

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDORDNUNGSPLAN HINTER DER KIRCHE



**GEMEINDE  
GROSSHABERSDORF**

**LANDKREIS  
FÜRTH**

**21.02.2018**

## 1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hinter der Kirche", Gemeinde Großhabersdorf, wird die rechtliche Grundlage zur Ausweisung eines Wohngebietes geschaffen.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Generell hat die Baulandnachfrage im Landkreis Fürth stark zugenommen - es sind bereits alle Grundstücke vorreserviert.

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Großhabersdorf.

Gemeindliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.  
Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 2. Verfahrensablauf

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 17.11.2016 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan in Großhabersdorf gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Eine geringfügige Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses für die Ausgleichsflächen wurde vom Gemeinderat Großhabersdorf am 14.12.2017 beschlossen.

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt.

Am 17.11.2016 wurde die Planung vom Gemeinderat gebilligt und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1) durchzuführen.

### 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017 im Rathaus der Gemeinde Großhabersdorf durchgeführt (frühzeitige Auslegung des Vorentwurfes).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde gem. Benachrichtigung vom 10.04.2017 ebenfalls bis zum 19.05.2017 durchgeführt. Den betroffenen Fachstellen wurden hierzu die Vorentwurfsunterlagen zugesandt und um Stellungnahme zur Planung und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Von den insgesamt 26 angeschriebenen Behörden (einschließlich 6 Nachbargemeinden) wurden von 13 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert. 8 weitere Behörden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Gemeinderat am 29.06.2017 gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

### **2.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hinter der Kirche" in Großhabersdorf einschließlich Begründung und Umweltbericht im Rathaus der Gemeinde Großhabersdorf öffentlich ausgelegt.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 27.12.2017 benachrichtigt und an der Planung beteiligt bzw. um Stellungnahmen gebeten (Fristende ebenfalls 09.02.2018).

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zweimal Bedenken geäußert.

Von den insgesamt 26 angeschriebenen Behörden (einschließlich 6 Nachbargemeinden) wurde von 4 Behörden Bedenken und Anregungen geäußert sowie von 3 weiteren Behörden auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. 9 weitere Behörden bzw. Gemeinden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Gemeinderat Großhabersdorf am 21.02.2018 als Satzung beschlossen.

## **3. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Das Ergebnis wird hier in verkürzter Form dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>wesentliche Wirkungen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind durch das geplante Wohngebiet nicht zu besorgen; eine Mehrbelastung durch höheres Verkehrsaufkommen ist prognostiziert, soll jedoch durch künftige Verkehrsanbindung gemindert werden	geringe bis mittlere Erheblichkeit

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 4,5 ha intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche und kleinteiligen Heckenbeständen; mehrere Begrünungsbindungen und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (Feldlerche und Rebhuhn) festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Versiegelung durch niedrige Grundflächenzahl, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen, Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit betroffen	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Trennsystem, Bodenerkundung bzgl. Grundwasser vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, mehrere Festsetzungen zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Grünordnung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf die Pfarrkirche sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt; Regelungen zu Fassadengestaltung und der Farbe der Dacheindeckung festgesetzt	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch und Boden und geringer Erheblichkeit auf alle übrigen Schutzgüter.

## **Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten**

Folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten lagen im Verfahren vor und können im Rathaus der Gemeinde Großhabersdorf eingesehen werden:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Fa. ÖFA Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, vom September 2017  
Geprüft wurden:
  - mögliche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die "Verantwortungsarten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
  - naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG
- Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des geplanten Baugebietes der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, vom 07.11.2017  
Geprüft wurden: das zu erwartende Verkehrsaufkommen und dessen verkehrliche Auswirkungen auf die Erschließungsstraßen im Umfeld
- Verkehrslärmgutachten des Büros BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieurgesellschaft mbH, vom 30.11.2017  
Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten  
Geprüft wurden: die schalltechnische Auswirkung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und dessen verkehrliche Auswirkungen auf die Erschließungsstraßen bzw. den Straßen "An der Steige" u. der "Hadewartstraße"

### **Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor:**

#### **Bürger-Stellungnahmen**

Es gingen im Beteiligungszeitraum keine Einwendungen aus der Bürgerschaft ein.

#### **Main-Donau-Netzgesellschaft, Schr. v. 22.07.2016**

- Hinweis bzgl. Anlagen der Main-Donau-Netzgesellschaft und Anmerkung bzgl. möglicher Anlagen Dritter
- Hinweis bzgl. Abständen zu Kabeltrassen
- Hinweise bzgl. einer möglichen Netzstation
- Hinweis bzgl. einer möglichen Versorgung mit Erdgas
- Hinweis bzgl. Abständen zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg, Schr. v. 15.05.2017**

- Hinweis bzgl. Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur
- Hinweis bzgl. Leitungszonen
- Hinweis bzgl. Baumpflanzungen im Leitungsbereich

#### **Bund Naturschutz, Schr. v. 18.05.2017**

- Anregung zu fußläufigen Verbindungen
- Anregung bzgl. Heckenpflanzungen, Gräben zur Ableitung von Oberflächenwasser, Schaffung von Brutplätzen für Vögel und Brutplätze für Wildbienen
- Anregung zu zentralen Grünflächen und mehr Verkehrsberuhigung
- Hinweis bzgl. Baumarten und großkronigen Bäumen
- Hinweis zu Parkverkehr von Besuchern

---

**Staatliches Bauamt Nürnberg, Schr. v. 02.05.2017**

- Hinweise zur Erschließung der Grundstücke und Kosten für Schallschutzmaßnahmen

**Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Schr. v. 18.05.2017**

- Hinweis zu Untergrunderkundungen bzgl. Grundwasser
- Hinweise bzgl. Erdwärmesonden
- Hinweis bzgl. Ertragsfähigkeit und Bodenerhalt für landwirtschaftliche Nutzung
- Hinweis bzgl. Abwasserentsorgung und möglichen Entwässerungsanlagen
- Hinweis bzgl. der Versuchsbohrung TB Weihermühle

**Amt für Landwirtschaft und Forsten, Fürth, Schr. v. 10.05.2017**

- Hinweis bzgl. Verlust von landwirtschaftlichen Anbauflächen

**Amt für ländliche Entwicklung Ansbach, Schr. v. 05.05.2017**

- Hinweis bzgl. Erreichbarkeit von landwirtschaftlich genutzten Flächen

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neustadt/Aisch, Schr. v. 15.05.2017**

- Hinweise bzgl. örtlicher Feststellung von Grenzverläufen
- Hinweis bzgl. eines Belastungsstreifens für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Hinweis bzgl. Restflächen von Teilflurstücken
- Hinweis bzgl. Urheberrechte
- Hinweis bzgl. der Möglichkeit eines förmlichen Umlegeverfahrens

**Planungsverband Mittelfranken, Schr. v. 18.04.2017**

- Hinweis bzgl. der Anpassung des Flächennutzungsplan an die Planung

**Kreisheimatpfleger, Schr. v. 18.05.2017**

- Bedenken bzgl. Ortswirkung und optische Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Kirche

**Landesamt für Denkmalpflege, München, Schr. v. 11.05.2017**

- Bedenken bzgl. Ortswirkung und optische Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Kirche
- Hinweis bzgl. des Umgangs mit möglichen Bodendenkmälern

**Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanung, Ansbach, Schr. v. 08.05.2017**

- Hinweis bzgl. Ziele und Grundsetze der Raumordnung und Landesplanung (Flächensparen)

**Landratsamt Fürth, Schr. v. 15.05.2017**

- Abfallwirtschaft – Hinweise bzgl. Richtlinien zum Verkehrsraum zur Abfallsammlung aus Haushaltungen
- Wasserecht/Naturschutzrecht/Bodenschutz/Altlasten – Hinweise bzgl. Altlastenkataster und Niederschlagswassereinleitung
- Immissionsschutz Technik – Hinweis bzgl. allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf die Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrsströme
- Naturschutz Technik – Hinweis bzgl. des Nachweises von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- Bauwesen – Empfehlung zur Beschränkung der möglichen Dachformen bzgl. des Ortsbildes
- Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth – Hinweise bzgl. sicherzustellenden Feuerschutz, Hydranten, Löschwasserrückhaltung und Verkehrswege

**Des Weiteren sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:**

Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Boden und Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter. (Die Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen).

#### **4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Generell hat die Baulandnachfrage im Landkreis Fürth stark zugenommen - es sind bereits alle Grundstücke vorreserviert.

Seit 2003 werden die Baulücken in Großhabersdorf erfasst. 2003 waren Baulücken in Großhabersdorf mit einer Größe von rund 55.500 m<sup>2</sup> vorhanden.

Als Aspekt der Städtebauförderung wird in Großhabersdorf seit 2001 das Thema "Nachnutzung von leerstehenden landwirtschaftlichen Nebengebäuden" bearbeitet. So konnte erreicht werden, dass vier oder fünf landwirtschaftliche Nebengebäude umgenutzt oder abgerissen und Wohngebäude errichtet wurden. Ein Firmengelände im Ortskern von Großhabersdorf wurde bereits als Wohnbaufläche umgenutzt. Sobald die eingemietete Firma 2018 das Restgelände räumt, wird das begonnene Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan fortgeführt. Für Baulücken im Ortsgebiet, die aufgrund ihrer Größe als Außenbereich im Innenbereich gelten, wurden Bauleitpläne entwickelt (Bebauungsplan bzw. Ortsabrundungssatzung).

Durch diese Maßnahmen sowie aufgrund der hohen Baulandnachfrage, konnte die Anzahl der Baulücken um 17.500 m<sup>2</sup> verringert werden (31,5 %). Es zeichnet sich ab, dass voraussichtlich 2018 weitere 9,8 % der Baulücken bebaut werden, da konkrete Verkaufsverhandlungen geführt bzw. bereits Bauvoranfragen gestellt wurden.

Das gesamte Flächenareal "Hinter der Kirche" ist bereits seit 1975 im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhabersdorf als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufplanung dieses gesamten Areals stellt aus städtebaulicher Sicht die strukturell beste Möglichkeit einer Ausweisung von Wohnbauflächen in Großhabersdorf dar, weil damit die vorhandene "Bebauungslücke", die im Südwesten von Großhabersdorf im Bereich zwischen den Ortsstraßen "An der Steige" im Norden, der Ansbacher Straße im Osten sowie Hafnerleite und Gruberstraße im Süden seit Jahrzehnten vorherrscht, geschlossen werden würde. Diese "Baulücke" ist etwa 370 m lang und 260 m breit und besitzt einen Flächenumfang von ca. 9,6 ha.

Da das Problem der bislang fehlender Verkaufsbereitschaft einzelner Grundstücksbesitzer mittlerweile gelöst ist, hat der Gemeinderat Großhabersdorf beschlossen, das unterzeichnende Büro mit der Erstellung städtebaulicher Konzepte zu beauftragen.

Auf Basis von insgesamt vorgegebenen Bauabschnitten wurden im Juli 2016 fünf städtebauliche Konzepte entwickelt, von denen schließlich vier Vorentwürfe dem Gemeinderat im November 2016 vorgestellt wurden. Diese dargestellten Varianten A, B1, B2 und C mit einer jeweiligen Gesamtplangebietsgröße von ca. 9,75 ha zeigten die mögliche Planung von insgesamt 128 bis 140 Baurechten mit Einzel- und Doppelhausbebauung auf. Die Vorentwurfsplanung basierte neben dem digitalen Kataster

der Gemeinde Großhabersdorf bereits auf den Erkenntnissen einer durchgeführten Vermessung der Baier & Schwarzott Ingenieurgesellschaft mbH, Cadolzburg.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf, der in etwa der Fläche des 1. Bauabschnittes entspricht (ca. 4,75 ha), geht aus dem Vorentwurf C des Gesamtkonzeptes hervor.

Der Vorentwurf war für insgesamt 133 Baurechte ausgelegt, von denen 66 im Bauabschnitt 1 lagen. Zur Weiterverwendung des Vorentwurfes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde der Vorentwurf modifiziert. Bei der vorliegenden Planung können nun insgesamt 71 Baurechte ausgewiesen werden. Außerdem bilden am südlichen Ende des Plangebietes land- und forstwirtschaftliche Wege den Abschluss der hier befindlichen Planstraßen, um die Befahrung der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten benachbarten Flächen zu ermöglichen. Diese können später bei der Ausweisung weiterer Bauabschnitte als Verkehrsflächen optional weitergeführt werden.

## 5. Abwägungsvorgang

In der öffentlichen Sitzung am **29.06.2017** hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf aus der **frühzeitigen Beteiligung** abgewogen, in der öffentlichen Sitzung am **21.02.2018** erfolgte im Gemeinderat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aus der **Beteiligung nach § 3.2 und 4.2 BauGB**.

Die Details der erfolgten Änderungen und zweier geringfügigen redaktionellen Klarstellungen können den Nachträgen der Begründung sowie der Verfahrensakte entnommen werden.

Aufgestellt: Bamberg, 21.02.2018

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

