

## **BEGRÜNDUNG**

zur

**7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans  
(Bereich des Bebauungsplanes „Wohnen an der Regnitz“)**

**Stadt Baiersdorf**

**Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Feststellung vom 26.07.2018  
(in der Fassung vom 22.02.2018)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen der Änderung	5
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>5</b>
	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>7</b>
	<b>ANHANG</b>	

## **1 PLANUNGSVERLAUF**

### **1.1 Veranlassung zur Planung**

Die Stadt Baiersdorf verfügt nur noch über wenige freie Wohnbauflächen. In den großen Planungsgebieten In der Hut und in Igelsdorf bestehen keine Reserven von Wohnbauflächen mehr.

Das Potential gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 ist weitestgehend ausgeschöpft.

Die noch freien Bauparzellen entziehen sich der Entscheidungskraft der Stadt und sind auch planungsrechtlich nicht handhabbar. Somit kann die Stadt nicht mehr steuernd in die städtebauliche Entwicklung und die wohnungswirtschaftliche Bereitstellung eingreifen.

Die Stadt Baiersdorf hat in den letzten Jahren konsequent als Modellkommune für Flächenressourcenmanagement die innerörtliche Baulückenschließung betrieben. Innerörtliche Konversionsflächen wurden bereits genutzt bzw. sind aktuell bereits überplant und stehen nicht mehr zur Verfügung.

Die Stadt Baiersdorf sieht daher als eine der letzten Möglichkeiten für die Ausweisung eines Wohngebietes einen zur Verfügung stehenden Bereich zwischen Regnitz und Werkstraße im Stadtteil Wellerstadt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Regnitz“ wurde am 23.06.2015 beschlossen.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Sicherstellung der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem vorbereitenden Bauleitplan wurde am 11.12.2014 gefasst, der entsprechende Vorentwurf wurde am 28.07.2015 beschlossen.

Der Auftrag zur Bearbeitung dieser 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

### **1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten**

Die Änderung im Stadtteil Wellerstadt betrifft den Bereich des geplanten Baugebietes „Wohnen an der Regnitz“ und erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes.

Zur Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Lage der Baufläche an bzw. in der Nähe von Verkehrslärmemittenten (Staatsstraße 2244, Bundesautobahn A 73 und Bahnstrecke Nürnberg-Forchheim) ist der Änderungsbereich mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgrenzt. Im Zuge der konkreten Bauleitplanung ist erforderlich werdender Lärmschutz nachzuweisen.

Aktuell werden aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Autobahn und entlang der Bahnstrecke realisiert, die auch dem geplanten Baugebiet zugute kommen werden. Für die verbleibende Verkehrsbelastung durch die Staatsstraße 2244 steht kein Raum für aktiven Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen zur Verfügung bzw. kann dieser aus städtebaulich-architekturästhetischen Gründen nicht realisiert werden. In der konkreten Bauleitplanung sind daher passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster und die Anordnung schutzbedürftiger Raumnutzungen an der abgewandten Gebäudeseite vorzusehen (Schallschutzgrundrisse). Mit der Realisierung eines Laubengangs kann die Lärmbelastung von der Staatsstraße im Sinne aktiven Schallschutzes deutlich gemindert werden, verbunden mit der klaren Zuordnung der Erschließung von der Straßenseite aus, wohingegen die schutzbedürftigen Raumnutzungen dann auf der anderen Gebäudeseite angeordnet werden.

Die Bauleitplanung ist am demographischen Wandel und seinen Folgen ausgerichtet. In Baiersdorf gibt es über 300 Single-Haushalte von Menschen über 75 Jahren. Somit ist der Bedarf für seniorengerechtes Wohnen klar gegeben. Der aktuell vorgesehene Standort weist im Vergleich zu alternativen Standorten, z. B. im Baugebiet „In der Hut“ oder auf dem Reichelt-Gelände, folgende Vorteile auf:

- günstige Nähe zu ÖPNV-Haltestellen,
- fußläufige Erreichbarkeit von Möglichkeiten zum Einkauf von Lebensmitteln und sonstigen Artikeln des täglichen Bedarfs;
- Nähe zur Praxis eines Allgemeinarztes.

Für die Standortentscheidung ist darüber hinaus wichtig, dass noch freie Parzellen in der Verfügungsgewalt der Stadt keine für eine solche Wohnanlage geeigneten Grundstücksgrößen aufweisen.

Auch der Aspekt des Flächensparens findet seinen Niederschlag in dem gewählten Standort. Die Ausnutzung einer Freifläche zwischen bestehender Bebauung im Sinne einer Baulücke stellt eine flächensparende Bauflächennutzung unter den gegebenen ortsspezifischen Gegebenheiten - der Lage zwischen Straße und Regnitz - dar. Die dieser Lage geschuldete bandartige Entwicklung ist bereits Bestand und wird durch den „Lückenschluss“ konsequent geschlossen. Die geplante Bebauung stellt die Fortführung der in der Werkstraße bereits bestehenden Wohnbebauung nach Norden dar und ist somit an geeignete Siedlungseinheiten angebunden.

Aufgrund der topographischen Situation am Hochufer der Regnitz ist das Gebiet als möglicher Standort vorgeschichtlicher Siedlungen und damit als Vermutungsfläche im Sinne des Art. 7 DSchG einzustufen. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

11.12.2014	Aufstellungsbeschluss
28.07.2015	Beschluss des Vorentwurfes
31.07.2015	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
03.08. – 11.09.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
03.08. – 11.09.2015	Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
27.10.2015	Auswertung der Beteiligung
10.10.2017	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
30.10.2017	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

13.11. - 13.12.2017	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
22.02.2018	Auswertung der Auslegung/Beteiligung
26.07.2018	Feststellungsbeschluss
August 2018	Einleitung des Genehmigungsverfahrens

## 1.4 Grundlagen der Änderung

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

## 2 ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Ziel ist, im Bereich bisher als gemischte Baufläche bzw. als Außenbereich (Wiese) ausgewiesene Fläche in einer Größe von etwa 1,1 ha in Wohnbaufläche zu ändern. Die Stadt Baiersdorf will damit die Nachfrage nach Wohnbaufläche befriedigen. Die Flächenausweisung wird notwendig, da andere Bauflächen nicht mehr zur Verfügung stehen (s. Kapitel 1.1).

Zweck der Änderung ist die Sicherstellung der Entwicklung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Regnitz“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, aus dem vorbereitenden Bauleitplan.

## 3 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht befindet sich im Anhang zu dieser Begründung.

## 4 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Änderungs-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Regierung von Mittelfranken
3. Staatliches Bauamt Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
5. Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung Erlangen
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg

7. Bayerischer Bauernverband Herzogenaurach
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
10. Planungsregion Nürnberg
11. Bund Naturschutz, Fr. Gerdi Düthorn
12. PLEdoc GmbH, Essen
13. AGV Mittlere Regnitz
14. Städtisches Kommunalunternehmen Baiersdorf (SKB)
15. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
16. Autobahndirektion Nordbayern, Bayreuth
17. Herr Kreisbrandrat Matthias Rocca, Herzogenaurach
18. Freiwillige Feuerwehr Baiersdorf
19. Industrie- und Handelskammer, Nürnberg
20. Handwerkskammer für Mittelfranken

Nachbargemeinden

21. Stadt Forchheim
22. Gemeinde Bubenreuth
23. Gemeinde Möhrendorf
24. Gemeinde Hausen
25. Gemeinde Langensendelbach
26. Gemeinde Poxdorf

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 28.07.2015, geändert am 10.10.2017 und 22.02.2018

Ku-15.021.7

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Die Umweltbelange der Planung hinsichtlich der Änderung der Flächennutzung von bisheriger gemischter Baufläche bzw. Außenbereich (Wiese) in Wohnbaufläche sind durch Bestandserfassung vor Ort in Kombination mit Luftbildauswertung sowie Analyse vorhandener Fachplanungen berücksichtigt worden.

Im Umweltbericht (s. Anhang zur vorliegenden Begründung) wird festgestellt, dass durch die Planung Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind; beim Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegt keine Betroffenheit vor.

Detaillierte Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu treffen.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist grundsätzlich ausgleichbar. Der Ausgleich wird zum Teil auf der Flur-Nr. 770, Gemarkung Baiersdorf, erfolgen. Diese Fläche ist mit der 8. Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung der Stadt Baiersdorf vom 13.09.2016 in Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft geändert worden. Ein Heranziehen der Fläche entspricht somit den Vorgaben des wirksamen Landschaftsplanes.

Der im Weiteren noch zu erbringende Ausgleich wird voraussichtlich außerhalb des Stadtgebietes von Baiersdorf erbracht. Die Festlegung erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist die Baufläche mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) umgrenzt. Detaillierte Regelungen dazu sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu treffen.

Die Stadt Baiersdorf hat in den letzten Jahren konsequent die innerörtliche Baulückenschließung betrieben. Innerörtliche Konversionsflächen wurden bereits genutzt bzw. sind aktuell bereits überplant und stehen nicht mehr zur Verfügung. Angesichts des aktuellen Wohnraumbedarfs entschied die Stadt Baiersdorf sich für den ihr zur Verfügung stehenden Bereich zwischen Regnitz und Werkstraße. Mangels verfügbarer anderer Flächen bestanden somit keine anderen Planungsmöglichkeiten.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 26.07.2018  
Ku-15.021.7

Planungsgruppe **S t r u n z**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder