

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

„AMMERNDORFER WEG“

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

**BEGRÜNDUNG ZUR
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
„AMMERNDORFER WEG“**

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage des Planungsgebietes	Seite 3
2.	Planungserfordernis	Seite 3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Seite 3
4.	Bauflächen, Ver- und Entsorgung	Seite 5
5.	Immissionsschutz	Seite 5
6.	Grünordnung, Eingriffsregelung	Seite 5
7.	Planungskosten	Seite 6

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Großhabersdorf im Landkreis Fürth am nördlichen Ortsrand des Ortsteils „Fernabrünst“, östlich der „Ammerndorfer Straße“.

Es umfasst die Flurstücke Nr. 3 (Teilfläche), Nr. 3/1, Nr. 3/2, Nr. 191 und 192 (Teilfläche), Gemarkung Fernabrünst und hat eine Größe von ca. 1,21 ha.

Die innerhalb des Geltungsbereichs dargestellte Fläche kann als „eben“ bezeichnet werden und ist teilweise bebaut (ehemals landwirtschaftlich genutzte Haupt- und Nebengebäude).

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Klarstellung und Abrundung des Ortrandes von Fernabrünst erforderlich.

Die vorhandenen Hauptgebäude wurden, beginnend in den achtziger Jahren, als „Schweinemastställe“ und „sonstige landwirtschaftlich genutzte Gebäude“ als privilegierte Außenbereichs-Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt.

Durch den Erlass der Satzung soll die vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) und die, die Gebäude umgebenden, Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs, durch Einbeziehung in den Innenbereich planungsrechtlich gesichert (§ 34 BauGB „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“) und der gebietsverträglichen Nutzung als Lagerfläche für einen nicht störenden Gewerbebetrieb zugeführt werden.

Die Satzung setzt also lediglich um, was in der vorbereitenden Bauleitplanung (gültiger Flächennutzungsplan) bereits vorgesehen ist.

Der Betrieb ist seit Jahren ortsansässig und bewirtschaftet die Fläche annähernd störungsfrei. Somit ist ein konkreter Betriebsbedarf vorhanden, der die Zukunftsfähigkeit eines ortsansässigen Gewerbebetriebs sichert und auch zum Erhalt von Arbeitsplätzen beiträgt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Satzung ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhabersdorf überwiegend als „gemischte Baufläche“ (BauNVO § 1 (1) Nr. 2) dargestellt (ca. 0,98 ha). In geringem Umfang befindet sich am nördlichen Rand eine „Fläche für die Landwirtschaft“ (BauGB § 5 Nr. 9a) mit ca. 0,23 ha.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht somit im Wesentlichen der geplanten Nutzung als Lagerfläche und ist mit der gebotenen „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ des Ortsteils Fernabrünst vereinbar. Die Grundkonzeption des FNP bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, ist als Konkretisierung im Rahmen einer flächenunscharfen Prognose des damaligen Flächennutzungsplans zu verorten.

Der Klarstellungsbereich mit den Flurstücken Nr. 3 (Teilfläche), Nr. 3/1, Nr. 3/2 und Nr. 191 (Teilfläche) umfasst ca. 9780 qm ist mit ehemals mit Schweinemastställen und sonstigen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut. Hierfür liegen Baugenehmigungen vor. Aus diesem Grund wird dieser Bereich incl. der zwischen den Gebäuden liegenden Fahr- und Freiflächen als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB klargestellt.

Der Einbeziehungsbereich mit einer Fläche von ca. 2300 qm nördlich des Klarstellungsbereichs umfasst unbebaute Freiflächen incl. der entsprechenden Fahrflächen. Er grenzt direkt an eine „zusammenhängende Bebauung“ an. Es handelt sich hierbei nicht um die erstmalige Inanspruchnahme unberührter Außenbereichsflächen, sondern um die sinnvolle Nachnutzung einer baulich und infrastrukturell bereits vorgeprägten Fläche.



Luftbild mit Geltungsbereich

4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich erfolgt überwiegend über die Gemeindestraße „Ammerndorfer Straße“ mit mehreren vorhandenen Grundstückszufahrten.

Zusätzlich ist die Fläche über den, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden und mit dem dazugehörigen Wohnhaus bebauten, Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 192, von der Kreisstraße „Fernabrünster Straße“ aus, erreichbar.

Die verkehrsmäßigen Erschließungen sollen nicht verändert werden.

Abwasser-, Wasser-, Strom-, Telekommunikationsanschlüsse, usw. sind über die öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden (Gemeinde-, bzw. Kreisstraße). Auch hier soll keine Veränderung erfolgen.

5. Immissionsschutz

Durch geplante Nutzung als Lagerfläche ergeben sich Emissionen ausschließlich im Rahmen der Zu- und Abfahrtszeiten. Für die umgebenden Nutzungen (Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe, usw.) ergeben sich keine unzumutbaren Konflikte.

Auch für die zukünftig mögliche Nutzung des Geltungsbereichs gibt es durch die vorhandenen, umliegenden Nutzungen und deren Emissionen keinerlei Beeinträchtigungen.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung

Der gesamte Geltungsbereich ist hinsichtlich der Grünordnung geprägt durch die ehemalige Nutzung im Rahmen der Landwirtschaft. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind nicht versiegelt und damit überwiegend sickertfähig ausgebildet. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt nicht. Durch die enge Grenzziehung der Baugrenzen um die Bestandsgebäude ist eine weitere Versiegelung durch zusätzliche Bebauung weitgehend ausgeschlossen. Insofern wird dem „Schutzgut Boden“ und dem „Schutzgut Wasser“ entsprechend Rechnung getragen.

Die vorhandenen Großbäume und Heckenstrukturen sind lt. Planblatt zu erhalten.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Einbeziehungsbereich ist aufgrund der geplanten Nutzung als Lagerfläche im Vergleich zur ehemaligen Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche nicht erforderlich. Die beplante Fläche hat eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs und der ortsnahe Lage ist nicht mit Vorkommen von streng geschützten Arten zu rechnen.

7. Planungskosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von den Besitzern der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke getragen.

aufgestellt am im Mai 2026
(Stand 05.05.2026)

Ingenieurbüro Schlicker
Ansbacher Straße 20
90613 Großhabersdorf