

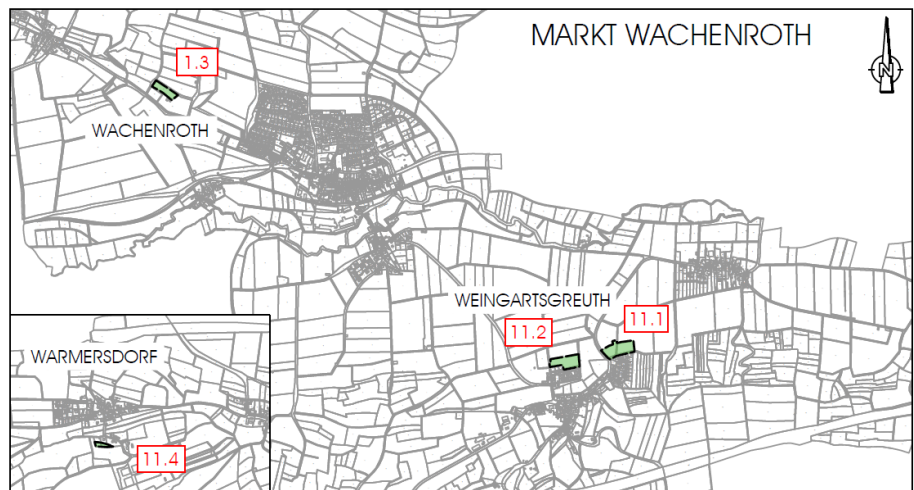


MARKTGEMEINDE WACHENROTH

Hauptstraße 23, 96193 Wachenroth

BEGRÜNDUNG

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE WACHENROTH



Erstellt: Höchststadt, den 15. Dezember 2022

Planungsphase: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

30.01.2023 – 03.03.2023



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Allgemeine Informationen	3
1.3	Geplante Änderungen	4
1.4	Überprüfung übergeordneter Planungen und Randbedingungen	5
1.4.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan	5
1.4.2	Überprüfung von Schutzgebieten	7
1.4.3	Überprüfung weiterer Randbedingungen	7
1.4.4	Denkmäler	8
1.4.5	Interkommunales Abstimmungsgebot	9
2	PLANUNGSBERICHT	10
2.1	Änderung 11. 1 (Aufnahme Wohnbaufläche „Angerleite“)	10
2.1.1	Geltungsbereich	10
2.1.2	Anlass	10
2.1.3	Überprüfung örtlicher Randbedingungen	11
2.1.4	Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung	12
2.1.5	Landschaftsplanung	12
2.2	Änderung 11. 2 (Teilaufhebung Wohnbaufläche „Hirtenwiesen“)	12
2.2.1	Geltungsbereich	12
2.2.2	Anlass	12
2.2.3	Überprüfung örtlicher Randbedingungen	13
2.2.4	Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung	13
2.2.5	Landschaftsplanung	14
2.3	Änderung 11.03 (Aufnahme Grünfläche „Freizeit und Erholung“)	14
2.3.1	Geltungsbereich	14
2.3.2	Anlass	14
2.3.3	Überprüfung örtlicher Randbedingungen	14
2.3.4	Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung	15
2.3.5	Landschaftsplanung	15
2.4	Änderung 11.04 (Erweiterung gemischter Bauflächen in Warmersdorf)	15
2.4.1	Geltungsbereich	15
2.4.2	Anlass	15
2.4.3	Überprüfung örtlicher Randbedingungen	16
2.4.4	Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung	17
2.4.5	Landschaftsplanung	17
3	UMWELTBERICHT	18
4	GESETZE UND VERORDNUNGEN	18

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

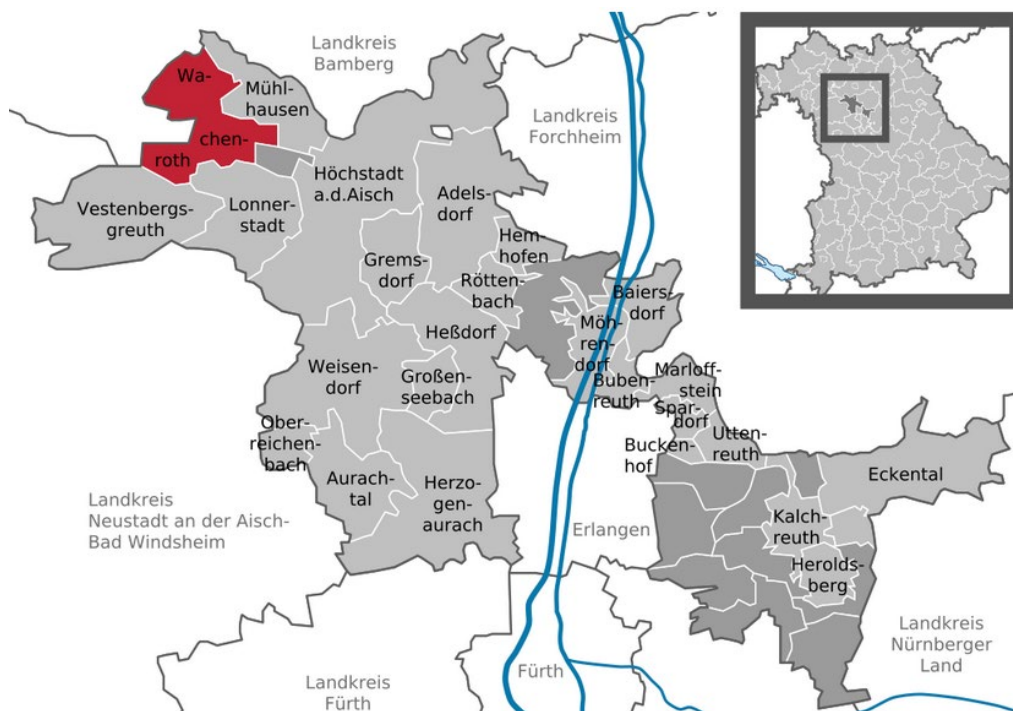
Im Flächennutzungsplan, als vorbereitender Teil der Bauleitplanung, trifft die Gemeinde Wachenroth erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des Gemeindegebietes. Der Flächennutzungsplan dient durch seine flächenhafte Ausweisung der Vorbereitung zukünftiger baulicher und sonstiger Nutzungen. Dabei beziehen sich die Aussagen der Gemeinde auf die bereits bebauten und bebaubaren Flächen, ebenso wie auf die von der baulichen Nutzung freizuhaltenen Flächen. Die getroffenen Darstellungen lassen eine planerische Weiterentwicklung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu und sind demnach nicht parzellenscharf zu verstehen. Alle rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung werden im Rahmen der zweistufigen Bauleitplanung erst in den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitplänen getroffen. Unmittelbare rechtliche Folgen hat der Flächennutzungsplan nur als Selbstbindung gegenüber der Gemeinde und gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die nach § 4 oder § 13 BauGB in die Planaufstellung einbezogenen Stellen haben nach § 7 BauGB ihre fachbezogenen Planungen dem wirksamen Flächennutzungsplan anzupassen, sofern sie diesen Darstellungen nicht während des Aufstellungsverfahrens widersprochen haben.

Gegenstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufnahme dreier Erweiterungsflächen in Wachenroth, Weingartsgreuth und Warmersdorf, sowie die Aufhebung einer Fläche und Änderung in eine landwirtschaftliche Fläche in Weingartsgreuth. Mit Datum vom 15.12.2022 hat der Marktgemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen, um der fortschreitenden gemeindlichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsbedarf, ebenso wie der dazugehörige Umweltbericht, werden von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt an der Aisch erstellt.

Im Parallelverfahren befinden sich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Angerleite“ (vgl. Änderung 11.1) und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Erweiterung Hirtenwiesen“ (vgl. Änderung 11.2), die von der Flächennutzungsplanänderung betroffen sind.

1.2 Allgemeine Informationen

Die Marktgemeinde Wachenroth liegt zentral zwischen Höchststadt an der Aisch und Schlüsselfeld im Landkreis Erlangen-Höchststadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Die Gemeinde besteht aus den 10 Gemeindeteilen Albach, Buchfeld, Eckartsmühle, Hammermühle, Horbach, Reumannswind, Volkersdorf, Wachenroth, Warmersdorf, Weingartsgreuth. Nachbargemeinden sind Mühlhausen, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und Schlüsselfeld. In der Gemeinde leben ca. 2.333 Einwohner (Stand 31.12.2021) auf einer Fläche von 23,17 km².



Lage des Markt Wachenroth im Landkreis Erlangen-Höchstadt (Quelle: Wikipedia)

1.3 Geplante Änderungen

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wachenroth sind vier Geltungsbereiche mit den entsprechenden Flurstücken betroffen:

Nr.	Bauliche Nutzung (geplant)	Flurnummern	Fläche
11.01	Aufnahme Wohnbaufläche „Angerleite“ in Weingartsgreuth	tlw. 1569, 1597, 1612, 1613, 1614 (Gem. Schirnsdorf) tlw. 82, 102 (Gem. Weingartsgreuth)	13.087 m ²
11.02	Änderung „Erweiterung Hirtenwiesen“ in Weingartsgreuth	tlw. 95 (Gem. Weingartsgreuth)	11.395 m ²
11.03	Aufnahme einer Grünfläche „Freizeit und Erholung“ in Wachenroth	1133 (Gem. Wachenroth)	7.077 m ²
11.04	Erweiterung gemischter Bauflächen in Warmersdorf	tlw. 33, 91/1 und 91/2 (Gemarkung Warmersdorf)	2.126 m ²

Ziel der Änderung ist neben der Schaffung neuer Bauflächen (11.1) auch die Berücksichtigung des Bedarfs an Bauflächen im Gemeindegebiet. Aufgrund dessen wird eine bisher ausgewiesene Wohnbaufläche in Weingartsgreuth zurückgenommen (11.2), da hier auch zukünftig keine Erschließung möglich ist. Um auch die Strukturen innerhalb der kleineren Ortsteile aufrecht zu erhalten und zu stärken, möchte man speziell hier Bauflächen für Betriebserweiterungen oder Bauvorhaben einheimischer Familien unterstützen. Hierzu werden im Ortsteil Warmersdorf gemischte Bauflächen geringfügig erweitert und die Grundstücke so an bestehende Flurstücksgrenzen angepasst. (11.4)

Auch die Freizeitgestaltung, insbesondere junger Einheimischer, möchte die Gemeinde positiv beeinflussen und unterstützen. Hierzu wird eine Fläche nördlich des Sportgeländes in Wachenroth für eine Dirt-Bike-Strecke ausgewiesen (11.3).

1.4 Überprüfung übergeordneter Planungen und Randbedingungen

1.4.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird Wachenroth als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt und liegt am nördlichen Rand der Region Nürnberg, jedoch außerhalb des Verdichtungsraumes. In kurzer Entfernung befinden sich die beiden Mittelzentren Burgebrach (Oberfranken) und Höchstädt a.d. Aisch. Die nächstgrößeren Städte sind Höchstädt an der Aisch (5 km), Schlüsselfeld (8 km) und Bamberg (20 km).

Das LEP Bayern formuliert neben Zielen und Grundsätzen für die Entwicklung des Freistaats auch ein Leitbild „Bayern 2025 – Entwicklungschancen nutzen, Werte und Vielfalt bewahren, Lebensqualität sichern“. Folgende Punkte stehen bei der „Vision Bayern 2025“ im Mittelpunkt:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Speziell für die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes sind die folgenden Ziele und Grundsätze maßgebend:

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1, Z)

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. (1.2.2 G)

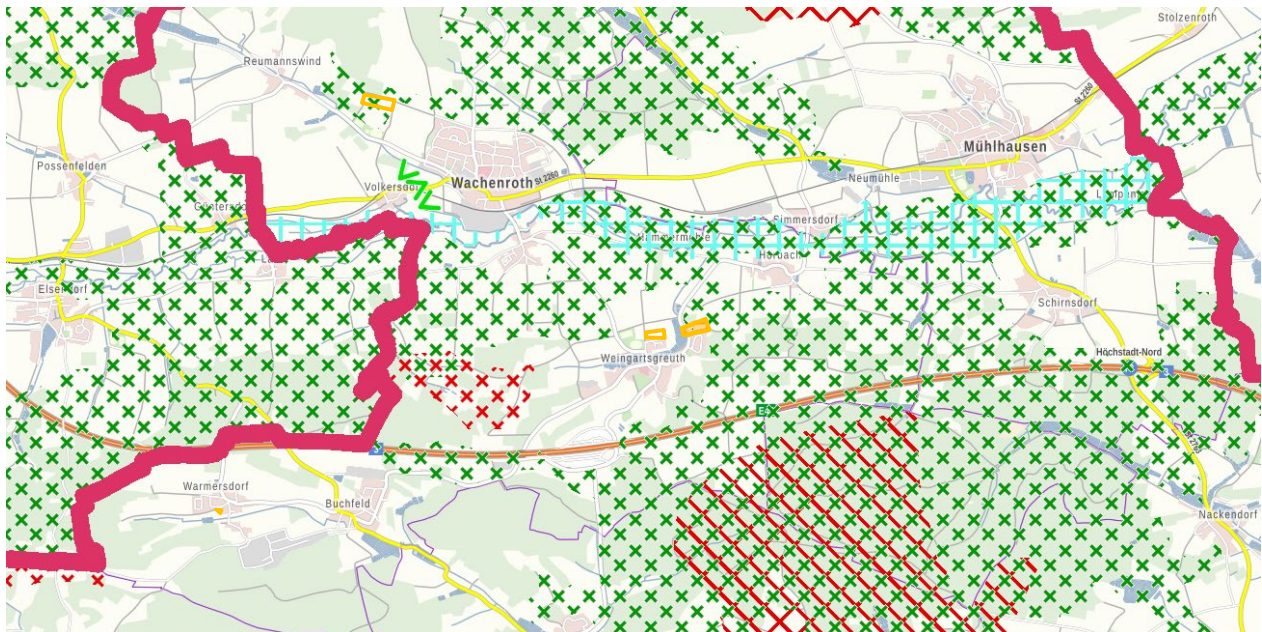
Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.3.1, Z)

Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Sie werden von den regionalen Planungsverbänden aufgestellt und bei Bedarf fortgeschrieben. Die Regionalpläne enthalten Festlegungen zu überfachlichen und fachlichen Belangen wie z.B. Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie gebietsscharfe Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, z.B. zur Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen. Gemäß Regionalplan der Region Nürnberg liegt Wachenroth innerhalb der äußeren Verdichtungszone.

Neben der Erhaltung und Bewahrung der dörflichen Strukturen und Lebensverhältnisse sowie der Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft ist es notwendig, städtebauliche Maßnahmen zu beseitigen und eine qualitätsmäßige Entwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu erreichen. (zu 3.4.4)

Auf eine Stärkung des ländlichen Raums als eigenständigen gleichwertigen Lebensraum soll hingewirkt werden. Dabei soll der Erhaltung der Fränkischen Kulturlandschaft, der naturräumlichen Besonderheiten der Fränkischen Schichtstufenlandschaft, insbesondere im Bereich der Frankenalb und ihres Vorlandes und der dadurch geprägten Siedlungsstruktur, besonderes Gewicht beigemessen werden. Auf die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten im ländlichen Raum der Region soll hingewirkt werden. Günstige Voraussetzungen für die Siedlungstätigkeit sollen insbesondere unter Berücksichtigung der landschaftlichen, kulturellen Gegebenheiten und der Erschließung durch den ÖPNV zur Stärkung des ländlichen Raumes genutzt werden. (2.3.2.2)

Der folgende Kartenausschnitt aus dem Bayernatlas zeigt sämtliche Karteninhalte aus dem Regionalplan im Umfeld der geplanten Änderungen:



Ausschnitt aus dem Bayernatlas mit eingeblendeten Karten (Legende siehe unten) aus dem Thema „Planen und Bauen“ - Unterkategorie Regionalplanung [BayernAtlas; 01/23]



Regionsgrenze



Trenngrün



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet



Vorranggebiet Windenergienutzung



Vorbehaltsgebiet
Hochwasserschutz



Vorbehaltsgebiet
Windenergienutzung

Im Kartenausschnitt ist zu erkennen, dass einige von der Änderung betroffene Teilbereiche indirekt von einem Vorrang- und einem Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung beeinflusst werden. Im westlich gelegenen Vorbehaltsgebiet, das innerhalb der Gemeinde liegt, befinden sich derzeit noch keine Windräder. Im südlich gelegenen Vorranggebiet innerhalb der Gemeinde Lonnerstadt befinden sich bereits 7 Windräder. Bei der Errichtung von Windrädern gelten jedoch Bestimmungen zum Schutz der Anwohner in nahegelegenen Orten, Mindestabstände sind einzuhalten. Durch den vorhandenen Wald und die topografischen Gegebenheiten werden die Auswirkungen der bestehenden Windräder auf Anwohner aus Weingartsgreuth zusätzlich verringert.

Vom Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz und dem westlich von Wachenroth dargestellten Trenngrün gehen keine Beeinträchtigungen auf die Änderungsflächen des Flächennutzungsplanes aus. Jedoch befindet sich die Gemeinde teilweise innerhalb des Naturparks Steigerwald und wird von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet umgeben. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Ausläufer des

Steigerwaldes“ umfasst die landschaftlich wertvollen Bereiche innerhalb der naturräumlichen Einheiten 115.0 Hoher Steigerwald und 115.1 Östliche Steigerwald-Vorhöhen (vgl. Begründungskarte 1), soweit sie innerhalb der Region liegen und naturschutzrechtlich nicht hinreichend gesichert sind. Die Ausläufer des Steigerwaldes bilden mit ihren waldbedeckten Riedeln und den dazwischen liegenden Wiesentälern eine charakteristische Landschaft in der Region, die auch für die Erholung von Bedeutung ist. Dies wird durch die Festsetzung des Naturparkes Steigerwald dokumentiert. Der besonderen Bedeutung der Landschaft der Ausläufer des Steigerwaldes kann insbesondere Rechnung getragen werden durch

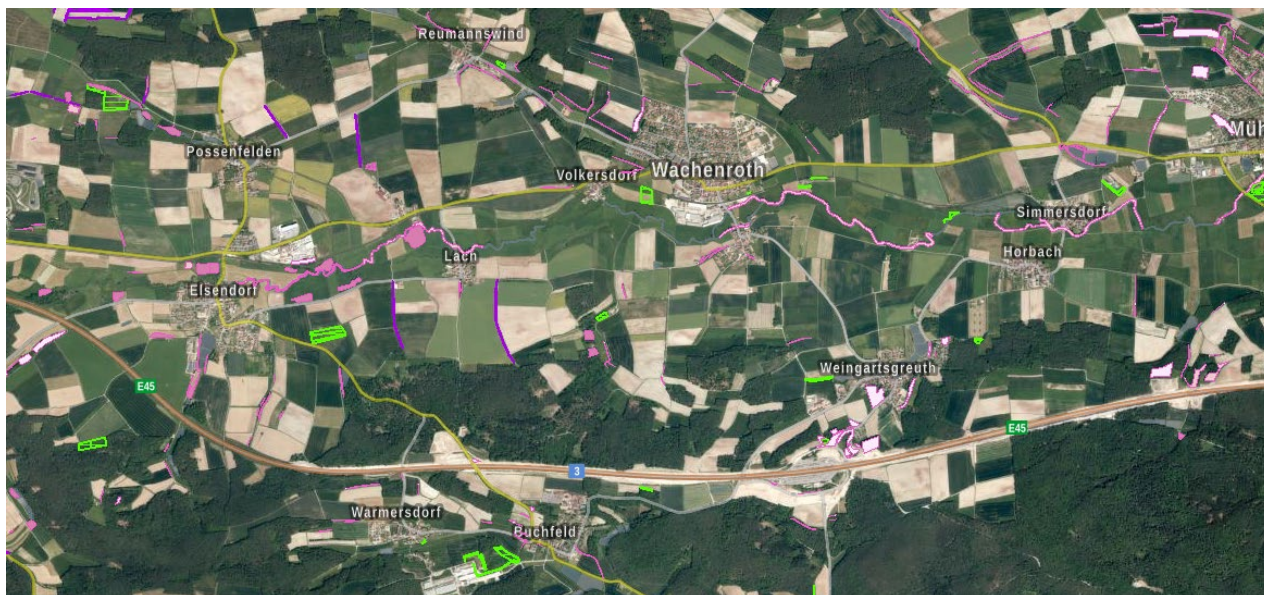
- Erhaltung und Neuschaffung ökologischer Regenerationsflächen, insbesondere in den Talgründen und an den Talhängen
- Erhaltung und Mehrung der ökologisch wertvollen Landschaftsstrukturen wie Hecken und Stufenraine, sowie der Halbtrocken- und Magerrasen
- Vermeidung von Aufforstungen in den Wiesentälern
- Vermehrung des standortheimischen Laubholzanteiles in den Wäldern bzw. Schaffung neuer Laubwaldbiotope im Zuge von Aufforstungsmaßnahmen.

Die genannten Belange des Naturschutzes werden bei den Planungen berücksichtigt, das Vorbehaltsgebiet wird nicht beeinträchtigt.

1.4.2 Überprüfung von Schutzgebieten

Im Gemeindegebiet und im unmittelbaren Umfeld befinden sich neben den oben untersuchten Schutzgebieten, die sich aus dem Regionalplan ergeben, keine weiteren Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Trinkwasserschutzgebiete, etc.) die Einfluss auf die Änderungsflächen haben.

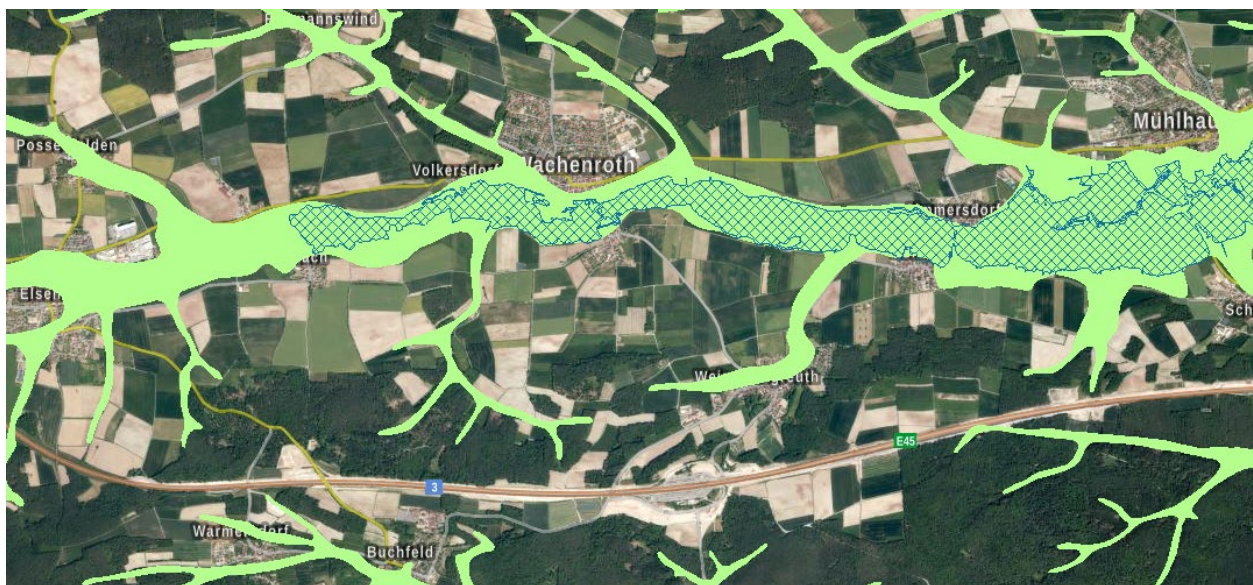
1.4.3 Überprüfung weiterer Randbedingungen



Kartierte Biotope (rosa) und Ökoflächen (grün, lila) aus dem BayernAtlas [01/23]

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine Biotope oder Ökoflächen vorhanden. Änderungsfläche 11.1 grenzt zwar an ein kartiertes Biotop (Biotop-Teilflächen Nr. 6230-0083-001), dieses ist jedoch im Bestand nicht mehr vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich inzwischen ein Wohngebäude. Die Grünfläche, auf der zukünftig eine Dirt-Bike-Strecke entstehen soll (11.3) liegt zwischen zwei biotopkartierten Hecken (Biotop-Teilflächen Nr. 6230-0059-013 und -014). Die Freizeitanlage soll sich

jedoch in die Landschaft einfügen und die Biotope nicht negativ beeinflussen. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.



Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wassersensible Bereiche [BayernAtlas; 01/23]

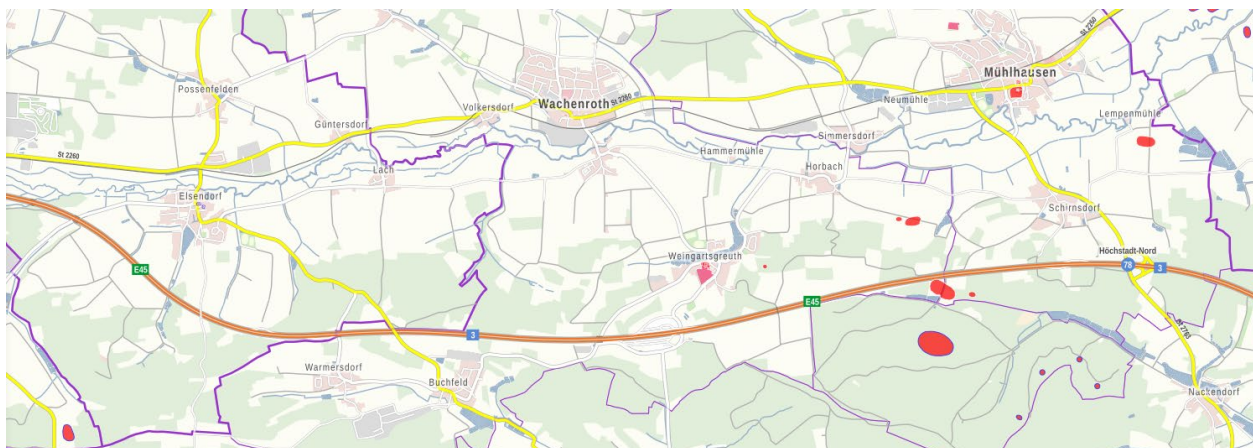
Das Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (blau-Kariert) „Reiche Ebrach“ verläuft durch das Gemeindegebiet, hat jedoch keine Auswirkungen auf einen der Änderungsbereiche.

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließt neben den tatsächlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten auch die Darstellung wassersensibler Bereiche (siehe grün dargestellte Flächen) in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können.

Im Ortsteil Warmersdorf verläuft der wassersensible Bereich nördlich der geplanten Erweiterung im Bereich des Heichtweihergrabens. Aufgrund der vorhandenen Topografie ist jedoch auch bei Starkregen nicht von einer Gefahr auszugehen. In Weingartsgreuth erstreckt sich der wassersensible Bereich entlang des Vocksgrabens, der mehrere Weiher zwischen den Änderungsflächen Hirtenwiesen und Angerleite speist. Auch hier besteht aufgrund der vorhandenen Topografie keine Gefahr, zudem wird Oberflächenwasser aus dem geplanten Baugebiet Angerleite in einem separaten Regenrückhaltebecken abgefangen. Die Grünfläche der geplanten Dirt-Bike-Strecke grenzt nicht an gefährdete Flächen an.

1.4.4 Denkmäler

Im Umfeld der Änderungsflächen in der Gemeinde Wachenroth befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler.



Bau- und Bodendenkmäler [BayernAtlas; 11/22]

Keine der Änderungsflächen ist von Bau- oder Bodendenkmälern direkt betroffen. Es ergeben sich demnach keine Beeinträchtigungen.

1.4.5 Interkommunales Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Gemeinde Markt Wachenroth ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Mühlhausen, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und Schlüsselfeld) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

2 PLANUNGSBERICHT

2.1 Änderung 11. 1 (Aufnahme Wohnbaufläche „Angerleite“)

2.1.1 Geltungsbereich

Von der Änderung betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 1569, 1597, 1612, 1613, 1614 (Gemarkung Schirnsdorf) und 82, 102 (Gemarkung Weingartsgreuth).

Geltungsbereich	13.087 m²
------------------------	-----------------------------

Wohnbaufläche	13.087 m ²
---------------	-----------------------

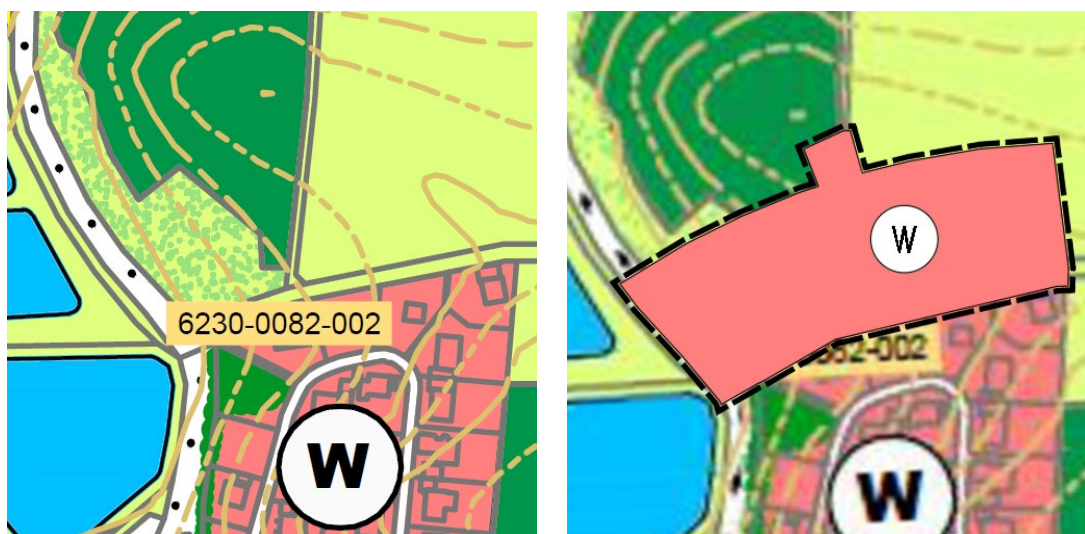


Drohnenaufnahme Erweiterungsfläche Angerleite in Weingartsgreuth [11/2022; VMB AG]

2.1.2 Anlass

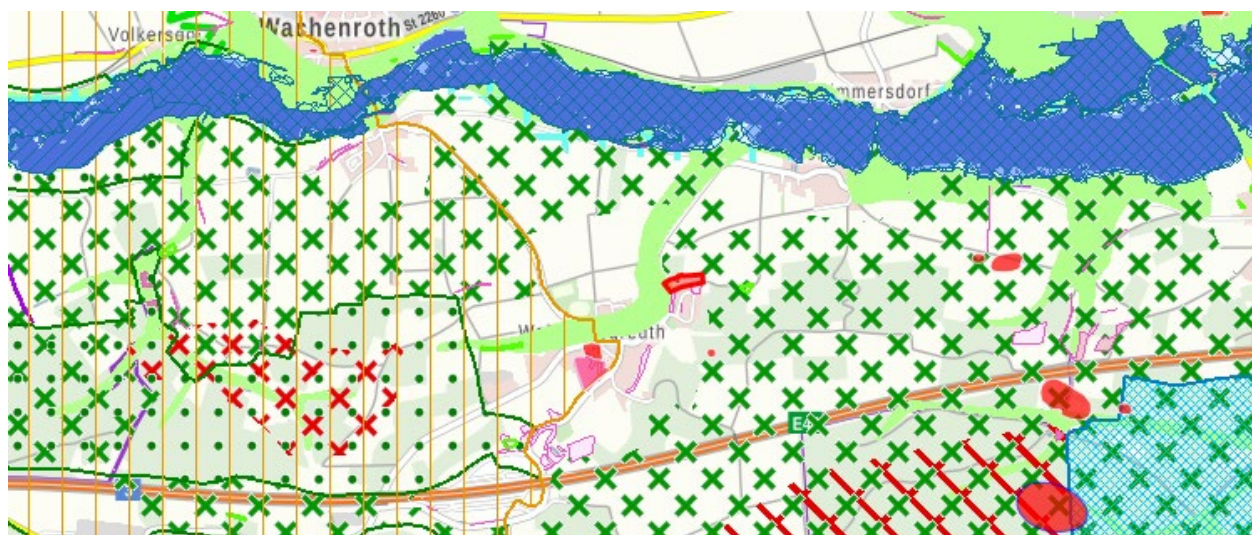
Die Marktgemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Derzeit stehen im Ortsteil Weingartsgreuth keine gemeindlichen Flächen für bauwillige Bürger zur Verfügung (siehe auch 2.2.3). Um der Nachfrage mehrerer Interessenten nachzukommen, plant die Gemeinde die Ausweisung und Erschließung des Baugebietes „Angerleite“. Der Markt Wachenroth ist an einer zukunftsorientierten Gestaltung des Bebauungsplanes interessiert. Das betrifft sowohl die Größe des Geltungsbereiches und der entstehenden Baugrundstücke als auch die Versorgung durch eine private, umweltschonende Heiz- und Energiezentrale. Von großer Bedeutung ist auch die optimale Integration in die Landschaft, weshalb eine naturgerechte Eingrünung der Wohnbaufläche geplant ist.

Die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes läuft im Parallelverfahren zeitgleich mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.



Bestehender Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (li.) und Änderung des Flächennutzungsplanes (re.) [VMB AG; 12/2022]

2.1.3 Überprüfung örtlicher Randbedingungen



Ausschnitt verschiedener Karten aus dem BayernAtlas [01/23]

Auf dem Kartenausschnitt ist zu erkennen, dass das geplante Baugebiet „Angerleite“ vom Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Ausläufer des Steigerwaldes“ (grüne x-Schraffur) tangiert wird. Wie man der besonderen Bedeutung der Landschaft der Ausläufer des Steigerwaldes Rechnung tragen möchte, wurde in Kapitel 1.4.1 bereits erläutert.

Wassersensible Bereiche (grüne Flächenschraffur) erstrecken sich entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Aufgrund der Topografie sind hierdurch jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Besonderes Augenmerk ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf den direkt angrenzenden und durch die Umsetzung des Bebauungsplanes teilweise zu rodenden Wald zu legen. Wie in der Drohnenaufnahme zu sehen, ist der betroffene Teilbereich des Waldes nicht besonders bedeutsam bewachsen. Maßnahmen zur Kompensation werden im Parallelverfahren geprüft und festgesetzt. Hier wurde auch eine saP durchgeführt.

2.1.4 Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung

Eine detaillierte Bedarfsermittlung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Angerleite“ geführt, die sich im Parallelverfahren befindet. Dabei wurde auch eine Alternativenprüfung durchgeführt.

Man kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der positiv vorausberechneten Bevölkerungsentwicklung auch zukünftig Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Dieser soll neben dem Hauptort Wachenroth auch bedarfsgerecht im größten Ortsteil Weingartsgreuth ausgewiesen werden. In den letzten Jahren war der Bedarf an ausgewiesenen Bauflächen durch den Bebauungsplan „Erweiterung Hirtenwiesen“ gedeckt. Dieser weist 18 Baugrundstücke im Anschluss an ein bestehendes Baugebiet aus. Da die Flächen jedoch entgegen der damaligen Planung aufgrund der Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung stehen, wurde hier noch kein Bauland entwickelt (siehe auch Kapitel 2.3). Lediglich drei der 18 Bauplätze wurden ausgemarkt und werden derzeit bereits bebaut. Aufgrund dessen wird der Bebauungsplan (teilweise) aufgehoben (siehe Kapitel 2.3), wodurch 15 Bauplätze auf einer Fläche von 11.395 m² entfallen, die ursprünglich den bisherigen Bedarf decken sollten.

Im Bebauungsplan „Angerleite“ sollen zukünftig 11 Grundstücke auf einer Fläche von ca. 11.000 m² (Geltungsbereich BPlan abzüglich Versorgungsfläche, Fläche für Regenrückhaltebecken und bestehende Ortsverbindungsstraße) ausgewiesen werden. Der Bedarf ist dadurch für die nächsten Jahre gedeckt.

2.1.5 Landschaftsplanung

Zur freien Landschaft erfolgt entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Eingrünung mit standortgerechten Pflanzungen. Die Eingrünung dient im Übergang zur Bebauung auch als Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

2.2 Änderung 11. 2 (Teilaufhebung Wohnbaufläche „Hirtenwiesen“)

2.2.1 Geltungsbereich

Von der Änderung betroffen ist eine Teilfläche der Flurnummer 95, Gemarkung Weingartsgreuth.

Geltungsbereich	11.395 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	11.395 m ²

2.2.2 Anlass

Die Änderung ergibt sich durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirtenwiesen“, der am 10.06.2006 in Kraft getreten war. Das Verfahren zur Teilaufhebung befindet sich derzeit ebenfalls im Bauleitplanverfahren. Bereits 2015 wurde die (damals noch komplette) Aufhebung beschlossen, da kein Grunderwerb möglich war. In der Bekanntmachung hieß es: „Sobald die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden können, wird die Marktgemeinde Wachenroth Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darlegen und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.“

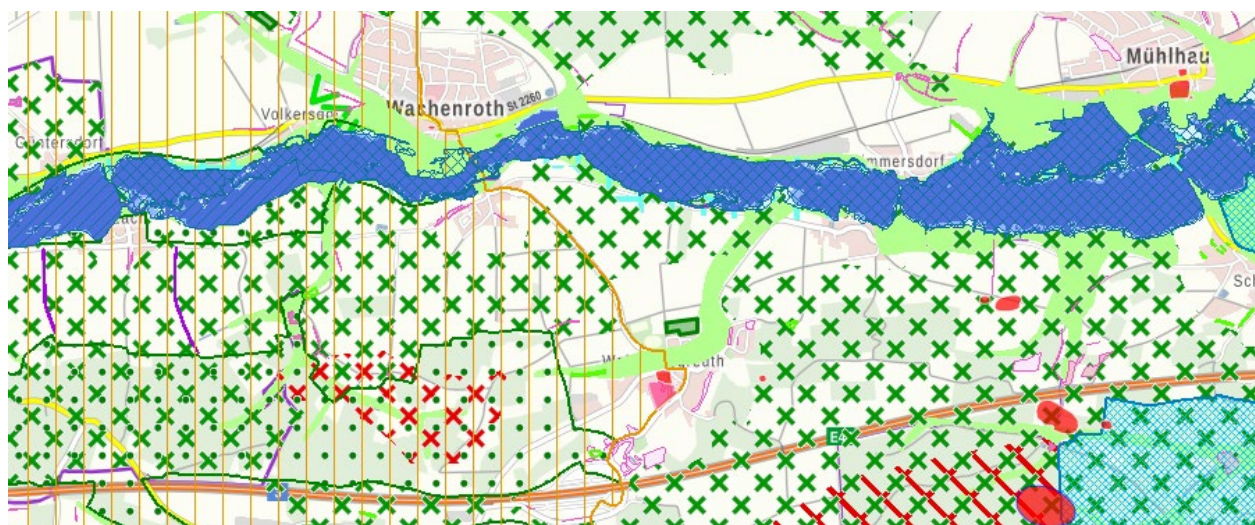
Nach einem Eigentümerwechsel konnte der Markt Wachenroth jedoch 2019 drei der Grundstücke erwerben, die an die bestehende Verkehrsfläche des angrenzenden Bebauungsplanes „Hirtenwiese“ angebunden sind. Aufgrund dessen wird nur ein Teil des Bebauungsplanes aufgehoben. Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Luftaufnahme der Fläche [VMB AG; 07/2022]

2.2.3 Überprüfung örtlicher Randbedingungen

Wie auf dem folgenden Kartenausschnitt zu erkennen ist, wird der Geltungsbereich von keinerlei Schutzgebieten oder anderen Randbedingungen berührt. Einzig die dargestellten wassersensiblen Bereiche (grüne Flächenschraffur) grenzen an, stellen jedoch aufgrund der vorhandenen Topografie keine Beeinträchtigung dar.



Ausschnitt verschiedener Karten aus dem BayernAtlas [01/23]

2.2.4 Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung

Da das Baugebiet aufgrund der Besitzverhältnisse nicht wie geplant realisiert werden kann, empfiehlt sich die Rücknahme der Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan.

Mit der Aufhebung der Teilfläche entfallen ca. 11.395 m² Bauflächen und damit 15 Grundstücke, die im Bedarf der Gemeinde bzw. des Ortsteils bisher berücksichtigt waren. Durch die Rücknahme können zukünftig dringend benötigte Bauflächen an anderer Stelle des Ortsteils ausgewiesen werden.

2.2.5 Landschaftsplanung

Die Fläche wird derzeit bereits als landwirtschaftliche Fläche genutzt, eine Umnutzung fand nie statt. Durch die Rücknahme der Fläche werden die Flächen auch im Flächennutzungsplan wieder der Landwirtschaft zugeschrieben.

2.3 Änderung 11.03 (Aufnahme Grünfläche „Freizeit und Erholung“)

2.3.1 Geltungsbereich

Von der Änderung betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Wachenroth: 1133 (vollständig)

Geltungsbereich	7.077 m ²
-----------------	----------------------

Grünfläche	7.077 m ²
------------	----------------------

2.3.2 Anlass

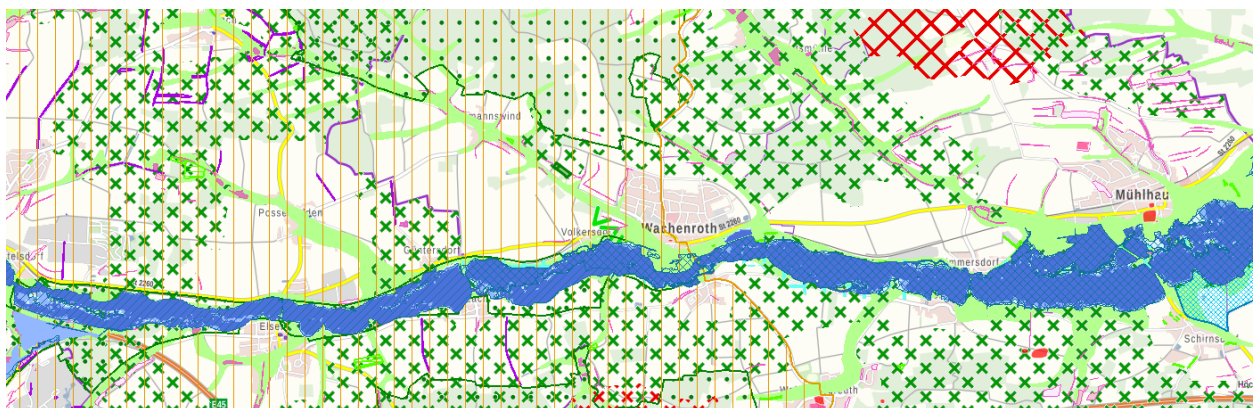
Die Gemeinde möchte durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Naherholung und Freizeitgestaltung auch in Zukunft die Attraktivität der Gemeinde erhalten. Hierfür hat man eine Fläche westlich des Hauptorts Wachenroth erworben, die fußläufig gut zu erreichen ist und nördlich der bestehenden Sportstätte liegt. Hier soll auf einer Teilfläche eine Dirt-Bike-Strecke für die junge Generation entstehen, für die dem Gemeinderat bereits Planungen vorlagen. Das Grundstück soll dementsprechend als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.



Lage der Grünfläche zwischen Reumannswind und Wachenroth [BayernAtlas; 01/2023]

2.3.3 Überprüfung örtlicher Randbedingungen

Wie auf dem nachfolgenden Planausschnitt zu sehen, liegt die Fläche innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Ausläufer des Steigerwaldes“ (grüne x-Schraffur) tangiert. Wie bereits in Kapitel 2.1.1 beschrieben, soll dieses berücksichtigt und seiner besonderen Bedeutung durch spezielle Maßnahmen Rechnung getragen werden. Der zukünftige Dirt-Park wird sich nicht negativ auf das Gebiet auswirken, zumal er sich im Randbereich befindet.



Nördlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzend sind kartierte Biotope vorhanden, die jedoch erhalten und weiterhin geschützt werden. Der geplante Dirt-Park wird in ausreichendem Abstand zu den kartierten Hecken errichtet.

In den letzten Jahren sind in vielen umliegenden Gemeinden Dirt-Bike-Strecken entstanden, die großen Zuspruch, insbesondere von Jugendlichen, erfahren. Der Wunsch nach einem Dirt-Park kam zuletzt auch in der Gemeinde Wachenroth auf, worauf hin die Gemeinde nach einer passenden Fläche gesucht hat.

2.3.5 Landschaftsplanung

Die vorhandenen biotopkartierten Hecken bleiben erhalten und dienen als Puffer zwischen Sportanlagen und geplantem Dirt-Park.

2.4.1 Geltungsbereich

Von der Änderung betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Warmersdorf:
 Flw. 33, 91/1 und 91/2

2.4.2 Anlass

Der Markt Wachenroth möchte in seinen Ortsteilen insbesondere Nachfahren einheimischer Familien die Möglichkeit bieten, sich auf eigenem Grund langfristig niederzulassen. Dadurch soll zum einen das vorhandene Gemeindeleben gestärkt, zum anderen einer Abwanderung junger einheimischer Familien in Nachbargemeinden entgegengewirkt werden.

Mit der Erweiterung der vorhandenen gemischten Bauflächen kann der südliche Teil des Ortsteils abgerundet werden.

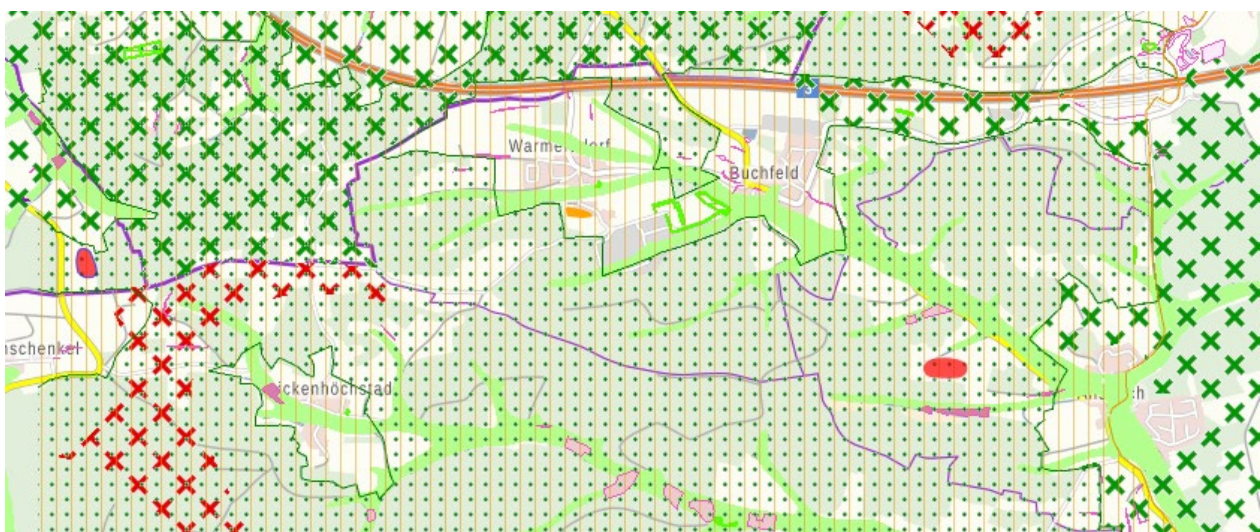


Lage der Grünfläche zwischen Reumannswind und Wachenroth [BayernAtlas; 01/2023]

2.4.3 Überprüfung örtlicher Randbedingungen

Die Überprüfung der Randbedingungen im Bereich der Erweiterung gemischter Bauflächen ergibt, dass durch eine zukünftige Bebauung keine übermäßigen Beeinträchtigungen auf Natur und Umwelt zu erwarten sind. Warmersdorf liegt innerhalb des Naturpark Steigerwald (vertikale, orangene Linien), die Änderungsflächen grenzen an das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald (grün punktierte Schraffur). Von wassersensiblen Flächen (hellgrüne Flächenschraffur) gehen aufgrund der Topografie keine Gefahren aus.

Beeinträchtigungen auf zukünftige Bauflächen können sich durch die Errichtung von Windrädern geben. Auf der südwestlich gelegenen Fläche, die als Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung gekennzeichnet ist (rote x-Schraffur), ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen der Windkraft besonderes Gewicht beizumessen. Bisher sind noch keine Windräder geplant. Sollten sich zukünftig Windkraftanlagen ansiedeln, sind entsprechende Bestimmungen einzuhalten und ein ausreichender Abstand zur Bebauung einzuhalten. Die Auswirkungen auf eine Bebauung halten sich demnach in Grenzen.



Ausschnitt verschiedener Karten aus dem BayernAtlas [01/23]

2.4.4 Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung

In nördlichen Teil von Warmersdorf sind noch zwei Bauplätze innerhalb im FNP ausgewiesener Wohnbauflächen, sowie ca. 4 potenzielle Bauflächen innerhalb gemischter Bauflächen frei. Da sich diese jedoch in Privatbesitz befinden, stehen sie für bauwillige Bürger nicht zur Verfügung.

Im südlichen Teil des Ortsteiles sind alle Grundstücke, die als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind bebaut, jedoch sieht die Gemeinde hier Nachverdichtungspotenzial. Zusätzlich gingen bereits Bauanfragen ein. Um einheimische Familien hier zu unterstützen und langfristig an den Ort zu binden, möchte die Gemeinde die gemischten Bauflächen an die bestehenden Grundstücksgrenzen anpassen. Zusätzlich kann hierdurch der Ort zweckmäßig entsprechend bestehender Flurstücksgrenzen abgerundet werden.

2.4.5 Landschaftsplanung

Auf Teilen der Erweiterungsflächen sind Baumbestände vorhanden, die weitestgehend zu schützen sind. Im bestehenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die Flächen als Grünflächen ohne detaillierte Zweckbestimmung dargestellt. Außerdem sind sie als Bereiche deklariert, in denen keine Aufforstungen vorgenommen werden sollen, Art. 16 (2) BAYWaldG (einschließlich Christbaum- und Schmuckreisigkulturen).

Bei der Änderung in gemischte Bauflächen ist darauf zu achten, die gewachsenen Strukturen beizubehalten und die Eingrünung zur freien Landschaft damit zu erhalten.

3 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird durch Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt a.d. Aisch erstellt. Er wird im laufenden Verfahren (im Rahmen der regulären Beteiligung) ergänzt.

4 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 18.07.2021 (BGBl. I S. 1666) m.W.v. 01.10.2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)