Landkreis Erlangen - Höchstadt
Markt Vestenbergsgreuth

17. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Oberwinterbach Sonderbaufläche Pferdehof
Oberwinterbach Gemischte Baufläche
Gemarkung Kleinweisach

Entwurf
25.04.2022

Begründung nach §2a BauGB

HORAK

Hochbau
Städtebau
Landschaftsplanung
Gartenplanung

Gerhard Horak
Architekt
Landschaftsarchitekt
August-Sperl-Straße 16
97355 Castell
Telefon 0 93 25 - 999 99
Telefax 0 93 25 - 999 05
e-mail: Horak-Gerhard
@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 3

Gesetzliche Vorgaben 4

Ziele der Raumordnung 5

Plan 17.1 Gemischte Baufläche, Sonderbaufläche Pferdehof, OT Oberwinterbach 9

Grundzüge der Planung 10

Wohnbauflächenbedarf – Bevölkerungsentwicklung 11

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 13

Kultur und Sachgüter 14

Belange der Wirtschaft 14

Belange der Landwirtschaft, agrarstrukturelle Belange 15

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit 15

Anhang 15

Anlagen:

Plan 17.1 OT Oberwinterbach, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche Pferdehof im Planungsstand vom 25.04.2022

Änderungsbeschluss:	06.09.2021
Vorentwurf:	06.09.2021
Entwurf vom:	25.04.2022
ergänzt:	

Bearbeitung:
Gerhard Horak, Architekt Dipl. Ing.(FH), Landschaftsarchitekt Dipl. Ing.(TU), Stadtplaner
Brigitte Horak, Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (TU)

Änderungen durch die Frühzeitige Beteiligung sind rot markiert.

Vestenbergsgreuth, den

1.Bürgermeister Helmut Lottes
Markt Vestenbergsgreuth

Einleitung

Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Vestenbergsgreuth ist seit 1999 rechtskräftig. In der Zwischenzeit gab es bereits mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

In der jetzigen 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan möchte der Markt Vestenbergsgreuth eine Fläche ändern, die im folgenden Änderungsblatt (Ausschnitt aus dem FNP/LP) dargestellt sind:

Plan 17.1 Gemarkung Kleinweisach, Ortsteil Oberwinterbach, Sonderbaufläche Pferdehof und Gemischte Baufläche
Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan für die Sonderbaufläche aufgestellt.

Anlass der Planung

Am süd-östlichen Ortsrand von Oberwinterbach befindet sich ein älteres Haus, das bisher im Außenbereich angrenzend an Gemischte Bauflächen (M und MD) liegt. Die Fläche dieses Hauses, die Nebengebäude und der nähere Umgriff dazu werden entsprechend der bestehenden Nutzung als Gemischte Baufläche ausgewiesen.
Östlich dieser Fläche soll eine Sonderbaufläche Pferdehof ausgewiesen werden. Hier sollen zwei Wohnhäuser für den Vorhabenträger und mehrere Ferienhäuser für Pferdebesitzer, sowie ein Pferdestall und Nebengebäude entstehen. Das Erlebnis von Natur und Wohnen mit den Pferden nah am Haus ist das besondere dieser Anlage und hat einen eigenen Erholungswert. Immer mehr Pferdebesitzer suchen nach Möglichkeiten, mit ihren Pferden Urlaub machen zu können. Die Plattform Wanderreiten zwischen Main und Donau (www.wanderreiten-franken.de) zeigt solche Angebote. Der Vorhabenträger ist bekannt, wohnt in der Gemeinde, hat langjährige Erfahrung mit der Pferdehaltung und ist an der zügigen Umsetzung interessiert. Er hat Zugriff auf das Grundstück und ist finanziell leistungsfähig.

Lage im Raum

Ausschnitt Straßenkarte, verkleinert

Der Markt Vestenbergsgreuth liegt am nordwestlichen Rand des Regierungsbezirkes Mittelfranken im Landkreis Erlangen – Höchstadt. Die Metropole Nürnberg – Erlangen - Fürth – Schwabach prägt die Region Nürnberg (R 7), der Markt liegt hier im Nahbereich des Mittelzentrums Höchstadt a. d. Aisch (LEP 2013, ergänzt 2018). Die Entfernung zu diesem Mittelzentrum beträgt ca. 10km, zur Stadt Erlangen etwa 30 km und nach Ansbach (Sitz der Regierung) etwa 50 km.

Der Ortsteil Oberwinterbach liegt ca. 2,5 km nördlich von Vestenbergsgreuth.

Gesetzliche Vorgaben

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBI. i.S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.April 2022 (BGBI i.S. 674) und
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBI. i.S. 3768), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 1.Januar. 2023.

Dabei sind unter anderem folgende Paragrafen zu beachten:

§ 1 Abs. 3 BauGB „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“
Der Markt Vestenbergsgreuth sieht in dieser Neuausweisung eine Entwicklungsmöglichkeit für das Gemeindegebiet und möchte im Flächennutzungsplan und in dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan die erforderliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung regeln. Dies erfordert eine Ausweisung als Sonderbauflächen Zweckbestimmung „Pferdehof mit Ferienhäusern“ und auch die Ausweisung eines Mischgebietes am Ortsrand. Die Gemeinde erwartet vom Vorhabenträger eine zügige Umsetzung.

§ 1a Abs. 2 BauGB sparsamer und schonender Umgang mit Boden
In der Standortalternativenprüfung (siehe unten) wurde kein geeigneter Standort in der Innenentwicklung oder außerhalb des Landschaftsschutzgebiets gefunden, weshalb an diesem Standort festgehalten wird. Teile des Sondergebiets können nicht bebaut werden, da sie in der Baumfallzone liegen, und werden zusammen mit weiteren Flächen als Weide genutzt. Wege werden versickerungsoffen angelegt.

§ 1a Abs. 5 BauGB Klimawandel und Klimaschutz
Die geplante Ferienhausnutzung und der Urlaub mit Pferden in Metropolnähe dienen auch dazu, dass der eine oder andere Urlaub in einer anderen Umgebung, jedoch in kurzer Entfernung macht. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass die Wohngebäude gut nach Süden ausgerichtet sind und PV-Anlagen genutzt werden können. Die mehr verschatteten Waldrandlagen werden freigehalten (Baumfallzone). Oberflächenwasser soll auf der Fläche möglichst gehalten werden, die Versiegelung wird reduziert. Die Wohngebäude sollen aus Holz gebaut werden (CO2 ist damit gebunden). Das Gelände wird dauerhaft mit heimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt und damit artenreicher. Näheres regelt der Bebauungsplan.

§2 Abs 2 BauBG Kommunales Abstimmungsgebot
Die Nachbargemeinden werden als Träger öffentlicher Belange beteiligt. In der Frühzeitigen Beteiligung gingen nur Stellungnahmen der beteiligten Gemeinden Markt Uehlfeld und der Gemeinde Münchsteinach ein. Der Markt Uehlfeld empfiehlt eine Photovoltaikanlage auf den Überdachungen, Münchsteinach hat keine Äußerungen. Es wird erwartet, dass diese Planung keine Auswirkung auf die Nachbargemeinden hat.

Die gesetzliche Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich aus §1 Abs.6 Ziff.7 und §1a BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. §18 Abs.1 u.2 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt, soweit notwendig erfolgt anhand des Leitfadens Bauen im Einklang von Natur und Landschaft (2021) zur Eingriffsregelung.

Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan sind diese Ziele und Grundsätze dargestellt und abgewogen. Deshalb werden hier Ziele auszugsweise aufgeführt.

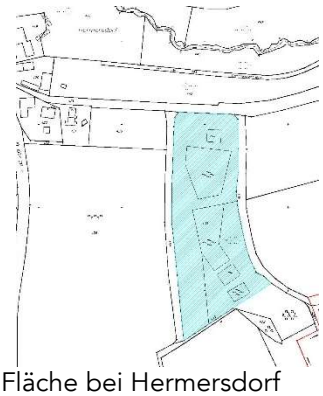
Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013, ergänzt 2018)

Vestenbergsgreuth liegt im Allgemeinen Ländlichen Raum am Rand des Verdichtungsraums Nürnberg, Erlangen, Fürth, Schwabach. Folgende Ziele und Grundsätze für die raumstrukturelle Entwicklung sind einschlägig:

LEP 1.1.1 gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) in allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Weiterentwicklung dieses Ziels beizutragen.
LEP 1.2.1 Demografischer Wandel- Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und in der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
LEP 3.1 Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
LEP 7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Um eine geeignete Fläche für dieses Vorhaben zu finden wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt:
Im Bereich des jetzigen Hofes der Pferdebesitzer in Unterwinterbach ist keine Erweiterung möglich aufgrund der Nähe zur Kleinen Weisach und zur Wohnbaufläche. Auch die Fläche bei dem Wohngebiet ‚Winterleiten‘ von Unterwinterbach schied aus und die Fläche bei Hermersdorf war durch die Teiche nicht geeignet. Diese beiden Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Fläche bei Unterwinterbach


Fläche bei Hermersdorf

Andere Flächen wären letztendlich nicht zu erwerben gewesen, wie z.B. eine angedachte Fläche bei Burgweisach. Verträglichere Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes waren nicht verfügbar. Weiterhin wurde die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Oberwinterbach geprüft. Es gab einen kurzfristiger Leerstand der alten Gastwirtschaft, die aber jetzt verkauft ist, in den letzten Jahren entstanden zwei Neubauten mit Ausweisung als Mischgebiet am Ortsrand, um neben der Wohnnutzung auch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung zu ermöglichen (Geier und Kugler), im Neubaugebiet gibt es noch 2 Bauplätzen in Privatbesitz. Der Gemeinde stehen insbesondere im Hauptort keine Flächen zur Verfügung, die insbesondere für Ferienhausprojekte geeignet wären. Für Ferienhäuser ist landschaftlich schöne Lage entscheidend.
Für die geplante Nutzung mit Pferdehaltung und Ferienhäuser gibt es im Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung,
die Anbindung an den Ort Oberwinterbach ist durch die gemischte Baufläche, die neu ausgewiesen wird, jedoch den Altbestand nachfolgt, gegeben. Ein Pferdehof ist eine ländliche Nutzung, die an den Rand eines kleinen Dorfes passt.

Das Gebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Regionalplan für die Region Nürnberg (R 7)

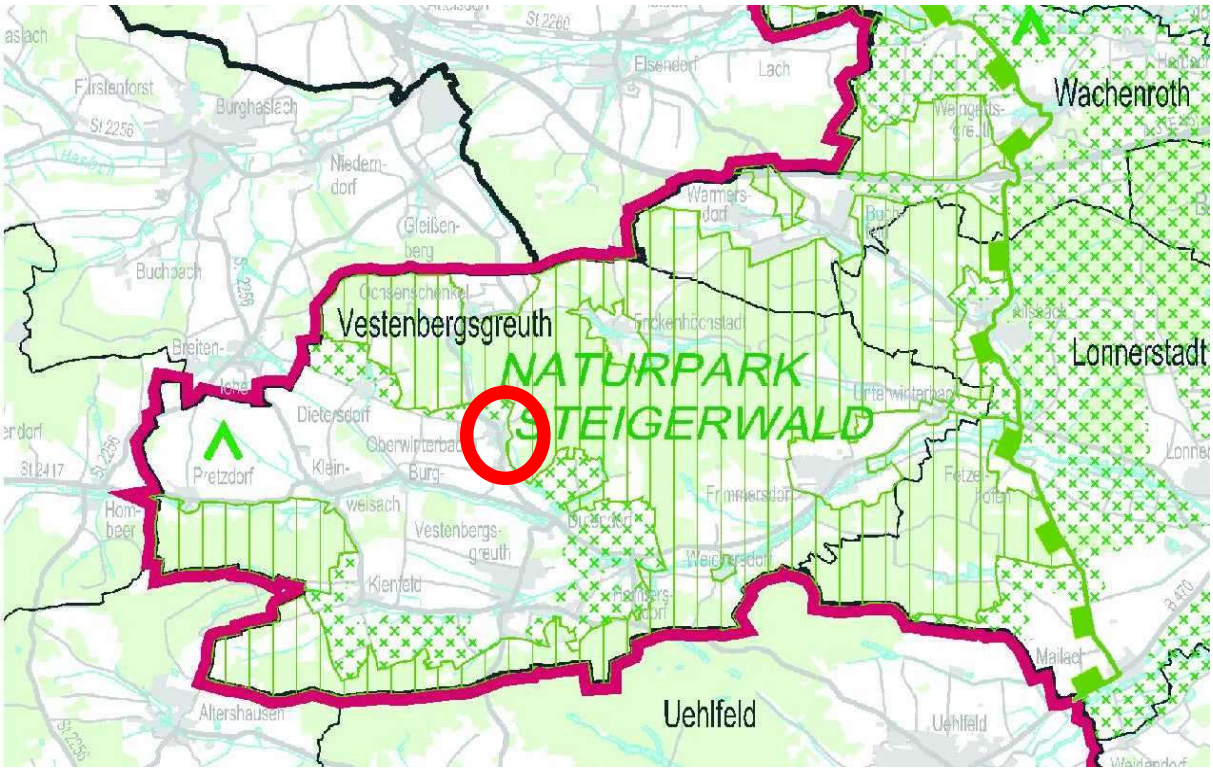
Der Regionalplan trat 1988 in Kraft und wurde seither mehrmals fortgeschrieben. Die letzte Änderung trat am 01.09.2014 in Kraft. Der Markt Vestenbergsgreuth liegt im allgemeinen ländlichen Teilraum im Umfeld des Großen Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth- Erlangen. Der Markt Vestenbergsgreuth ist eine ländliche (Flächen)-Gemeinde ohne zentral-örtliche Funktion.
Besondere Aussagen für die Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Vestenbergsgreuth sind nicht enthalten.

Folgende Grundsätze und Ziele des Regionalplans betreffen Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

1.2 Naturbezogene Erholung
1.2.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, der natürlichen Erholungseignung der nur wenig oder gering belasteten Teilräume der freien Landschaft insbesondere bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verstärkt Rechnung zu tragen.
1.2.3 (Z) Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen insbesondere erhalten und gestaltet werden:

- die Naturparke Altmühltal, Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst und Steigerwald
- die Landschaftsschutzgebiete
- die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete
- die Erholungsschwerpunkte

1.3.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
(Z) Folgende Gebiete werden als Vorbehaltsgebiete zur Sicherung und Erhaltung besonders Schutzwürdiger Landschaftsteile (landschaftliche Vorbehaltsgebiete) ausgewiesen:
LB1 Ausläufer des Steigerwalds
……



Ausschnitt aus dem Regionalplan, mit Naturparkgrenze, Schutzzone des Naturparks und den x-Flächen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ohne Maßstab

Die Flächen liegen außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets LB1 Ausläufer des Steigerwalds.

Regionalplan Siedlungsstruktur Ziele und Grundsätze (3.5.1)

„Freizeitwohngelegenheiten …. für einen wechselnden Personenkreis sollen im Bereich der Fremdenverkehrsgebiete „Steigerwald“, …errichtet werden.“

Der Markt Vestenbergsgreuth hat bisher kaum ein Angebot an Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Es sind jedoch günstige Voraussetzungen durch ein gutes Angebot an Freizeiteinrichtungen vorhanden (z.B. Sommerrodel- Snowtubingbahn, Minigolf, Kellerwirtschaft mit Freiflächenanlage, Schaukelweg für Familien, Wander-, Radwege, usw.). Außerdem gibt es bisher wenig Angebote für Wanderreiter in diesem Bereich des Steigerwalds (siehe www.wanderreiten-franken.de)

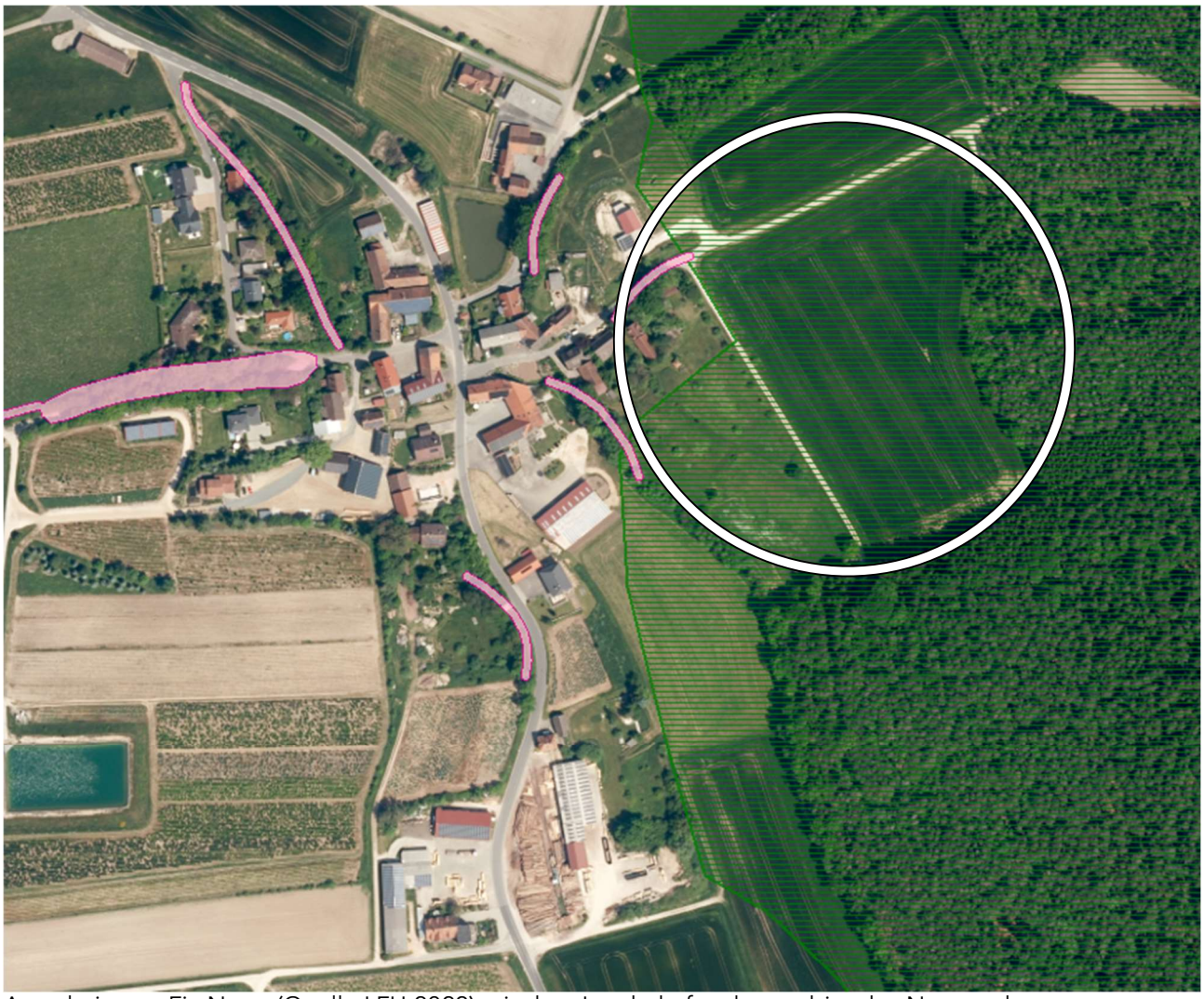
Landschaftsschutzgebiet Schutzzone des Naturpark Steigerwald
Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks Steigerwald (Schutzzone)

Nach §6 der Naturparkverordnung gilt: „In der Schutzzone sind gemäß §6 Naturpark-VO alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder den besonderen Schutzzweck gemäß §4 Nr. 3 Naturpark-VO zuwiderlaufen. Dies sind insbesondere solche Handlungen, die geeignet sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den freien Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen.“

Dazu kann für diese besondere Situation folgendes erläutert werden:
Beeinträchtigung des Naturhaushalts: Die Fläche wird großteils dauerhaft in Grünland umgewandelt, heimische Gehölze werden gepflanzt und die Oberflächenwässer werden auf dem Gelände gesammelt und versickert. Auf der Fläche werden keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel mehr ausgebracht. Auf der bisher als Acker genutzten Fläche gibt es keine wertvollen Tier- und Pflanzenbestände. Wald ist nicht betroffen.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft): Die Fläche ist von Westen etwa auf der Höhe des Sägewerks aus einsehbar, im Süd-Osten und Osten grenzt Wald an. Auch im Norden sind Waldbestände. Es ist eine Fläche im Bereich zwischen Ort und Wald in

einer Nische am Waldrand. Durch die geplante Nutzung wird die Anlage eingegrünt und in die Umgebung eingebunden. Es wird eine wesentlich vielfältigere, der Natur zuträglichere Nutzung. Die konventionelle Nutzung eines Feldes zwischen Wald- und Ortsrand wird in eine auseinandergezogene Bebauung mit landschaftsgerechter Begrünung (heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher) überführt.
Das Konzept des Pferdehofes sieht eine Freizeitnutzung mit Pferden vor und soll besonders auch dem Naturerlebnis dienen. Wander- oder Radwege führen nicht an der Anlage vorbei. (siehe Umweltbericht)



Ausschnitt aus Fis-Natur (Quelle LFU 2022) mit dem Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Steigerwald (ehem. Schutzzone)

Eine Erlaubnis, bzw. Befreiung für diese Planung im Landschaftsschutzgebiet ist nicht möglich. Daher wird beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt eine Herausnahme dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt. Dabei werden etwa gleich große Flächen innerhalb des Gemeindegebiets dem Landschaftsschutzgebiet zugeschlagen. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in der Gemeinde Vestenbergsgreuth lässt für die Ortsteile oft kaum eine Entwicklung zu. Eine weitere Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets bei Unterwinterbach erfolgt ebenfalls in dieser Änderung. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Vorschlag erarbeitet und flächenmäßig bilanziert, dem der Gemeinderat am 19.09.2022 zugestimmt hat. Am 27.10.2022 wurde diese Änderung im Umweltausschuss des Kreistags zustimmend behandelt und die Änderung ging ins Verfahren (Bekanntmachung der Auslegung am 26.01.2023 im Amtsblatt des Landkreises Erlangen -Höchstadt).

Plan 17.1 Gemischte Baufläche, Sonderbaufläche Pferdehof, OT Oberwinterbach

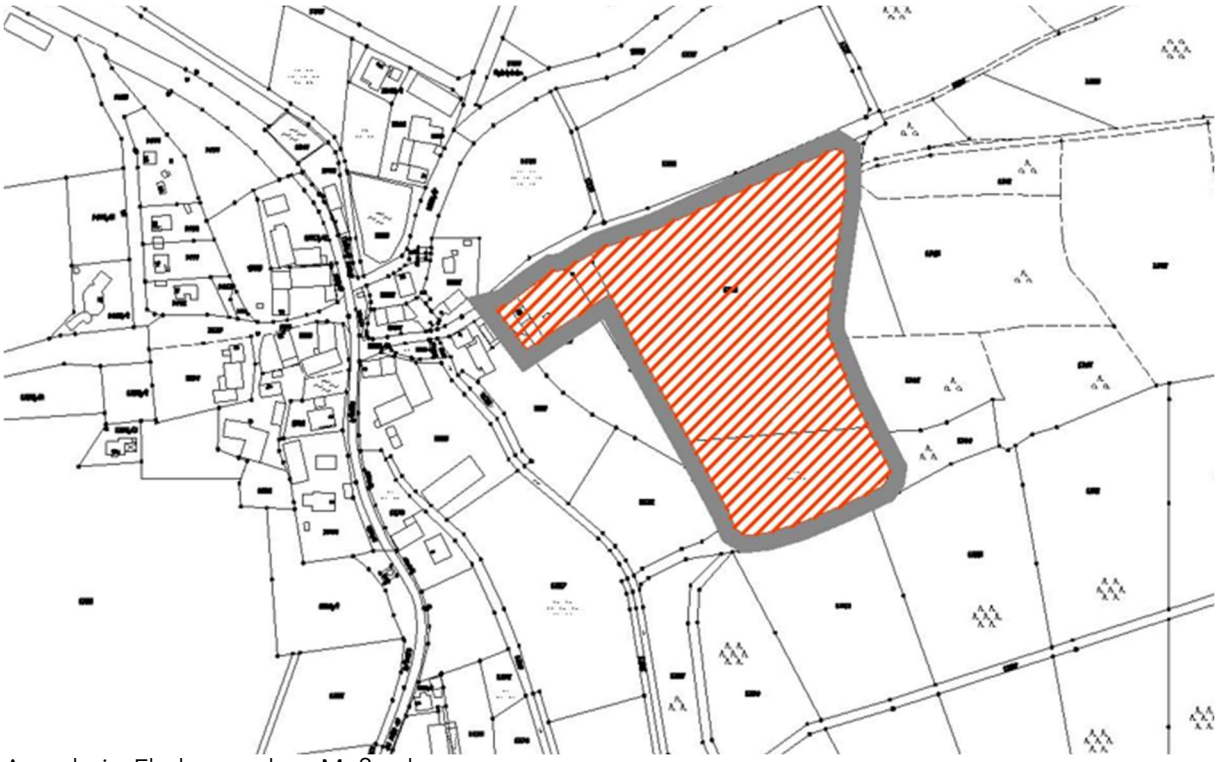
Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die Flächen liegen in der Gemarkung Kleinweisach, Ortsteil Oberwinterbach und beinhalten die Fl.Nr. 1338; 1337 tw.; 1235tw.

Die Fläche ist begrenzt:
Im Norden: von Fl.Nr. 1336 tw.;
im Osten und Süden von Fl.Nr. 1339; 1235 tw.;
im Westen von Fl.Nr. 1337 tw.; 1231 tw.; 1234.

Gesamtfläche

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von 1512 m² für die gemischte Baufläche und von 25.368 m² für die Sonderbaufläche Pferdehof.

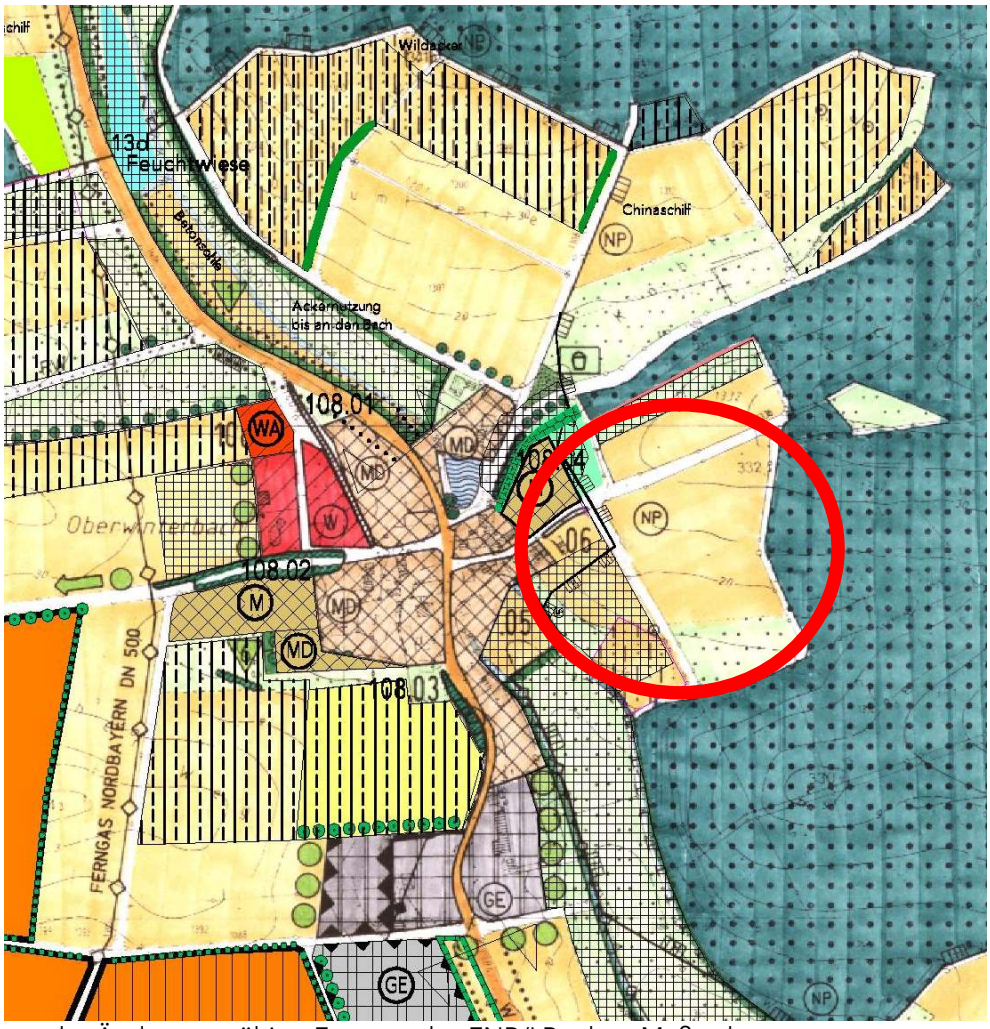


Ausschnitt Flurkarte, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der derzeitig gültigen Fassung stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche Acker, bzw. im südlichen Teil Grünland dar. Die Fläche liegt randlich zu der durch ein Gittermuster gekennzeichneten Darstellung von Flächen, die nicht aufgeforstet werden dürfen. Bei der Teilfläche des kartierten Biotops mit der Nummer 108.04 handelt es sich um eine Hecke auf einer Hangkante zum nördlich angrenzenden gemeindlichen Weg. Westlich liegt der Altort, tiefer gelegen im Talgrund. Östlich grenzen Wälder an.

In dieser Änderung wird westlich zum Ort hin eine „Gemischte Baufläche (M)“ (BauNVO § 1 Abs. 1 Nr. 2) und östlich davon eine Fläche als „Sonderbaufläche (S)“ (BauNVO § 1 Abs. 1 Nr. 4) ausgewiesen. An der westlichen und nördlichen Seite dieser Sonderbaufläche liegt eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr 10 BauGB). In dieser streifenförmigen Fläche können Heckenstreifen zur Eingrünung angelegt werden.

Flächenausweisung



vor der Änderung gültige Fassung des FNP/LP, ohne Maßstab

Grundzüge der Planung

Die neu ausgewiesene Gemischte Baufläche ist vom Bestand her (altes Haus, Nebengebäude, Handwerker) von der Nutzung vergleichbar den Gemischten Bauflächen im Altort, die an diese Bebauung angrenzen.

In der Umgebung dieser Fläche ist in den gemischten Bauflächen (MD) die Landwirtschaft weitgehend aufgegeben. Viehhaltung in nennenswertem Umfang ist nicht mehr vorhanden. Die Grundstücke werden für Wohnen und kleine Gewerbebetriebe genutzt.

Der neu ausgewiesenen Fläche und die Umgebung entsprechen dem Charakter der dörflichen gemischten Bauflächen, weshalb die Ausweisung als „Gemischte Baufläche (M)“ die bestehende Nutzung nachzeichnet. Diese Fläche entspricht nach ihrer Eigenart der Umgebung und es gibt keine Nutzungskonflikte. Die Sonderbaufläche wird somit an den Baubestand des Ortes angebunden.

Vorhandene Heckenstrukturen bleiben erhalten.

Östlich wird für die geplante Nutzung eine Sonderbaufläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche wird ein Angebot mit Ferienhäusern und der Möglichkeit sein eigenes Pferd mitzubringen entstehen. Der Unternehmer will hier für seine Familie zwei Wohnhäuser errichten, um die Ferienhäuser und Pferde betreuen zu können. Es ist beabsichtigt, dass die geplanten Wohnhäuser am nord-westlichen Rand des Gebietes im Anschluss an die Gemischten Bauflächen entstehen wird.
Mit der neu ausgewiesenen Gemischten Baufläche ist somit eine Anbindung an die vorhandene Bebauung gegeben.

bestehendes Wohnhaus am östlichen Ortsrand

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bebauungsplans näher festgelegt.

Wohnbauflächenbedarf – Bevölkerungsentwicklung

Vestenbergsgreuth ist eine ländliche Gemeinde ohne zentral-örtliche Funktion mit etwa 1.611 EW am 30.06.2020. Diese Einwohnerzahl nach den Angaben der Gemeinde übersteigt die Prognose des Landesamts für Statistik, das angesichts des demografischen Wandels noch 2018 davon aus ging, dass die Bevölkerung eher rückläufig sei (für 2025 Prognose mit 1520 Einwohner).

Die Erweiterung des Wohngebiets ‚Schmiedsleiten‘ im Ortsteil Vestenbergsgreuth wird aktuell erschlossen.

Strukturdaten

Gemeinde hat v. a. durch den ortsansässigen kräuterverarbeitenden Betrieb eine starke wirtschaftliche Basis und Entwicklung genommen. Sie hat in den letzten Jahren und auch aktuell viel in die Lebensqualität in der Gemeinde investiert (Schule, Kindergarten, Haus der Begegnung (Mehrgenerationenhaus), Veranstaltungs- und Sporthalle, Freizeiteinrichtungen wie die Sommerrodelbahnen mit Minigolf, Wanderwege wie der Schaukelpfad).

Vestenbergsgreuth ist allerdings auch zu einem Industriestandort geworden, dessen starke Entwicklung man nicht voraussehen konnte. Anfang der 1970er Jahre zählte man in dem betreffenden Unternehmen nur ca. 40 Arbeitnehmer. 2009 waren es bereits 899 und in der Folge haben sich diese Beschäftigtenzahlen nach Firmenangaben (MB-Group) wie folgt weiterentwickelt:

2010	905
2011	940
2012	930
2013	950
2014	985
2015	1.030
2016	1.056
2017	1.081
2018	1.164
2019	1.229
2020	1.255 (Stand Ende Oktober 2020)

Zusätzlich existiert im OT Frimmersdorf ein Fenster-Herstellungsbetrieb mit ca. 120 AN.

Die Einwohnerzahlen des Marktes Vestenbergsgreuth entwickelten sich so:

	Einwohnermeldeamt VES Nur HW und EW – ohne NW Zum 31.12. des Jahres	Landesamt f. Statistik
2010	1.633 EW	1.555 EW
2011	1.600 EW	1.516 EW
2012	1.592 EW	1.495 EW
2013	1.593 EW	1.500 EW
2014	1.590 EW	1.516 EW
2015	1.604 EW	1.498 EW
2016	1.636 EW	1.531 EW
2017	1.557 EW	1.515 EW
2018	1.575 EW	1550 Prognose
2019	1.588 EW	1550
2020	1.611 EW am 30.06.2020	1540
2021		1540
2022		1530
2023		1530
2024		1520
2025		1520

Für den Markt Vestenbergsgreuth wird statistisch von einer etwa gleichbleibenden Bevölkerungszahl bis 2031 ausgegangen (-2,5-+2,5%), (Bericht Statist. Landesamt von 2019). Die Gemeinde selbst rechnet mit steigenden Einwohnerzahlen auf Grund der Nachfrage nach Bauplätzen.

Der Landkreis Erlangen-Höchstadt gehört zu den Landkreisen mit einer zunehmenden Bevölkerung: 2,5 - 7,5 % bis 2031, es wird von etwa 4,1 % Bevölkerungswachstum bis 2038 ausgegangen. Grund dafür ist auch, dass der Landkreis ERH zu den wirtschaftlich stärksten Kreisen Deutschlands gehört. Der Markt Vestenbergsgreuth hat sich als wichtiger Teil davon, insbesondere in einem ansonsten strukturschwächeren Gebiet, etabliert und wirkt auch in die angrenzenden Landkreise Neustadt an der Aisch, Bamberg und Kitzingen hinein.

2017 gab es 689 Wohnungen mit durchschnittlich 122,7 m2 Wohnfläche. Das ergibt bei 1.515 Einwohnern eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt.

Verfügbare Bauplätze: aktuell keine (2018 noch 6, 2015 noch 18), die Schmidsleiten in Vestenbergsgreuth mit 19 Bauplätzen wird im ersten Halbjahr 2021 erschlossen. Aktuell (4. 12. 20) stehen dafür 63 Familien auf der Interessentenliste.

Die starke Nachfrage auch in den angrenzenden Ortsteilen hat besonders damit zu tun, dass u. a. Firmenbeschäftigte einen beschäftigungsnahen Wohnstandort suchen. Daraus ergäben sich wiederum positive ökologische Auswirkungen (z. B. geringerer Verkehr). Ein Problem für den Ort sind die Einpendler, für die auch die Parkplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.

Im Schlepptau des Unternehmens weiten sich zusätzlich Handwerks- und Auftragsbetriebe (Reinigungs-, Sicherheitsfirmen, usw.) aus. Aktuell können auf die Beschäftigtenzahl von knapp 1.300 noch mindestens 100 Arbeitnehmer hinzugerechnet werden, die als Auftragsbetrieb laufend im Unternehmen beschäftigt sind (Reinigungs-, Sicherheits-, Wartungs-, Montage- und Handwerksbetriebe).

Eine Betrachtung der Gemeinde muss also immer unter starker Berücksichtigung des ortsansässigen Unternehmens erfolgen, dessen Fortentwicklung nach wie vor auf Expansion ausgerichtet ist. Das ist bisher geordnet erfolgt und ähnlich muss sich auch die Gemeinde mit entwickeln. Damit kann der Markt nicht mehr nur der sonst üblichen Einordnung als ‚Erholungsgebiet für den Großraum'

zugerechnet werden. Dem Ort und dem Markt muss Möglichkeit gegeben werden, sich den stärker als in vielen anderen Nachbargemeinden geforderten Entwicklungen anzupassen.

Im der jüngeren Vergangenheit entstanden in Oberwinterbach neue Häuser beim Sägewerk Kugler für den Betriebsnachfolger, für den Betrieb mit Christbaumkulturen und nördlich der jetzigen Planung ein Wohnhaus in einer neu ausgewiesenen Gemischten Baufläche. In dem kleinen Wohnbaugebiet am westlichen Rand von Oberwinterbach liegen noch zwei unbebaute Bauplätze in Privatbesitz. Die ehemalige Gastwirtschaft in diesem Ortsteil von Vestenbergsgreuth war vor wenigen Jahren nach kurzfristigem Lehrstand verkauft. Weitere leerstehende Gebäude gibt es nicht in Oberwinterbach.
In der Gemeinde Vestenbergsgreuth gibt es seit 2017 einen Beherbergungsbetrieb mit mehr als 10 Betten laut Stat. Landesamt, dazu nur wenige Ferienwohnungen. Das Potential für Ferienhäuser ist vorhanden und im Naturpark Steigerwald sind solche Angebote auch gewünscht.

Erschließung

Das Haus in der Gemischten Baufläche ist über den Ortsweg an die Kreisstraße ERH 19 und damit an das Verkehrsnetz angebunden, Die Sonderbaufläche (Grundstück Flurnummer 1338) wird über den Flurweg auf Flurnummer 1337 an den Weg zur Ortsmitte, Hohlweg auf Flurnummer 1336, und damit an die Kreisstraße ERH 19 angebunden.

Anschluss an Strom, Wasser und Abwasser ist im Bereich des Ortsweges auf Flurnummer1239/8 gegeben. Das bestehende Haus in der Gemischten Baufläche ist angeschlossen. Die geplante Bebauung kann ebenfalls an das örtliche Wasser- und Abwassernetz anschließen.

Oberwinterbach hat ein Mischwassersystem. Oberflächenwasser soll nicht eingeleitet werden.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Blick nach Norden auf die geplante Sonderbaufläche

Bestand

Die Gemischte Baufläche wird von einem Wohnhaus und Nebengebäuden, Wiese, einzelne Bäume und Hecke am nördlichen Rand genutzt.
Die geplante Sonderbaufläche wird jetzt als Acker genutzt.

Naturraum und Topografie

Das Planungsgebiet gehört in der naturräumlichen Haupteinheit Steigerwald zur Untereinheit Östliche Steigerwald-Vorhöhen.

Als potentiell natürliche Vegetation lässt sich für diese Lagen der Hainsimsen- mit Übergang zum Waldmeister-Buchenwald ansprechen.

Die Fläche fällt von Norden nach Süd-Westen. Der untere Teil ist flacher und die ganze Fläche entwässert zum Oberwinterbach, liegt selbst jedoch außerhalb des Talraums. Der nördlich angrenzende Flurweg, der ins Dorf führt, schneidet westlich der Planungsfläche in die Hangkante hohlwegartig ein. Der westlich angrenzende Weg verläuft etwa auf der Höhe des Umgriffs des Bebauungsplans.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Steigerwald, der östliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Schutzzone des Naturparks Steigerwald (Landschaftsschutzgebiet).

Die Fläche soll einer für den Naturpark angestrebten Erholungsnutzung in der Natur und dem nachhaltigen Tourismus dienen.
Der Stand der Planung ist unter Punkt Schutzgebiete beschrieben

Westlich grenzt eine Teilfläche des Biotops ‚Hecken um Oberwinterbach‘ an. Die Teilfläche 108.06 ist eine Baumhecke am südöstlichen Rand der Böschung des Hohlweges.

Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt, insbesondere sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete bzw. EU-Vogelschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete betroffen. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und §23 BayNatSchG sind nicht betroffen.

Siehe Seite 6: Ausschnitt aus Fis-Natur (Quelle LFU 2022) mit dem Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Steigerwald (ehem. Schutzzone)

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die geplante Ausweisung kann bei weiterer baulicher Entwicklung vor allem folgende Auswirkungen haben:

- Versiegelung von Boden
- Veränderung der Oberflächengestalt der Grundfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen
- Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen, jedoch auch strukturreichere Lebensräume
- Das Oberflächenwasser kann teilweise auf den dann überbauten Flächen nicht mehr versickern
- Verändertes Landschaftsbild

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Verkehrslärm oder andere Auswirkungen auf den Menschen sind durch diese gemischte Baufläche nicht im störenden Maß zu erwarten. Mit unterschiedlich starkem Betriebslärm vom Sägewerk auf der westlichen Seite des Tälchens im Süden von Oberwinterbach ist zu rechnen. Das Landratsamt, Umweltamt, hat am 27.10.2021 Messungen vorgenommen:

- Die Fa. Kugler hält am Sägewerk die Grenzwerte für Dorf-/Mischgebiet zwischen 6.00 und 22.00 Uhr uneingeschränkt ein.
- Der im geplanten Sondergebiet ankommende Lärm ist wahrnehmbar, liegt aber unter dem Grenzwert für Wohngebiete.

Es wird also davon ausgegangen, dass keine gegenseitigen Einschränkungen zu erwarten sind.

Kultur und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Bau- und Bodendenkmäler sind auf der Fläche nicht bekannt.

Belange der Wirtschaft

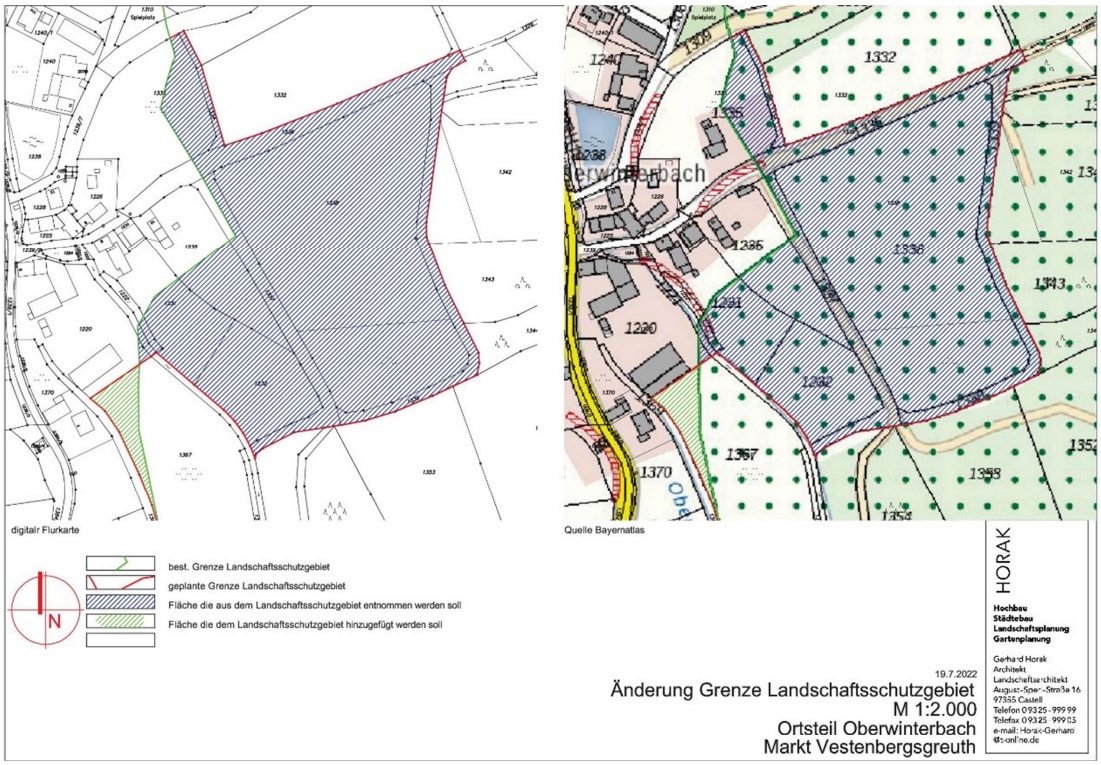
Die landwirtschaftliche Ackernutzung wird aufgegeben werden. Neue Verdienstmöglichkeiten durch eine Nutzung mit Pferdehaltung und Ferienhäusern werden geschaffen.

Belange der Landwirtschaft, agrarstrukturelle Belange

Durch diese geplante Nutzung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Der Betrieb ist allerdings landwirtschaftsnah und arbeitet mit Landwirten für die Beschaffung von Grundfutter und Entsorgung von Mist zusammen.
Die Bodenzahlen bzw. Ackerzahlen liegen im nördlichen Bereich des Grundstücks bei 37/34, im südlichen Bereich am Hangfuß, der feuchter ist und eine dickere Auflage an Oberboden hat, bei 43/40, die durchschnittlichen Bodenzahlen im Landkreis Erlangen Höchstadt liegen für Acker bei 38 und für Grünland bei 44. Die Acker-Bodenzahlen liegen leicht unter dem Landkreisdurchschnitt. Vermutlich war der südliche Teil zum Zeitpunkt der Bodenschätzung 1934 und bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 1999 noch als Grünland bewirtschaftet und die Fläche liegt also auch bei angenommener Grünlandnutzung unter dem Landkreisdurchschnitt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Für die 17.Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 06.09.2021 der Änderungsbeschluss gefasst und der Vorentwurf in der Planfassung vom 06.09.2021 beschlossen. Damit wurde die Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in die Wege geleitet. Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde vom 07.03. bis zum 08.04.2022 durchgeführt. Insgesamt gingen 15 Stellungnahmen ein.

Anhang

Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets
entsprechend dem Änderungsverfahren 2023-01-26