

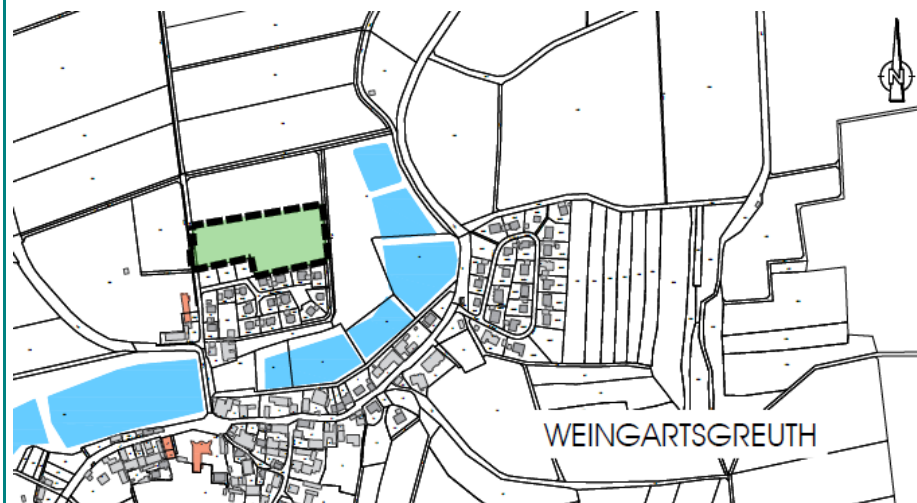


# MARKTGEMEINDE WACHENROTH

Hauptstraße 23, 96193 Wachenroth

## BEGRÜNDUNG

### TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10A „ERWEITERUNG HIRTENWIESEN“ IN WEINGARTSGREUTH



Erstellt: Höchststadt, den 15. Dezember 2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Planungsphase: 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

**BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
	1.1 Ziel und Zweck der Planung.....	3
	1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
	1.2.1 Geltungsbereich.....	4
	1.3 Überprüfung der Randbedingungen.....	5
	1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
	1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan .....	5
	1.3.3 Überprüfung verschiedener Randbedingungen (Schutzgebiete etc.).....	6
<b>2</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER TEILAUFBEBUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>WEITERE UNTERLAGEN.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>GESETZE UND VERORDNUNGEN .....</b>	<b>7</b>

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung**

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Ergeben sich nach der Aufstellung eines Bebauungsplanes neue städtebauliche Zielsetzungen kann es zweckmäßig sein, schon längerfristig nicht durchgeführte Bebauungspläne aufzuheben, um dadurch andere städtebauliche Möglichkeiten zu eröffnen. Insbesondere unter Berücksichtigung der Thematik Flächensparen kann eine Aufhebung städtebaulich sinnvoll sein, um an anderer Stelle des Gemeindegebietes Flächen zu verwirklichen.

In Weingartsgreuth, dem größten Ortsteil von Wachenroth, wurde der Bebauungsplan Nr. 10a „Erweiterung Hirtenwiesen“, der am 10.06.2006 in Kraft getreten war, bisher nicht umgesetzt. 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, der sich parallel im Änderungsverfahren (11. Änderung) befindet, wird diese Fläche zukünftig wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Weingartsgreuth ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Wachenroth, die im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern liegt. Nachbargemeinden sind Mühlhausen, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und Schlüsselfeld. Die Gemeinde zählt derzeit rd. 2.333 Einwohner (Stand Dez. 21) und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 23,17 km<sup>2</sup>.

Geplant ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Erweiterung Hirtenwiese“ im Ortsteil Weingartsgreuth. Da die Erschließung des damals geplanten Wohnbaugebietes auch zukünftig aufgrund der Besitzverhältnisse nicht realisiert werden kann, ist nur eine Bebauung der drei Baugrundstücke möglich, die an die vorhandene Erschließungsstraße angrenzen.

Mit Datum vom 15.12.2022 hat der Gemeinderat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Erweiterung Hirtenwiesen“ beschlossen. Die Planunterlagen mit Stand vom 15.12.2022 wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 15.12.2022 gebilligt und die Durchführung des Verfahrens im Standardverfahren beschlossen.

## **BEGRÜNDUNG**

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Die Dokumentation der Umweltprüfung und die Berechnung des Kompensationsbedarfes werden von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt an der Aisch erstellt und im weiteren Verfahren (reguläre Beteiligung) ergänzt.

### **1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

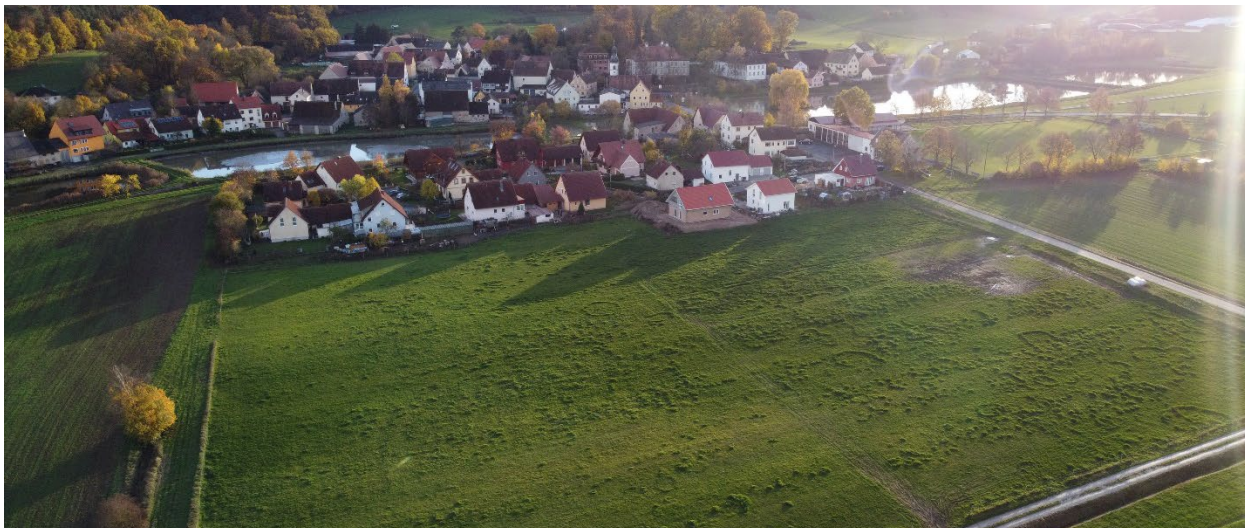
#### 1.2.1 Geltungsbereich

Vom Bebauungsplan Nr. 10a „Erweiterung Hirtenwießen“ sind folgende Flurstücke der Gemarkung Weingartsgreuth betroffen: 95/1, 95/2, 95/3 und teilweise 95, 283 und 284. Der Geltungsbereich umfasst ca. 15.156 m<sup>2</sup>.

Von der Teilaufhebung betroffen sind Teilflächen der Flurnummern 95, 283 und 284 Gemarkung Weingartsgreuth. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst ca. 11.395 m<sup>2</sup>.

Erhalten bleiben demnach die Flurnummern 95/1, 95/2, 95/3 und teilweise 283 und 284 auf einer Fläche von ca. 3.761 m<sup>2</sup>.

Südlich an den Geltungsbereich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 10 „Hirtenwiese“ an, in dessen Geltungsbereich alle Bauplätze bebaut sind.



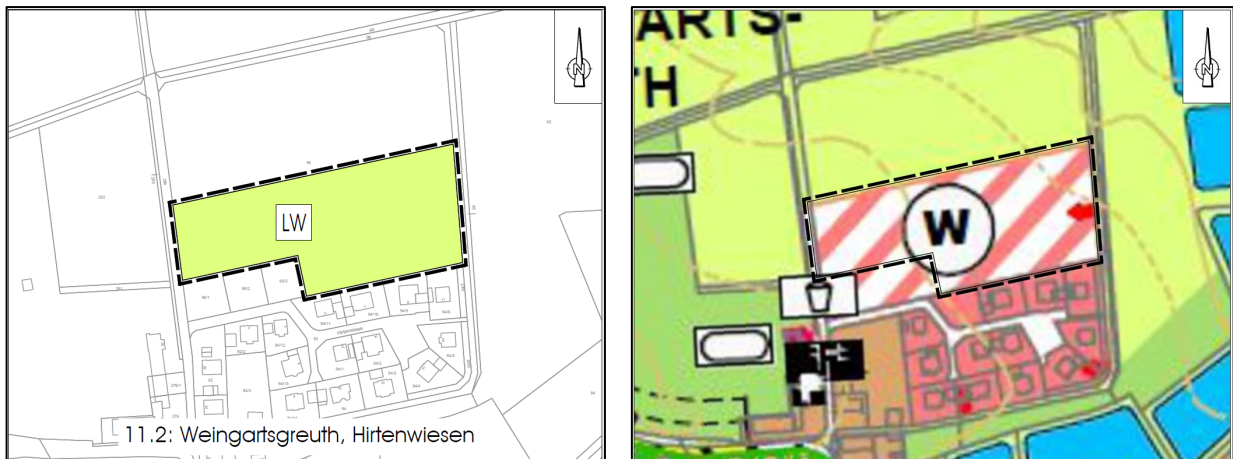
Luftaufnahmen der geplanten Wohnbaufläche [VMB AG; 07/2022]

## BEGRÜNDUNG

### 1.3 Überprüfung der Randbedingungen

#### 1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Wohnbauflächenerweiterung dargestellt. Aus oben genannten Gründen kann diese jedoch auch zukünftig nicht realisiert werden, weshalb die Fläche auch als Baufläche aus dem Flächennutzungsplan genommen wird. Die Änderung befindet sich derzeit im Parallelverfahren. Dabei wird die Teilfläche wieder als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.



*Ausschnitt der geplanten 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Wachenroth – im Parallelverfahren [VMB AG; 12/2022; Stand frühzeitige Beteiligung]*

#### 1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Der Ortsteil Weingartsgreuth liegt in der Gemeinde Wachenroth im Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt damit im Verantwortungsbereich des Planungsverbandes der Region Nürnberg.

Wachenroth ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern, sowie dem Regionalplan gemeinsam mit der Gemeinde Mühlhausen als Grundzentrum (Doppelort) ausgewiesen und befindet sich innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen.

In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird. Auf eine Stärkung des ländlichen Raums als eigenständigen gleichwertigen Lebensraum soll hingewirkt werden.

Mit dem eigenen Kindergarten, der Freiwilligen Feuerwehr Weingartsgreuth und dem FSV Weingartsgreuth ist der größte Ortsteil der Gemeinde gut ausgestattet. Weitere Einrichtungen der Grundversorgung sind innerhalb von 3 km im Hauptort Wachenroth oder innerhalb von 5 km in Mühlhausen (Doppelstandort zentraler Ort) erreichbar.

Die für Erholung und Fremdenverkehr gegebenen naturräumlichen Voraussetzungen im Steigerwald, in der Frankenalb und im Spalter Hügelland sollen bewahrt sowie umwelt- und sozialverträglich genutzt werden. Auch hier trägt Weingartsgreuth mit mehreren Pensionen, einem überregional bekannten Landgasthof und seinem kulturell bedeutsamen Schloss bei. In einer Entfernung von weniger als 1 km befindet sich die Raststätte Steigerwald an der Autobahn A3, deren Hotelgäste die Erholung in der Ortschaft wertschätzen. Zur Erholung tragen auch die zahlreichen Weiher mit ihren attraktiven Uferbereichen bei.

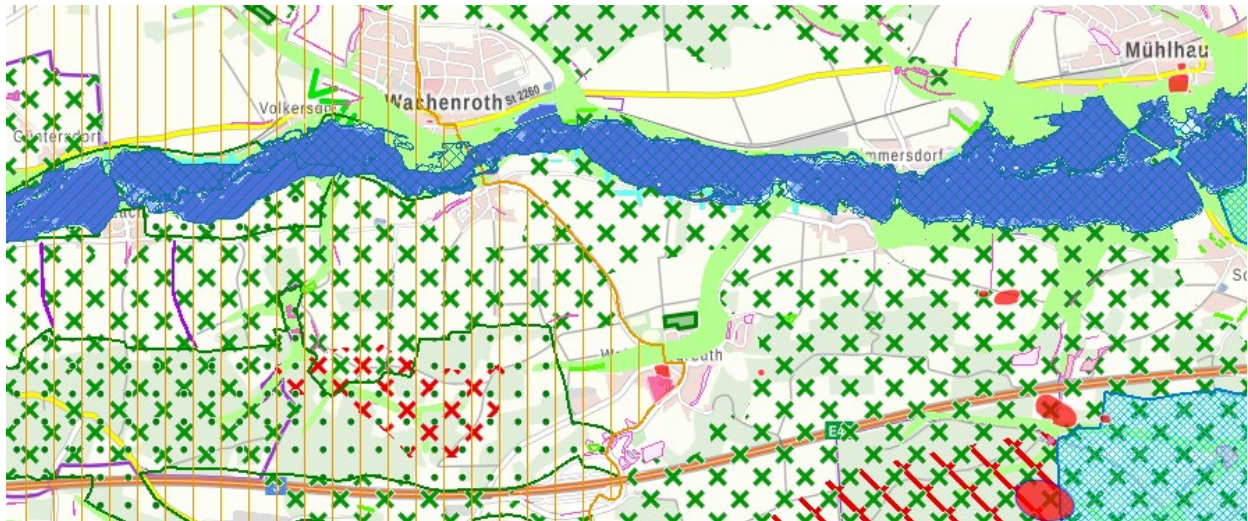
Auf die Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten im ländlichen Raum der Region soll hingewirkt werden. Günstige Voraussetzungen für die Siedlungstätigkeit sollen insbesondere unter

## BEGRÜNDUNG

Berücksichtigung der landschaftlichen, kulturellen Gegebenheiten und der Erschließung durch den ÖPNV zur Stärkung des ländlichen Raumes genutzt werden.

### 1.3.3 Überprüfung verschiedener Randbedingungen (Schutzgebiete etc.)

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]

### 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 Einzelfalles 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.

## **BEGRÜNDUNG**

## **2 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER TEILAUFBEBUNG**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die Änderung derselben Fläche im Flächennutzungsplan (siehe Parallelverfahren) wird die Fläche wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, was auch der aktuellen Nutzung entspricht. Es ergeben sich keine Auswirkungen für die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Für die Flächen, die von der Teilaufhebung nicht betroffen sind (insb. Fl. Nrn. 95/1, 95/2 und 95/3) gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10a „Erweiterung Hirtenwiesen“.

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

Mit der Aufhebung der Teilfläche entfällt eine Gesamtfläche von ca. 11.395 m<sup>2</sup>, davon ca. 11.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche. Das entspricht 15 Grundstücken, 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.

## **3 UMWELTBERICHT**

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen werden von Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin aus Höchststadt an der Aisch erstellt. Der Umweltbericht wird im laufenden Verfahren (im Rahmen der regulären Beteiligung) ergänzt.

## **4 WEITERE UNTERLAGEN**

**Teilaufhebung Bebauungsplan**

Valentin Maier Bauingenieure AG  
in der Fassung vom 15.12.2022

**Umweltbericht**

Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin  
In der Fassung vom xx.xx.2023

## **5 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 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.07.2021
- 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)

## **BEGRÜNDUNG**

---

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 Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021

- 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)