebene Flächennutzungsplan 0,9 ha neue Gemeinbedarfsfläche dar, Dabei handelt es sich im Wesentlichen um bereits 2001 genehmigte Bauflächen, für die lediglich eine neue Art der baulichen Nutzung dargestellt ist (0,67 ha).

Die Darstellung neuer Gemeinbedarfsflächen erfolgt, um in Pretzfeld einen neuen Kinderhort (der zwischenzeitlich genehmigt und weitgehend fertig gestellt ist) und bei Bedarf in Altreuth einen neuen gemeindlichen Bauhof errichten zu können.

Ursprünglich genehmigte Gemeinbedarfsflächen südlich der Schule in Pretzfeld (ca. 0,58 ha) wurden zurückgenommen, da sie als Biotop geschützt sind fast vollständig innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Trubach liegen.

Verkehrsflächen

Zur Erschließung der geplanten Bauflächen werden der Ausbau und die Erweiterung des bestehenden kommunalen Straßen- und Wegenetzes erforderlich.

Von Seiten der übrigen Straßenbaulastträger sind keine Veränderungen am Straßennetz geplant, die gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan eine Änderung der dargestellten Verkehrsflächen erforderlich machen würde.

Deshalb beschränkt sich die Darstellung neuer Verkehrsflächen auf die zur Erschließung der Wohnbauflächen im Norden und Osten des Hauptortes Pretzfeld erforderlichen Straßenflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr in Altreuth, am Bahnhof Pretzfeld, in Hagenbach und in Wannbach.

Die im Verlauf des Planungsprozesses angesprochenen, durch den motorisierten Verkehr verursachten Umweltbelastungen, in Form von Lärm-, Feinstaub oder CO₂-Belastungen, können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gelöst werden.

Die Reduzierung von Bauflächen, der Erhalt einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten und damit verbundene kurze Wege, der Erhalt und Ausbau des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer und die unveränderte Darstellung der Bahnanlagen, kann jedoch dazu beitragen, insbesondere den motorisierten Individualverkehr und damit verbundene negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu reduzieren.

Auf die Darstellung von Rad- oder Fußwegeverbindungen in der Planzeichnung wurde verzichtet und stattdessen auf die Schutzgutkarten im Umweltbericht verwiesen.

Sollten bei der Realisierung neuer Bauflächen Schutzvorkehrungen, z.B. vor Verkehrs- oder Parkplatzlärm getroffen werden müssen, soll darüber im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entschieden werden.

Grünflächen und Grünstrukturen

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan stellt zahlreiche Grünflächen und Grünstrukturen im Gemeindegebiet dar, die Raum für Erholung und Entspannung bieten und darüber hinaus wichtige Funktionen übernehmen für das Orts- und Landschaftsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Bodenschutz und den Wasserhaushalt.

In der Planzeichnung wird zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen und unterschiedlichen Zweckbestimmungen unterschieden.

Öffentliche Grünflächen dienen z.B. als Kinderspielplatz, Bolzplatz, Sportplatz, Friedhof oder es handelt sich um Flächen ohne nähere Zweckbestimmung.

Als private Grünflächen sind die Schlossgärten in Pretzfeld und Hagenbach und der Kirchgarten in Hetzelsdorf dargestellt, den Großteil der privaten Grünflächen machen jedoch Grünflächen ohne genauere Zweckbestimmung aus.

Bei den rund 4,7 ha neu dargestellten Grünfläche handelt es sich im Wesentlichen um zurückgenommene Bauflächen.

Aufgrund ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft, der Gefahr von Überschwemmungen, der topographischen Gegebenheiten, aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen oder weil die Flächen für Maßnahmen zur Gewässerentwicklung geplant, wird von den ursprünglichen Plänen einer baulichen Nutzung dieser Flächen Abstand genommen.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

In der Planzeichnung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Still- und Fließgewässer und Quellen als Bestand dargestellt, aus Gründen des Hochwasserschutzes außerdem das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Wiesent und das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Trubach, aus Gründen des Trinkwasserschutzes die insgesamt 8 Trinkwasserschutzgebiete im Gemeindegebiet und die Schutzgebiete zur Grund- und Quellwassergewinnung.

Die auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Kronach in die Planunterlagen übernommene Hochwassergefahrenfläche HQextrem ist in der Begründung beschrieben. Gleiches gilt für die vom Wasserwirtschaftsamt erstellten Umsetzungskonzepte und Maßnahmen zur Realisierung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) für die im Gemeindegebiet Pretzfeld gelegenen Flusswasserkörper 2_F057 und 2_F059.

Aus dem vom Marktgemeinderat gebilligten Gewässerentwicklungskonzept von 2015 wurden darüber hinaus Flächen für Maßnahmen zur Gewässerpflege, zum Hochwasser- und Grundwasserschutz in die Planunterlagen übernommen.

Die nachrichtliche Übernahme z.B. der Überschwemmungsgebiets- oder Trinkwasserschutzgebietsgrenzen etc. erfolgt auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 BauGB, der vorschreibt, dass Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen auch diese im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Für die Inhalte des vom Gemeinderat beschlossenen Gewässerentwicklungskonzepts gilt § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, der vorschreibt, bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ zu berücksichtigen.

Flächen für die Landwirtschaft

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%, häufig mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und die noch im Gemeindegebiet verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe.

Mit dem Verlust von weiteren rund 5,3 ha Fläche für die Landwirtschaft muss gerechnet werden, wenn die im Plan dargestellten zusätzlichen Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen, in Altreuth, Hagenbach, Lützelsdorf, Pretzfeld, Unterzaunsbach und Wannbach realisiert werden.

Demgegenüber sind im neuen Flächennutzungsplan rund 10 ha Fläche für die Landwirtschaft als geplant dargestellt. Auch wenn die Darstellung in den meisten Fällen bereits der heutigen Nutzung entspricht, macht der Marktgemeinderat damit deutlich, dass er sowohl negative Auswirkungen auf die Umwelt als auch den Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche begrenzen möchte.

Bei der Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft wird auf die 2001 vorgenommene Unterscheidung zwischen Ackerflächen, Grünland, Extensivgrünland, Brache, Sonderkultur, Obstkulturen Niedrigstamm und Obstgärten überwiegend Hochstamm und Mittelstamm im Flächennutzungsplan verzichtet, auch weil den landwirtschaftlichen Betrieben größtmögliche Freiheit bei der Bewirtschaftung ihrer Flächen eingeräumt werden soll und seit 2001 die naturschutzrechtlichen und umweltbezogenen Auflagen für Landwirte in Deutschland und der EU noch einmal gestiegen sind.

Flächen für Wald

Der Waldanteil im Gemeindegebiet des Marktes Pretzfeld liegt mit 41,2% der Gesamtfläche des Marktes Pretzfeld über dem bayerischen Durchschnitt.

Die in der Planzeichnung zur Gesamtfortschreibung dargestellten Waldflächen entsprechen der bereits 2001 geplanten bzw. genehmigten Nutzung.

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 z.B. für den regionalen Klimaschutz, die Erholung sowie die Luft- und Trinkwasserqualität. Innerhalb des Waldes befinden sich zudem teils bedeutende Lebensräume (kartierte Biotope, Quellen, etc.) und Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten. Auf die aktuelle und in der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellte Waldfunktionskartierung gemäß ENERGIE-ATLAS Bayern 2023 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Auch die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB vorgebrachte Anregung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bzw. Neuaufstellung des Landschaftsplan Flächen für Erstaufforstungen festzulegen, ist unberücksichtigt geblieben.

Zum Schutz des Waldes wurde im Ortsteil Altreuth eine im Wald gelegene und bereits genehmigte Wohnbaufläche (ca. 0,05 ha) zurückgenommen.

Darüber hinaus wurden bereits genehmigte, bis heute aber nicht realisierte Bauflächen am Katzensteinweg bzw. Kuppelholzweg in Altreuth zurückgenommen, die unmittelbar am Rand des Waldes lagen und bei deren Realisierung die erforderliche Baumfallgrenze hätte beachtet werden müssen.

Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele konkretisiert gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Landschaftsplan, der wie 2001 und entsprechend des Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) Bestandteil des Flächennutzungsplans ist, d.h. in diesen integriert wurde.

Die Planzeichnung und die Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplan und der hierzu erstellte Umweltbericht enthalten nach Auffassung des Marktgemeinderates alle wichtigen landschaftsplanerischen Aussagen, zum Beispiel zum Zustand von Natur und Landschaft und Zielen, zum Beispiel zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, zum Boden- und Gewässerschutz, zu erforderlichen Ausgleichsflächen, zum Biotopverbund oder zum Artenschutz.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen wurden Informationen und Darstellungen zum Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“, zur Biotopkartierung (Flachland), zu den FFH-Gebieten „Ehrenbürg und Katzenköpfe“ und „Wiesent-Tal mit Seitentälern“, zu den Vogelschutzgebieten „Regnitz- und Unteres Wiesenttal“ und „Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“ und zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

Neben der nachrichtlichen Übernahme von Schutzgebieten und -objekten umfasst die Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan die Einarbeitung von landschaftsplanerischen Ziel Aussagen z.B. zur Grünordnung innerhalb der fortgeschriebenen Bauflächen, zur Entwicklung von Grünflächen und Grünstrukturen oder zur Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

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

Um landschaftsplanerische Verbesserungen zu erreichen und unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft ausgleichen zu können stellt der fortgeschriebene Flächennutzungsplan Flächen dar, die bereits für erforderliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert sind oder sich als solche eignen.

Unterschieden wird dabei zwischen Flächen gemäß Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ca. 17,38 ha), weiteren potentiellen Ausgleichsflächen mit Entwicklungszielen (ca. 6,56 ha) und zusätzlich vorgeschlagenen Ausgleichsflächen ohne weitere Angabe von Entwicklungszielen (ca. 1,36 ha).

Gegenüber 2001, als mit fast 460 ha fast 19% des Gemeindegebiets als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt wurden, hat sich der Marktgemeinderat entscheiden, den Umfang dieser Flächen deutlich zu reduzieren, u.a. weil mit den dargestellten Ausgleichsflächen der voraussichtliche Bedarf an Kompensationsflächen ausreichend gedeckt werden kann und vermieden werden soll, dass Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Pretzfeld zur Handelsware und damit der landwirtschaftlichen Produktion entzogen werden.

Der Gesamtumfang der im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsflächen beträgt 25,3 ha. Dem gegenüber steht ein überschlägig ermittelter Kompensationsflächenbedarf von 4,14 ha, wenn alle umgewidmeten und neu ausgewiesenen Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen realisiert werden sollen. Auf die Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans und den Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Begründet wird das verbleibende „Überangebot“ an dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft damit, dass neben den fortgeschriebenen Bauflächen noch weitere, bereits 2001 genehmigte Bauflächenreserven im Gemeindegebiet bestehen und sowohl die tatsächliche Eignung als auch die Verfügbarkeit der dargestellten Ausgleichsflächen im Einzelfall und im Zusammenhang im Zuge verbindlicher Bauleitplanungen bzw. konkreter Vorhaben überprüft werden muss.

Sonstige Flächendarstellungen

Neben den oben beschriebenen Darstellungen enthalten die Planunterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans weitere Informationen und Hinweise, die bei zukünftigen Planungen insbesondere der Aufstellung und Änderung verbindlicher Bauleitpläne zu beachten sind und z.B. das Schutzgut Kultur- und Sachgüter betreffen.

Hierzu gehören Angaben, die auf der Grundlage bestehender Gesetze und Vorschriften nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden, wie z.B. die Grenzen der Ortsdurchfahrten, Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der Hauptverkehrsstraßen oder Informationen zum Denkmalschutz, aber auch Darstellungen, die die Belange z.B. der für den Markt Pretzfeld zuständigen Versorgungs- und Baulastträger betreffen, z.B. der Verlauf der das Gemeindegebiet querenden Staats- und Kreisstraßen, bestehende Bahnanlagen und Hauptleitungen zur Versorgung des Gemeindegebietes mit Strom und Wasser.