

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGSPLAN GRÜNDORDNUNGSPLAN **SONNENBLICK II**



**GEMEINDE
GROSSHABERSDORF**

**LANDKREIS
FÜRTH**

09.05.2019

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sonnenblick II", 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 wird eine teilweise verdichtete Bebauung angestrebt.

Das Gebiet "Sonnenblick II" ist von Wohnbebauung umgeben und stellt eine Baulücke im Ortsbereich dar. Der östliche Bereich dieser Baulücke soll nun geschlossen werden (ca. 80 x 50 m).

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Großhabersdorf.

Gemeindliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.
Die Ausweisungen decken sich mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhabersdorf.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Großhabersdorf hat in seiner Sitzung vom 01.03.2018 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan in Großhabersdorf gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

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

Am 05.09.2018 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 01.10.2018 bis einschließlich 05.11.2018 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 21.09.2018 ebenfalls bis zum 05.11.2018 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 Bedenken mit 3 Vorbringen geäußert.

Von den insgesamt 23 angeschriebenen Behörden (einschließlich 6 Nachbargemeinden) wurden von 7 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert. 9 weitere Behörden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Gemeinderat am 10.01.2019 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 22.03.2019 bis 29.04.2019 wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sonnenblick II" 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 14.03.2019 benachrichtigt und an der Planung beteiligt bzw. um Stellungnahmen gebeten (Fristende ebenfalls 29.04.2019).

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde einmal Bedenken geäußert.

Von den insgesamt 23 angeschriebenen Behörden (einschließlich 6 Nachbargemeinden) wurde von 4 Behörden Bedenken und Anregungen geäußert sowie von 3 weiteren Behörden auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. 6 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 09.05.2019 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:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Überplanung bereits bestehender Wohnbebauung; erhebliche Immissionen in angrenzende Wohngebiete sind durch das geplante Wohngebiet nicht zu besorgen;	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von strukturreichen Hausgartenflächen mit teils älteren, standortheimischen Gehölzbestand und	mittlere bis hohe Erheblichkeit

	<p>naturnahen Hecken; mehrere Begrünungsbindungen und Erhaltungsgebote sowie artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt; Entwicklung neuer strukturreicher Lebensräume im Rahmen der Ausgleichsflächen (extensives Grünland und Baum-/Strauchhecken)</p>	
Boden	<p>Geringe bis Mittlere Versiegelung durch allg. Wohnbebauung im Bereich bestehender Bebauung zu erwarten; keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen; mehreren grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen und zur Minimierung der Versiegelung; Vorhaben dient der Nachverdichtung</p>	geringe Erheblichkeit
Wasser	<p>Bis auf einen kleinflächigen Gartenteich keine Oberflächengewässer vorhanden; Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; Bodenerkundung bzgl. Grundwasser notwendig; durch die Höhenlage voraussichtlich hoher Grundwasserflurabstand zu erwarten; mehreren grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen und zur Minimierung der Versiegelung</p>	geringe Erheblichkeit
Klima	<p>Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; mehreren grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zur Minimierung der Versiegelung und zum Erhalt von Gehölzbeständen zur Frischluftherzeugung im Siedlungskern</p>	geringe Erheblichkeit
Landschaft	<p>Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch weiträumig einsehbare Baukörper; mehreren grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen und zum Erhalt bestehender, landschaftsprägender Gehölzstrukturen</p>	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	<p>keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen</p>	geringe Erheblichkeit

Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit
-----------------------	--	-----------------------

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt sowie geringer Erheblichkeit auf alle übrigen Schutzgüter.

Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

Aus den aufliegenden Unterlagen sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ersichtlich.

Inbesondere können folgende umweltbezogenen Informationen neben den Planunterlagen eingesehen werden:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für ökologische Studien (BföS), Bayreuth, Stand 05. Juli 2018)

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor:

Regierung von Mittelfranken - Landesplanungsbehörde, Schr. v. 12.10.2018

- Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Ziel 3.2 des LEP Bayern

Regierung von Mittelfranken – Planungsverband Region Nürnberg (7), Schr. v. 10.10.2018

- Hinweis bzgl. anzustrebender innerörtlicher und ortsnahe Eingrünung

Landratsamt Fürth, Schr. v. 05.11.2018

Abteilung 1 – SG 13 (Abfallwirtschaft) – Hinweis bzgl. der Erschließ für Müllsammelfahrzeuge

Abteilung 4 – SG 41 AB 412 (Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten) – Hinweis bzgl. Altlastenkataster; Planungsgrundstücke sind bzgl. Altlasten nicht vermerkt

Abteilung 4 – SG 45 (Kreisbaumeister) – Empfehlung bzgl. der Vermeidung der Festsetzung "privater" Grünflächen

Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth (Kreisbrandrat Dieter Marx) – Hinweis auf das Merkblatt bzgl. des abwehrenden Brandschutzes im Rahmen von Bebauungsplänen (Vorgaben bzgl. Hydranten, Abständen etc.)

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Schr. v. 30.10.2018

- Hinweis bzgl. Prüfung des Grundwasserstandes vor Baubeginn und Einhaltung notwendiger Maßnahmen bzgl. anstehenden Grundwassers
- Hinweise bzgl. Entsorgung von Abwässern, oberflächige Entwässerung und Minimierung von Neu-Versiegelung
- Hinweise bzgl. Schutz des Mutterbodens und einzuhaltenden Normen zum Bodenschutz
- Hinweis zur Beachtung möglicher bestehender Entwässerungsanlagen

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schr. v. 08.10.2018

- keine Einwendungen

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Schr. v. 02.10.2018

- keine Einwendungen

Main-Donau-Netzgesellschaft, Schr. v. 23.10.2018

- Hinweise bzgl. vorhandener Leitungen und notwendiger Leitungsbahnen bzw. Abstände bzgl. Bepflanzungen

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schr. v. 18.10.2018

- Hinweise bzgl. vorhandener Leitungen und notwendiger Leitungsbahnen bzw. Abstände bzgl. Bepflanzungen

Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe, Schr. v. 10.10.2018

- keine Einwendungen

Bayer. Bauernverband, Schr. v. 05.11.2018

- keine Einwendungen

Kreisheimatpfleger, Schr. v. 04.11.2018

- keine Einwendungen

Bürger-Stellungnahmen:

P1 , Schr. v. 14.04.2018

- Hinweise, Anregungen und Bedenken bzgl. Erschließung, Oberflächenentwässerung und zulässige Bauvorhaben gem. Bebauungsplan

P2 , Schr. v. 02.11.2018

- Hinweise, Anregungen und Bedenken bzgl. zulässige Bauvorhaben gem. Bebauungsplan, Grenzabständen und Erschließung

P3 , Schr. v. 03.11.2018

- Hinweise, Anregungen und Bedenken bzgl. zulässigen Bauvorhaben und Plandarstellungen sowie Festsetzungen gem. Bebauungsplan, Oberflächenentwässerung und Erschließung

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 wird eine teilweise verdichtete Bebauung angestrebt.

Seit 2003 werden die Baulücken in Großhabersdorf erfasst. 2003 waren Baulücken in Großhabersdorf mit einer Größe von rund 55.500 m² 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). Realisiert werden soll demnächst das Baugebiet "Hinter der Kirche".

Durch diese Maßnahmen sowie aufgrund der hohen Baulandnachfrage, konnte die Anzahl der Baulücken um 17.500 m² 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.

Für das Gebiet wurden verschiedene städtebauliche Konzepte entwickelt und bei den Planungen des vorliegenden Entwurfes integriert.

Im Plangebiet befindet sich zusätzlich ein bestehendes Wohnhaus, das erhalten und renoviert werden soll.

Das Gebiet "Sonnenblick II" ist von Wohnbebauung umgeben und stellt eine Baulücke im Ortsbereich dar. Der östliche Bereich dieser Baulücke soll nun geschlossen werden (ca. 80 x 50 m).

Außerdem kann zu einem späteren Zeitpunkt der Rest der Baulücke (ca. 50 x 35 m) in Richtung Westen geschlossen werden.

5. Abwägungsvorgang

In der öffentlichen Sitzung am **05.09.2018** hat der Gemeinderat Großhabersdorf die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf aus der **frühzeitigen Beteiligung** abgewogen, in der öffentlichen Sitzung am **10.01.2019** 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 können den Nachträgen der Begründung sowie der Verfahrensakte entnommen werden.

Aufgestellt: Bamberg, 09.05.2019

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

