GEMEINDE GREMSDORF
Hauptstraße 12, 91350 Gremsdorf

BEGRÜNDUNG

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE GREMSDORF

Erstellt: Höchstadt, den 6. Oktober 2023

Planungsphase: Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

30.10.2023 – 01.12.2023

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

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG ... 3
1.1 Anlass der Planung ... 3
1.2 Allgemeine Informationen ... 3
1.3 Änderungsbereich ... 4
1.4 Überprüfung übergeordneter Planungen und Randbedingungen ... 4
1.4.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan ... 4
1.4.2 Überprüfung von Schutzgebieten ... 4
1.4.3 Baugrund, Altlasten ... 6
1.4.4 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB ... 6
2 PLANUNGSBERICHT ... 7
2.1.1 Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung ... 7
2.1.2 Geplante Änderung ... 7
2.1.3 Landschaftsplanung ... 8
3 UMWELTBERICHT ... 9
4 GESETZE UND VERORDNUNGEN ... 9

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

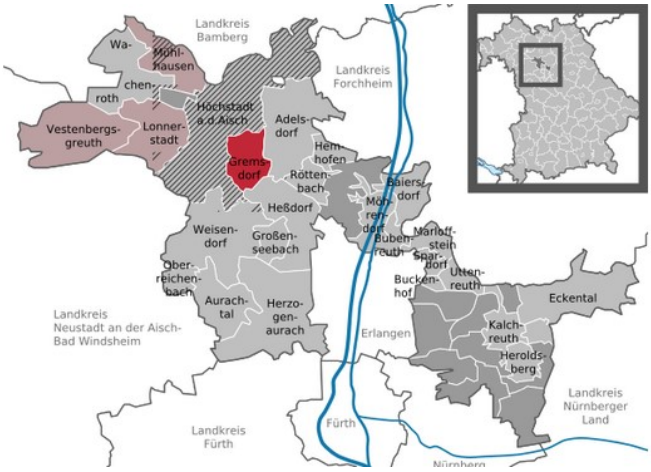
Im Flächennutzungsplan, als vorbereitender Teil der Bauleitplanung, trifft die Gemeinde Gremsdorf erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des Gemeindegebietes. Der Flächennutzungsplan dient durch seine flächenhafte Ausweisung der Vorbereitung zukünftiger baulicher und sonstiger Nutzungen. Dabei beziehen sich die Aussagen der Gemeinde auf die bereits bebauten und bebaubaren Flächen, ebenso wie auf die von der baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen. Die getroffenen Darstellungen lassen eine planerische Weiterentwicklung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu und sind demnach nicht parzellenscharf zu verstehen. Alle rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung werden im Rahmen der zweistufigen Bauleitplanung erst in den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitplänen getroffen. Unmittelbare rechtliche Folgen hat der Flächennutzungsplan nur als Selbstbindung gegenüber der Gemeinde und gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die nach § 4 oder § 13 BauGB in die Planaufstellung einbezogenen Stellen haben nach § 7 BauGB ihre fachbezogenen Planungen dem wirksamen Flächennutzungsplan anzupassen, sofern sie diesen Darstellungen nicht während des Aufstellungsverfahrens widersprochen haben.

Gegenstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche in Gremsdorf zur Erweiterung eines bestehenden Parkplatzes mit Bereitstellung von Elektroladestationen. Mit Datum vom 16.06.2023 hat der Gemeinderat die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen, um der fortschreitenden gemeindlichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt. Der Umweltbericht wurde von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchstadt an der Aisch erstellt.

Im Parallelverfahren befindet sich die Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkplatz mit Elektroladestationen Gremsdorf Ost" innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-änderung. Die Planungen wurden aufeinander abgestimmt.

1.2 Allgemeine Informationen

Die Gemeinde Gremsdorf liegt südöstlich von Höchstadt an der Aisch im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Die Gemeinde besteht aus den 4 Gemeindeteilen Buch, Gremsdorf, Krausenbechhofen und Poppenwind und wird von der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt an der Aisch verwaltet. Nachbargemeinden sind Höchstadt a. d. Aisch, Adelsdorf und Heßdorf. In der Gemeinde leben ca. 1.653 Einwohner (Stand 2022) auf einer Fläche von 12,96 km².



Lage der Gemeinde Gremsdorf im Landkreis Erlangen-Höchstadt (Quelle: Wikipedia)

1.3 Änderungsbereich

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde betrifft nur einen Änderungsbereich im Nordosten von Gremsdorf:

Nr.	Geplante Änderung	Betroffene Flurnummern	Fläche
11.	Aufnahme Sonderbaufläche „Parkplätze mit Elektroladestationen"	267/2 267/1 (TF)	2.940 m² 217 m²

Mit der Änderung der bisher mit Ackernutzung ausgewiesenen Landwirtschaftlichen Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz mit Elektroladestationen" werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der vorhandenen Stellplätze und die Errichtung einer Überdachung, sowie Elektroladestationen mit den erforderlichen technischen Versorgungseinrichtungen geschaffen.

1.4 Überprüfung übergeordneter Planungen und Randbedingungen

1.4.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern liegt Gremsdorf innerhalb des Verdichtungsraumes und im Norden der Region Nürnberg. Zu den Nachbargemeinden zählt das Mittelzentrum Höchstadt a. d. Aisch im Nordwesten und das Grundzentrum Adelsdorf im Osten.

Dem Trend, dass die eigenständige ländliche Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur in der Region stark überlagert und verformt wird und damit der räumliche und regionsspezifische Charakter schwindet, kann mit der Stärkung der Eigenentwicklung entgegengewirkt werden.

Entsprechend LEP Bayern (4.1.1 (G)) soll die Infrastruktur durch neue Mobilitätsformen nachhaltig ergänzt werden. Eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes und den Ansprüchen von Gesellschaft und Wirtschaft genügendes, weitgehend barrierefreies Verkehrswegenetz mit verkehrsträgerübergreifenden Schnittstellen. Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen zur Ergänzung des Verkehrswegenetzes haben so umweltverträglich und ressourcenschonend wie möglich zu erfolgen. Die geplanten Elektroladestationen entsprechen den Grundsätzen des LEP und des Regionalplanes.

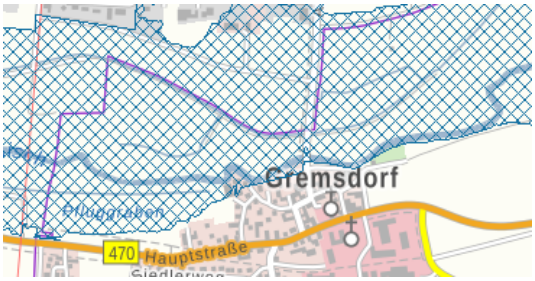
1.4.2 Überprüfung von Schutzgebieten

Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die nahegelegenen Wasserschutzgebiete westlich von Höchstadt und nordöstlich von Adelsdorf werden nicht beeinflusst.

Überschwemmungsgebiet und hochwassersensible Bereiche

Überschwemmungsgebiet



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch [Quelle: BayernAtlas]

Hochwasserrisiko

HQextrem (li.) im Bereich der Aisch [Quelle: BayernAtlas]

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Abbildung links), noch berührt er die Umgrenzungen der Hochwassergefahrenflächen für ein Extremhochwasser (HQextrem). Dennoch liegt der Geltungsbereich nur ca. 75 m von der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch entfernt. Aufgrund der vorhandenen, zum Gewässer hin leicht abfallenden, Topografie ist jedoch nicht mit Überschwemmungen zu rechnen. Zudem erstreckt sich das Überschwemmungsgebiet der Aisch überwiegend auf den nördlichen Bereich, Überschwemmungen im Bereich des Plangebietes sind nicht bekannt.

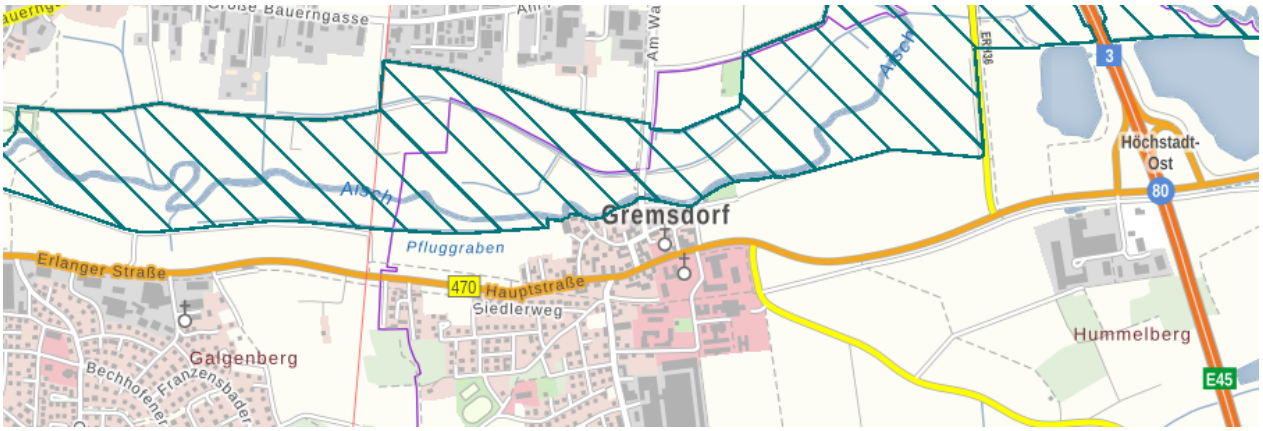
Bei Starkregen kann das anfallende Wasser auf die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche bzw. die angrenzenden Grünflächen im Osten des Geltungsbereiches laufen. Durch die vorhandenen Rasengittersteine kann ein Teil des Oberflächenwassers auch vor Ort versickern.

Kartierte Biotope und Ökoflächen

Biotopkartierung (pink) und Ökoflächen (grün) in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

Kartierte Biotope oder Ökoflächen sind in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Biotope entlang der Aisch werden vom Vorhaben nicht berührt.

Schutzgebiete Naturschutz/ Waldgesetz



Kartierte Schutzgebiete (Naturschutz und Waldgesetz) (Quelle: BayernAtlas)

In direkter Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich neben dem Vogelschutzgebiet im Bereich der Aisch keine weiteren Schutzgebiete (Naturschutz oder Waldgesetz). Das Vogelschutzgebiet erstreckt sich überwiegend nördlich der Aisch und wird durch die Erweiterung des Parkplatzes und den zu erwartenden Mehrverkehr nicht beeinträchtigt. Die geplanten Photovoltaikelemente auf den Carports sind so anzubringen, dass sie keine Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet haben.

Denkmaldaten

Bau- und Bodendenkmäler in naher Umgebung (Quelle: BayernAtlas)

Das Bodendenkmal D-5-6331-0120 ist im Planausschnitt zur Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen und erstreckt sich weitestgehend über die im Nordosten angrenzenden Flächen, schneidet jedoch auch den Geltungsbereich. Bei der Kartierung handelt sich um eine Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Metallzeiten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Vorhabens sind daher aus fachlicher Sicht weitere bzw. zugehörige Bodendenkmäler zu vermuten. Hinzu kommt auch noch eine Nähe zur Pfarrkirche St. Aegidius (Bodendenkmal D-5-6331-0086), in dessen Umfeld das früh- und hochmittelalterliche Gremsdorf (903 erstmals in einer Fälschung Eberhards von Fulda genannt) zu lokalisieren ist. Demnach können unter Umständen auch mittelalterliche Bodendenkmäler im Plangebiet zutage kommen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

1.4.3 Baugrund, Altlasten

Altlasten sind in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nicht bekannt.

1.4.4 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

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 Einzelfalls 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 Gremsdorf 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 (Stadt Höchstadt a.d.A., Gemeinde Adelsdorf, Gemeinde Heßdorf) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

2 PLANUNGSBERICHT

2.1.1 Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung

Mit dem Vorhaben wird ein bestehender Parkplatz auf demselben Grundstück erweitert und zusätzlich Elektroladestationen errichtet, um den Gästen des Hotels/ Gasthofes eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge während ihres Aufenthaltes zu bieten. Aufgrund der Lage direkt neben dem Landgasthof bietet sich der Standort für eine Erweiterung an. Alternative Standorte sind auch aufgrund der Besitzverhältnisse nicht verfügbar und zweckmäßig.

2.1.2 Geplante Änderung

Um die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes um weitere Stellplätze, eine Überdachung und Elektroladestationen zu ermöglichen, sind die erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser baulichen Anlagen zu schaffen. Zwar ist auf einer Teilfläche der bisher als „Ackerlandnutzung" dargestellten Fläche bereits ein Parkplatz mit Begrünung und Eingrünung entstanden, jedoch ist für dessen Erweiterung und die damit verbundene Errichtung eines Carports mit Elektroladestationen nun eine baurechtliche Behandlung erforderlich.

Abgestimmt auf die Planung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkplatz mit Elektroladestationen Gremsdorf Ost", der sich im Parallelverfahren befindet, wird das Flurstück zukünftig im Bereich der geplanten Parkplätze als Sonderbaufläche dargestellt. Durch die Zweckbestimmung „Parkplatz mit Elektroladestationen" wird die zulässige Nutzung bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eingeschränkt. Weitere Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Die Fläche, auf der sich zukünftig die erforderlichen technischen Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafo) für die Elektroladestationen befinden, wird als Versorgungsfläche (Elektrizität) aufgenommen. Diese wird im hinteren Bereich des Grundstückes angeordnet, um das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen.

Die Parkplätze werden im Osten und Süden umgrenzt von Grünflächen. Entlang der Grundstücksgrenze sind hier bereits Bäume und Sträucher vorhanden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zusätzlich im östlichen Bereich eine Ausgleichsfläche festgesetzt, auf der weitere Pflanzungen zur Kompensation des Eingriffes umzusetzen sind. Im Flächennutzungsplan wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung" dargestellt, detailliertere Vorgaben werden im Bebauungsplan getroffen.

Um den Anschluss zu den angrenzenden gemischten Bauflächen herzustellen, wird auch die im Westen vorhandene Verkehrsfläche mit Anschluss an die Bundesstraße als solche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aus dem bereits rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden zudem die Baubeschränkungs- und Bauverbotszone übernommen. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

im betroffenen Geltungsbereich wurde eine Ausnahme innerhalb der Bauverbotszone entsprechend des Bebauungsplanentwurfs genehmigt. Die dabei formulierten Vorgaben sind zu berücksichtigen.

2.1.3 Landschaftsplanung

Die Eingrünung zur B470 hin, die bereits im gültigen Flächennutzungsplan eingezeichnet ist, wird übernommen. Diese ist im Bestand sowohl auf dem betroffenen Flurstück als auch auf dem angrenzenden Flurstück der Bundesstraße vorhanden.

Zusätzlich wird die Eingrünung im Osten aufgenommen, was ebenfalls dem ursprünglich gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entspricht. Hier war bisher eine „Ortsrandeingrünung, Landschaftseinbindung durch Eingrünung" mittels Pfeil nur ungenau vorgegeben. Diese wird jetzt für die vorliegende Situation umgesetzt. Zusätzlich sind weitere Pflanzungen geplant, die im Bebauungsplan innerhalb der Ausgleichsflächen umzusetzen sind und der Kompensation des Eingriffs dienen.

2.1.4 Weitere Hinweise

Durch die neuen Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, wird auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge" verwiesen.

Auf das innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche verlaufende 20 kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH und den beidseits der Leitungsachse 0,50 m breiten Schutzzonenbereich wird hingewiesen.

3 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird durch Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchstadt a. d. Aisch erstellt. Er liegt der Begründung als Anhang bei.

4 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- 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)
  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 Artikel 4 vom 18.07.2021 (BGBl. I S. 1666) m.W.v. 01.10.2021
- 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)