



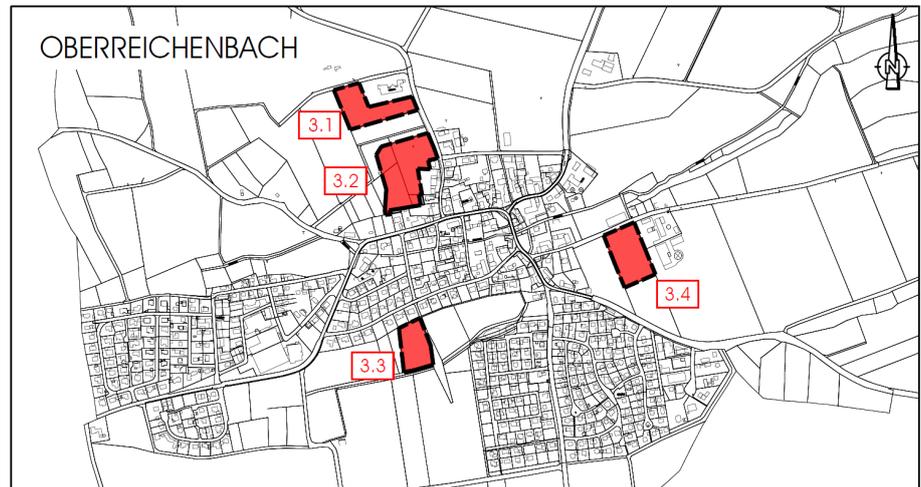
## GEMEINDE OBERREICHENBACH

VG Aurachtal  
Lange Straße 2  
9108 Aurachtal

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

# BEGRÜNDUNG

## 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE OBERREICHENBACH



Erstellt: Höchststadt, den 24. Juli 2023

Planungsphase: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**21.08.2023 – 22.09.2023**



### 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

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung .....	3
1.2	Allgemeine Informationen .....	3
1.3	Geplante Änderungen .....	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>4</b>
2.1	Überprüfung übergeordneter Planungen und Randbedingungen .....	4
2.1.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan .....	4
2.1.2	Überprüfung von Schutzgebieten .....	6
2.1.3	Überprüfung weiterer Randbedingungen .....	7
2.1.4	Leitbilder der Gemeinde Oberreichenbach .....	8
2.1.5	Denkmäler .....	8
2.1.6	Interkommunales Abstimmungsgebot .....	9
2.1.7	Klimaschutz .....	10
2.1.8	Bodenschutz .....	10
2.2	Änderung 3.01 (Erweiterung Schule und Kindergarten mit Spiel- & Bolzplatz) .....	11
2.2.1	Geltungsbereich .....	11
2.2.2	Planungsbericht .....	11
2.2.3	Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung .....	12
2.2.4	Landschaftsplanung .....	12
2.3	Änderung 3.02 (Wohnbaufläche und Erweiterung Dorfgebiet) .....	12
2.3.1	Geltungsbereich .....	12
2.3.2	Planungsbericht .....	12
2.3.3	Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung .....	14
2.3.4	Landschaftsplanung .....	17
2.4	Änderung 3.03 (Dirtbikestrecke) .....	18
2.4.1	Geltungsbereich .....	18
2.4.2	Planungsbericht .....	18
2.4.3	Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung .....	19
2.4.4	Landschaftsplanung .....	19
2.5	Änderung 3.04 – eingeschränktes Gewerbegebiet .....	19
2.5.1	Geltungsbereich .....	19
2.5.2	Planungsbericht .....	19
2.5.3	Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung .....	20
2.5.4	Landschaftsplanung .....	20
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>GESETZE UND VERORDNUNGEN .....</b>	<b>21</b>

## 1 EINLEITUNG

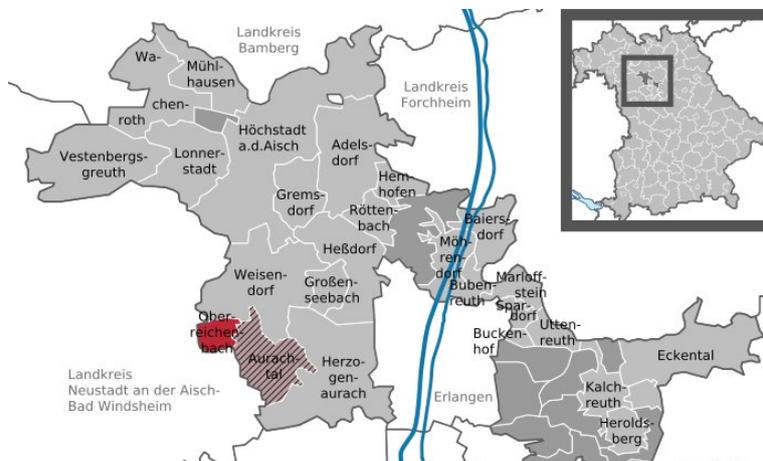
### 1.1 Anlass der Planung

Im Flächennutzungsplan, als vorbereitender Teil der Bauleitplanung, trifft die Gemeinde Oberreichenbach 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 freizuhaltenen 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufnahme von vier Erweiterungsflächen in Oberreichenbach. Mit Datum vom 14.09.2022 hat der Gemeinderat die 3. 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 Höchststadt an der Aisch beauftragt. Maßnahmen zur Landschaftspflege sowie der dazugehörige Umweltbericht werden von Landschaftsarchitektin Kathrin Niblein aus Höchststadt an der Aisch erstellt.

### 1.2 Allgemeine Informationen

Die Gemeinde Oberreichenbach ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal und liegt zentral zwischen Erlangen und Neustadt an der Aisch im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Die Gemeinde besteht lediglich aus der Gemarkung und dem Gemeindeteil Oberreichenbach. Nachbargemeinden sind Weisendorf, Aurachtal, Emskirchen, Wilhelmsdorf und Gerhardshofen. In der Gemeinde leben ca. 1.380 (Stand 31.06.2022) auf einer Fläche von 4,82 km<sup>2</sup>.



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

## 1.3 Geplante Änderungen

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberreichenbach sind vier Teilbereiche betroffen:

- Änderung 3.01 – Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kindergarten“, sowie Aufnahme einer Grünfläche „Spiel- und Bolzplatz“
- Änderung 3.02 - Aufnahme einer Wohnbaufläche, um den zukünftigen Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für einheimische Familien, decken zu können. Erweiterung des angrenzenden Dorfgebietes, um die aktuelle Darstellung an die vorhandene Nutzung und bestehende Flurstücksgrenzen anzupassen.
- Änderung 3.03 – Aufnahme der bestehenden Dirtbike-Strecke als Grünfläche „Freizeit und Erholung“
- Änderung 3.04 – Ausweisung einer eingeschränkten gewerblichen Baufläche für die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes

Von der Änderung sind folgende Flurstücke (Gemarkung Oberreichenbach) betroffen:

Nr.	Bauliche Nutzung (geplant)	Flurnummern(n)	Fläche
<b>3.01</b>	Erweiterung Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche „Spiel- und Bolzplatz“	tlw. 363	3.973 m <sup>2</sup> + 6.375 m <sup>2</sup>
<b>3.02</b>	Wohnbaufläche und Erweiterung Dorfgebiet	317/1, 361/2, tlw. 320, 357, 358, 360, 361	17.600 m <sup>2</sup>
<b>3.03</b>	Grünfläche „Freizeit und Erholung“	115	7.536 m <sup>2</sup>
<b>3.04</b>	Eingeschränktes Gewerbegebiet	tlw. 165	10.850 m <sup>2</sup>

Ziel der Änderung ist neben der Schaffung neuer benötigter Bauflächen (3.02) auch Flächen für die Erholung, Freizeit und soziale Zwecke (3.01 und 3.03) sowie für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung (3.04) zu schaffen. Der dörfliche Charakter soll dabei erhalten bleiben und zugleich die Gemeinde attraktiver gestaltet werden.

## 2 PLANUNGSBERICHT

### 2.1 Überprüfung übergeordneter Planungen und Randbedingungen

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird Oberreichenbach als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt und liegt am Rand der Region Nürnberg, jedoch außerhalb des Verdichtungsraumes, direkt angrenzend an die Region Westmittelfranken. In kurzer Entfernung befinden sich die beiden Mittelzentren Herzogenaurach und Höchstadt a.d.Aisch.

Das LEP mit Stand vom 01.01.2020 formuliert neben Zielen und Grundsätzen für die Entwicklung des Freistaats auch ein Leitbild „Bayern 2025 – Entwicklungschancen nutzen, Werte und Vielfalt bewahren, Lebensqualität sichern“. Folgende Punkte stehen bei der „Vision Bayern 2025“ im Mittelpunkt:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung

- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Speziell für die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes in Oberreichenbach sind die folgenden Ziele und Grundsätze maßgebend:

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1, Z)

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. (1.2.2 G)

Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur gilt der Grundsatz, die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, zu erhalten und zu verbessern. (5.1, G)

Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.3.1, Z)

Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Sie werden von den regionalen Planungsverbänden aufgestellt und bei Bedarf fortgeschrieben. Die Regionalpläne enthalten Festlegungen zu überfachlichen und fachlichen Belangen wie z.B. Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie gebietsscharfe Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, z.B. zur Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen. Gemäß Regionalplan der Region Nürnberg liegt Oberreichenbach innerhalb der äußeren Verdichtungszone.

Das Netz an Kindergärten ist auszubauen (8.3.1.1)

Neben der Erhaltung und Bewahrung der dörflichen Strukturen und Lebensverhältnisse sowie der Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft ist es jedoch notwendig, städtebauliche Maßnahmen zu beseitigen und eine qualitätsmäßige Entwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu erreichen. (zu 3.4.4)

Auf eine Stärkung des ländlichen Raums als eigenständigen gleichwertigen Lebensraum soll hingewirkt werden. Dabei soll der Erhaltung der Fränkischen Kulturlandschaft, der naturräumlichen Besonderheiten der Fränkischen Schichtstufenlandschaft, insbesondere im Bereich der Frankenalb und ihres Vorlandes und der dadurch geprägten Siedlungsstruktur, besonderes Gewicht beigemessen werden. Auf die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten im ländlichen Raum der Region soll hingewirkt werden. Günstige Voraussetzungen für die Siedlungstätigkeit sollen insbesondere unter Berücksichtigung der landschaftlichen, kulturellen Gegebenheiten und der Erschließung durch den ÖPNV zur Stärkung des ländlichen Raumes genutzt werden. (2.3.2.2)

Mit der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche (Schule und Kindergarten) entspricht die Gemeinde den Zielen des LEP und Regionalplan, da hierdurch das Kindergartenetz bedarfsgerecht ausgebaut wird und weitere Flächen für zukünftige Erweiterungen vorgehalten werden können.

Ziel der Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche ist allen voran, einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegenzuwirken. Die neue Gewerbefläche stellt durch die Darstellung als eingeschränkte gewerbliche Baufläche keine Beeinträchtigung für angrenzende Bebauung dar und ermöglicht einem ortsansässigen Betrieb, sich weiterzuentwickeln. Darüber hinaus können hierdurch weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.



Auszug verschiedener Karten aus dem Regionalplan [BayernAtlas; 11/22]

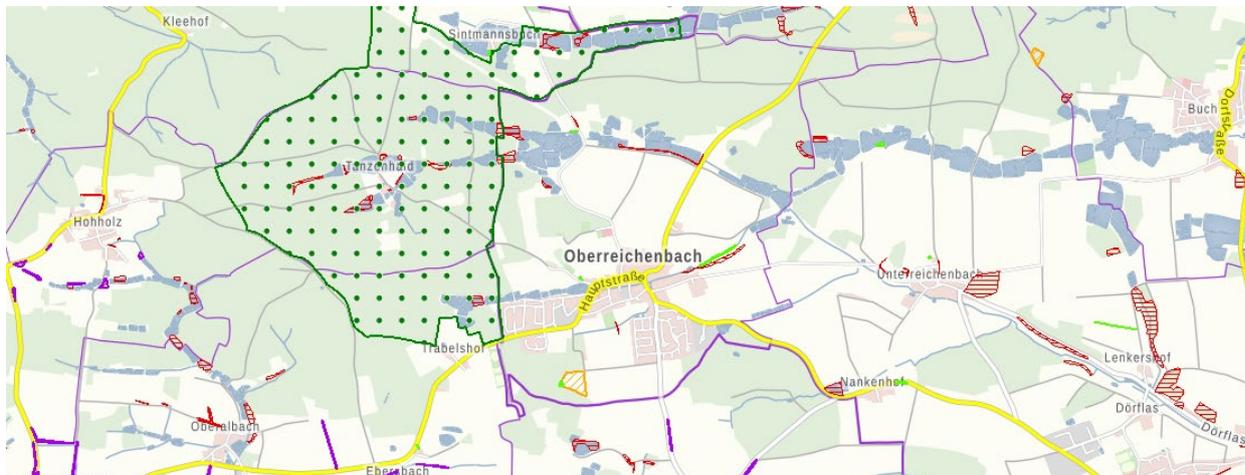
Die dargestellten Kartenausschnitte aus dem Regionalplan zeigen, dass nördlich von Oberreichenbach ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet („x“-Schraffur) über die Waldflächen erstreckt. Dieses wird jedoch von den Planungen nicht tangiert. Darüber hinaus grenzt im Westen ein Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung (TR 21, Region Westmittelfranken, „+“-Schraffur) direkt an die Gemeindegrenze an. In unmittelbarer Entfernung befinden sich auch Vorranggebiete für die Wasserversorgung (TR 1+4, Region Westmittelfranken, blau karierte Schraffur). Auf die genannten Schutzgebiete gehen von den Planungen keine Beeinträchtigungen aus, da es sich nur um kleinere Änderungsbereiche handelt.

Im Wald nördlich von Oberreichenbach befindet sich des Weiteren ein Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung („x“-Schraffur), südlich der Gemeinde sogar ein Vorranggebiet für Windenergienutzung („X“-Schraffur). Konkrete Maßnahmen sind hier derzeit jedoch nicht geplant, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

### 2.1.2 Überprüfung von Schutzgebieten

Im Gemeindegebiet und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Trinkwasserschutzgebiete, etc.). Im Westen grenzt lediglich direkt an die Gemeindegrenze das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Wehlerlandschaft im östlichen Landkreis [NEA]“ an (siehe Abbildung unter 2.1.3, grün punktierte Schraffur), für das sich jedoch keine negativen Auswirkungen durch die Planungen ergeben.

### 2.1.3 Überprüfung weiterer Randbedingungen



Auszug verschiedener Karten aus dem BayernAtlas [11/22]

In Oberreichenbach sind nur wenige kartierte Biotope oder Ökoflächen vorhanden. Diese befinden sich außerhalb des Siedlungsbereiches. Im Westen grenzt direkt an die Gemeindegrenze das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Weierlandschaft im östlichen Landkreis [NEA]“ an, für das sich jedoch keine negativen Auswirkungen durch die Planungen ergeben.



Wassersensible Bereiche [BayernAtlas; 11/22]

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Gemeindegebiet von Oberreichenbach nicht vorhanden. Das nächste Überschwemmungsgebiet erstreckt sich entlang der Mittleren Aurach südlich von Oberreichenbach, stellt für den Ort jedoch keine Gefahr dar.

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließt neben den tatsächlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten auch die Darstellung wassersensibler Bereiche (siehe grün dargestellte Flächen) in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können.

Im Bereich von Oberreichenbach erstrecken sich diese wassersensiblen Bereiche über die „Trabelshoffeiche“ im Nordwesten und entlang des Eichenbachs von Westen nach Osten. Im Osten sind die Uferbereiche des Reichenbachs und Hirtengrundgrabens betroffen. Die vier Flächen, die im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung neu aufgenommen werden sollen, werden von diesen Flächen nicht tangiert und liegen nicht in unmittelbarer Nähe zu diesen Gewässern. Es ist nicht mit einer gegenseitigen Beeinträchtigung zu rechnen.

Südlich der Fläche mit der Fl. Nr. 115 (Änderung 3.03) verläuft von West nach Ost ein Entwässerungsgraben, ein Gewässer III. Ordnung, der eine bedeutende Vorflutfunktion für oberhalb liegende Flächen innehat. Das Überschwemmungsgebiet des Vorfluters ist nicht bekannt. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen und Überflutung der angrenzenden Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Uferrandstreifen beidseits des Gewässers mindestens 5 Meter (besser: 10 Meter) breit sein und von jeglicher Nutzung wie Bebauung, Zäune, Gärten, usw. freigehalten werden. Uferrandstreifen sind wichtige Entwicklungsräume der Gewässer. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Diese Bereiche sollten

#### 2.1.4 Leitbilder der Gemeinde Oberreichenbach

Die Gemeinde Oberreichenbach hat sich selbst einige Leitbilder/-ziele in den Bereichen „Soziales“, „Infrastruktur-Lebensqualität“ und „Umwelt - Natur und Landwirtschaft“ gesetzt, die sie verfolgen und umsetzen möchte:

Im Bereich „Soziales“ strebt die Gemeinde an, die bestehende Kultur in ihrer vielfältigen Erscheinungsform zu pflegen, weiterzuentwickeln und zu fördern. Alle Gemeindebewohner sollen in den Bereichen Betreuung, Bildung, Freizeit und Wohnen Unterstützung finden. Im Hinblick auf den demografischen Wandel und die Veralterung in der Gemeinde ist Oberreichenbach bestrebt, Senioren zu unterstützen und eine wohnortnahe medizinische Versorgung anzubieten.

Hinsichtlich der „Infrastruktur und Lebensqualität“ soll die bestehende Infrastruktur weiterhin ausgebaut werden und dadurch eine höhere Flexibilität erlangen. Die lokale Wirtschaft, Handwerk und Gewerbe sollen erhalten bleiben. Zudem ist Oberreichenbach bezüglich einer Neuansiedlung nach konkretem Bedarf aufgeschlossen. Eine weitestgehende Unabhängigkeit bei der Energieversorgung wird angestrebt.

Hinsichtlich „Umwelt – Natur – Landwirtschaft“ bietet die Gemeinde ihren Einwohner durch die Ausgewogenheit zwischen Arbeits-, Wohn- und Naturbereichen gute Voraussetzungen für ein hohes Maß an Lebensqualität. Durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Naherholung, Freizeitgestaltung und Tourismus wird auch in Zukunft die Attraktivität der Gemeinde erhalten bleiben. Außerdem orientiert sich das Handeln am umweltschonenden Einsatz aller Energien und die Gemeinde ergreift aktive Maßnahmen zur Energieeinsparung, um langfristig die Zukunft in einer intakten Umwelt zu sichern.

Grundsätzlich ist Oberreichenbach bestrebt den Dorfcharakter zu bewahren und aufzuwerten, mit dem Ziel durch eine kontinuierliche Verbesserung des örtlichen Erscheinungsbildes auch die Aufenthalts- und Wohnqualität des Dorfes zu steigern. Dabei dürfen Maßnahmen nicht zu Lasten einzelner gehen. Auf die Landwirtschaft ist deshalb besonders Rücksicht zu nehmen.

#### 2.1.5 Denkmäler

Auf den geplanten Flächen in Oberreichenbach befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler.



Bau- und Bodendenkmäler [BayernAtlas; 11/22]

In Oberreichenbach ist bisher nur ein Bodendenkmal im Bereich der Kirche mit der Kurzbeschreibung „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Filialkirche St. Egidien in Oberreichenbach einschließlich Friedhof mit Körperbestattungen“ kartiert. Im Altortbereich sind darüber hinaus verschiedene Baudenkmäler (altes Schulhaus, Freiong, Brauerei, Friedhofsmauer, altes Wohnhaus) vorhanden, die auch zukünftig erhalten bleiben sollen. Die Flächennutzungsplanänderungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe dieser Denkmäler.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2.1.6 Interkommunales Abstimmungsgebot

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 Einzelfalles 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 Oberreichenbach 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 (Weisendorf, Aurachtal, Emskirchen, Gerhardshofen) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

### 2.1.7 Klimaschutz

Wie an den Leitbildern (siehe 2.1.4 bzw. ausführlich auf der Homepage der Gemeinde) zu erkennen ist, liegen der Gemeinde die Themen Umwelt, Natur und Landwirtschaft sehr am Herzen. Man möchte durch rücksichtsvolles Handeln einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und dies auch in der Bauleitplanung berücksichtigen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden sämtliche vorhandene Grünstrukturen, Pufferzonen, Biotope, Gewässer und Waldbereiche aus dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan erhalten und somit weiterhin geschützt.

Grundsätzlich geht mit den Änderungen kein Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für lokalklimatische Verhältnisse einher, wie auch dem Umweltbericht zu entnehmen ist. Die Aufnahme weiterer Grünstrukturen/Eingrünungen stellt einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

Außerdem werden nur noch geringfügig Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen aufgenommen, da die bisher verfügbaren Flächen vollständig bebaut sind oder sich in Privatbesitz befinden und der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Die Flächen sollen bedarfsgerecht entwickelt werden und für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren den Bedarf an neuen Bauflächen decken.

Zusätzlich möchte die Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf Wohnbebauung, die Innenentwicklung vorantreiben und ist hier im regelmäßigen Austausch mit Grundstückseigentümern. Derzeit ist auch ein Innenentwicklungsprojekt in Planung, wodurch erschwingliche Wohnungen im Ortskern von Oberreichenbach entstehen sollen.

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien weist die Gemeinde selbst derzeit bereits 76 Photovoltaikanlagen bis 30 kWp und vereinzelte Dach-PV-Anlagen auf. Freiflächenanlagen sind nicht vorhanden, da hierfür aufgrund der großen Waldflächen innerhalb des Gemeindegebietes kein Potenzial besteht. Außerdem wird insbesondere im Bereich der südlichen Wohngebiete oberflächennahe Erdwärme über Erdwärmesonden gewonnen. Generell ist in der Gemeinde noch großes Potenzial vorhanden, den Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch zu erhöhen. Auch Elektroladestationen sind laut EnergieAtlas Bayern bisher noch nicht vorhanden.

### 2.1.8 Bodenschutz

Auf den Erhalt ertragsfähiger Böden und die damit verbundene Unterstützung der Landwirtschaft legt die Gemeinde großen Wert. Die Ausweisung der Fläche 3.01 ist jedoch für eine zukünftige Erweiterung der Schulgebäude unumgänglich und an anderer Stelle nicht zweckmäßig. Auch für Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen stehen aufgrund der Besitzverhältnisse keine weniger ertragsfähigen Alternativflächen zur Verfügung. Ziel ist hier jedoch eine bedarfsgerechte Erschließung, sodass die landwirtschaftlichen Flächen bis zur zukünftigen Bebauung vollumfänglich bewirtschaftet werden können. Bei einer zukünftigen Bebauung ist auch darauf zu achten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt zu bewirtschaften bleiben.

Die Auswirkungen auf den Boden und die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes werden im Umweltbericht thematisiert.

## 2.2 Änderung 3.01 (Erweiterung Schule und Kindergarten mit Spiel- & Bolzplatz)

### 2.2.1 Geltungsbereich

Von der Änderung betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Oberreichenbach: Fl. Nr. 363 (TF)

Geltungsbereich	10.348 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	3.973 m <sup>2</sup>
Grünfläche	6.375 m <sup>2</sup>

### 2.2.2 Planungsbericht

Zur Kinderbetreuung befindet sich in Oberreichenbach die Kita Regenbogen. Der dazugehörige Kindergarten hat seinen Standort im Ortskern, ebenso die Krippe. Die beiden Hortgruppen zur Betreuung der Grundschüler ist derzeit noch im Schulgebäude integriert. Da der Bedarf hierfür steigt ist ein Hortneubau westlich des Schulgebäudes geplant, wo sich jedoch derzeit der Spiel- und Bolzplatz der Schule befindet, den viele Kinder und Jugendliche auch in ihrer Freizeit nutzen.

Um auch zukünftig entsprechende Spielflächen zur Verfügung stellen zu können, soll eine Fläche westlich der bereits bestehenden Gemeinbedarfsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ aufgenommen werden, um die Anlagen dorthin zu verlegen.



Luftaufnahme bestehender Bolzplatz westlich des Schulgebäudes [VMB AG; 07/2022]

Zusätzlich soll für eine potenzielle Erweiterung des bestehenden Schulgebäudes die Gemeinbedarfsfläche in südliche Richtung erweitert werden. Bei Bedarf kann somit das Schulgebäude vergrößert werden.

Derzeit werden die Erweiterungsflächen landwirtschaftlich genutzt. Da die Erweiterung des Schulgebäudes sowie der Kinderbetreuungseinrichtungen im Anschluss an bestehende Gebäude für städtebaulich zweckmäßig erachtet wird, wird hier der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen in Kauf genommen. Zukünftige Erweiterungen und Anbauten sind allerdings nur in bedarfsgerechtem Umfang zu planen, sodass ein möglichst großer Anteil der Ackerflächen weiterhin bewirtschaftet werden kann.

Aufgrund der Topografie (leichtes Gefälle von Nord nach Süd) ist bei der weiteren Planung darauf zu achten, dass Oberflächenwasser abgefangen werden kann und nicht ungehindert in Richtung der südlich geplanten Wohnbauflächen fließt.

### 2.2.3 Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung

Zuletzt wurden die Hortplätze in Oberreichenbach von 50 auf 60 erweitert, da der Bedarf an Betreuungsplätzen für Grundschüler in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Laut Demografiespiegel wird die Anzahl der 6- bis 10-jährigen Einwohner der Gemeinde Oberreichenbach in den nächsten 10 Jahren zwar leicht abnehmen, jedoch soll durch die Aufnahme der Erweiterungsfläche für die Zukunft eine geeignete Fläche für eine Schulerweiterung vorgehalten werden.

Das Schulgebäude mit Bolz- und Spielplatz liegt nördlich abgelegen vom Ortskern, ist jedoch dennoch fußläufig gut erreichbar. Die abgelegene Lage, angrenzend an Wald und Wiesen und mit Blick über Oberreichenbach bietet den Schülern gute Voraussetzungen, sich abseits von Verkehrslärm und Emissionen auf den Schulalltag zu konzentrieren und dabei naturnah zu lernen. Die Spielflächen im Außenbereich sind auch außerhalb der Schulzeiten ein beliebter Treffpunkt für die Kinder der Gemeinde.

Aufgrund der günstigen Lage und der vorhandenen Schulgebäude kommt ein anderer Standort für eine zukünftige Schulerweiterung nicht in Frage.

### 2.2.4 Landschaftsplanung

Die Fläche westlich der Schule wird als Grünfläche mit der Spezifizierung Bolzplatz/Spielplatz festgesetzt.

Auf der Westseite der Fläche wird eine Baumreihe als klimatoleranten, insektenfreundlichen Laubbäumen als Hochstamm gepflanzt. Das dient zur Eingrünung und als Trittstein für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

## 2.3 Änderung 3.02 (Wohnbaufläche und Erweiterung Dorfgebiet)

### 2.3.1 Geltungsbereich

Von der Änderung betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Oberreichenbach:

Fl. Nrn. 317/1, 361/2 und tlw. 320, 357, 358, 360 und 361

Geltungsbereich	17.600 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet	1.885 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	14.397 m <sup>2</sup>
Grünfläche Eingrünung	1.319 m <sup>2</sup>

### 2.3.2 Planungsbericht

In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde durch neue Baugebiete den Großteil des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken decken. Dabei wurden die vorhandenen Wohnbauflächen, die bisher im Flächennutzungsplan dargestellt waren, vollständig ausgeschöpft.

Um langfristig die Entwicklung des Ortes sicherzustellen und insbesondere jungen einheimischen Familien weiterhin bedarfsgerecht Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, soll neben der favorisierten Innenentwicklung eine zusätzliche Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Dadurch möchte man auch einer Abwanderung langjähriger Einwohner entgegenwirken, die vorhandenen sozialen Strukturen, insbesondere Einrichtungen für Kinder, effektiv ausnutzen und gleichzeitig die Dorfgemeinschaft stärken.

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche können vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen effektiv genutzt und die Bebauung im Norden abgerundet werden. Um das gewährleisten zu können wurden bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erste Überlegungen zu einer möglichen verkehrstechnischen und sonstigen Erschließung, sowie Straßenführung und Bauparzelleneinteilung

angestellt und erste Konzepte entworfen (siehe Skizze rechts). Diese wurden zuletzt im Gemeinderat diskutiert und der Geltungsbereich dann entsprechend angepasst. Hier ist zu beachten, dass sich die beiden als Dorfgebiet ausgewiesenen Flurstücke (im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet) in Privatbesitz befinden und der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen (s.u.). Zudem ist aufgrund der vorhandenen Topografie ein Anschluss an die südlich gelegene Hauptstraße erforderlich, um eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen. Der Gemeinde steht hierfür im Tausch gegen ein Grundstück im zukünftigen Baugebiet das Flurstück Nr. 322 zur Verfügung, über das auch verkehrstechnisch eine Anbindung erfolgen kann. Die Fläche stellt zudem eine zweckmäßige Ortsabrundung nach Norden dar.



Skizze einer möglichen Bauflächeneinteilung der ausgewiesenen Wohnbaufläche

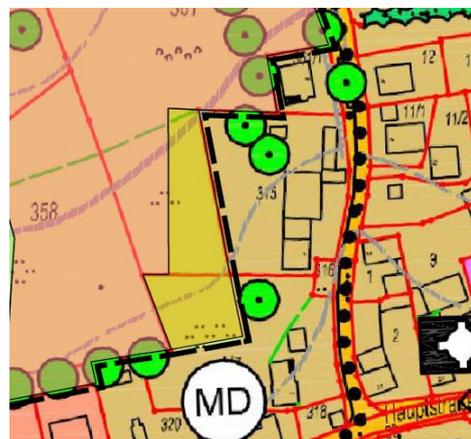
Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken können mit der geplanten Ausweisung ca. 17 Bauplätze mit ortstypischen Grundstücksgrößen zur Verfügung gestellt werden. Diese sollen für den Planungshorizont von 15 Jahren jungen einheimischen Familien zur Verfügung gestellt werden, um einer Abwanderung derer in Nachbargemeinden entgegenzuwirken. Eine zweckmäßige Lage und Größe von Grünflächen, unter anderem für Regenrückhaltebecken etc. ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Eine Ortsrandeingrünung wird bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist auch eine Realisierung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten anzustreben, um hier eine bedarfsgerechte Ausweisung sicherzustellen.

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches von Änderungsbereich 3.2 wird zukünftig als Dorfgebiet dargestellt. Die beiden hiervon betroffenen Flurstücke sind entsprechend der Eigentumsverhältnisse und Nutzungen dem östlich angrenzenden Dorfgebiet (laut aktuell gültigem Flächennutzungsplan) zuzuordnen. Derzeit wird im bereits als Dorfgebiet dargestellten Bereich der Fl. Nrn. 315 und 315/1 ein Wohnhaus errichtet. Der Eigentümer betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb und ist auch im Besitz der Fl. Nr. 361/2 (siehe rot markierte Flurstücke unten), die fortan ebenso als Dorfgebiet dargestellt wird, um hier Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen.

Auch die südliche Teilfläche, Fl. Nr. 317/1 (siehe blau markierter Bereich), ist in Privatbesitz und steht der Gemeinde für die Entwicklung einer Wohnbaufläche nicht zur Verfügung. Weil eine große Teilfläche des Grundstückes bereits bebaut und im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist, wird auch diese Fläche zukünftig als Dorfgebiet aufgenommen.



Übersicht Eigentumsverhältnisse im Bereich der als Dorfgebiet (MD) dargestellten Flächen



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit eingeblendeter Planung (transparent)

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird aus den o.g. Gründen für die bedarfsgerechte Erschließung der Baufläche in Kauf genommen. Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen darf dabei jedoch nicht eingeschränkt werden. In der Nähe der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Auf die davon ausgehenden Geruchsemissionen wird hingewiesen.



Luftaufnahme des erweiterten Dorfgebiets und der geplanten Wohnbaufläche [VMB AG; 07/2023]

Aufgrund der vorhandenen Topografie (Gefälle von Nordwest nach Südost) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung darauf zu achten, dass insbesondere bei Starkregen Oberflächenwasser, das von den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen kommt, nicht durch das Baugebiet läuft. Hierzu können innerhalb der Ortsrandeingrünung beispielsweise entsprechende Mulden oder Gräben vorgesehen werden, um anfallendes Wasser um das Baugebiet in ein südlich einzuplanendes Regenrückhaltebecken zu leiten.

### 2.3.3 Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung

#### **Strukturdaten**

Die Gemeinde ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Innenentwicklung bemüht, was sich in verschiedenen Projekten im Ortskern widerspiegelt. Außerdem verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Infrastrukturkosten auf einem niedrigen Niveau und die Bevölkerungszahlen konstant zu halten.

#### *Einwohnerzahlen der letzten 10 Jahre:*

Zum 30.06.2022 lebten in der Gemeinde 1.380 Einwohner und damit 1,5 % mehr als zum 31.12.2021 (Angaben der Gemeinde). Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, ergaben sich in den vergangenen 10 Jahren jeweils zum 31. Dezember folgende Einwohnerzahlen für die Gemeinde:

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1237	1234	1218	1228	1271	1298	1302	1263	1315	1359

Anhand der Einwohnerzahlen lässt sich ein positiver Trend in der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre vernehmen. Von 2012 bis 2021 sind die Einwohnerzahlen um ca. 9,0 % gestiegen. Dies ist auch auf die Baugebietsausweisungen zurückzuführen, denn seit 2012 wurden im Bereich der Eckersberger Straße immer wieder Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt.

#### Zukünftige Bevölkerungsentwicklung:

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039, ergeben sich für die nächsten Jahre folgende Einwohnerzahlen (auf 100 Einwohner gerundet) für Oberreichenbach:

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1340	1330	1330	1320	1320	1320	1310	1310	1310	1310

Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung lassen innerhalb der nächsten 10 Jahre einen Bevölkerungsrückgang um ca. 2,2 % erwarten. Hier ist jedoch anzumerken, dass im Demographiespiegel für das Jahr 2021 bereits ein Rückgang von 1360 auf 1350 Einwohner und 2022 weiter auf 1340 Einwohner errechnet wurde. Die aktuellen Einwohnerzahlen aus den Jahren 2021 und 2022 zeigen hier jedoch einen anderen, aufsteigenden Trend.

#### Bevölkerungsprognose des Landkreises:

Die Gemeinde Oberreichenbach liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Regierungsbezirk Mittelfranken. Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, lebten 2020 138.105 Einwohner im Landkreis.

Im Jahr 2032 könnten laut *Bayerischem Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040* ca. 143.000 Einwohner (gerundet) leben. Die Bevölkerungsentwicklung von 2023 bis 2032 wird mit ca. +2,1 % berechnet und liegt damit ca. 4,3 % über der Vorausberechnung für die Gemeinde Oberreichenbach.

#### Einstufung im Zentrale Orte-System und Gebietskategorie gem. LEP

Oberreichenbach ist nicht als zentraler Ort definiert und liegt innerhalb der äußeren Verdichtungszone des Ballungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen. Im LEP wird die Gemeinde als allgemein ländlicher Raum definiert.

#### Verkehrsanbindung

Oberreichenbach ist über verschiedene Kreisstraßen mit Staatsstraßen verbunden. Hierzu zählt im Norden die ERH28 in Verbindung mit der St2259, über die Weisendorf und von dort das Mittelzentrum Höchstadt a.d.A. erreichbar ist. Im Süden gelangt man über die ERH15 auf die St2244, über die in nur 10 km Entfernung das Mittelzentrum Herzogenaurach erreicht werden kann. Im Westen gelangt man über die NEA11 in Emskirchen auf die Bundesstraße B8, die im Norden an die B470 anschließt.

#### Flächenpotenziale und Alternativenprüfung

In Oberreichenbach sind noch einige freie Baugrundstücke vorhanden, wobei 14 der 25 freien Grundstücke innerhalb bestehender Wohnbauflächen auf das Baugebiet an der Eckersberger Straße zurückfallen, wo innerhalb der nächsten Jahre mit einer Bebauung zu rechnen ist. Auch drei Grundstücke innerhalb gemischter Bauflächen sind noch unbebaut, wie die nachfolgende Übersicht zeigt. Zusätzlich wird durch den 2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Seeland“ zusätzlicher Wohnraum auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche geschaffen.



Übersicht freier Baugrundstücke [VMB AG; 11/2022]

Trotz wiederholter Bemühungen der Gemeinde, die unbebauten Grundstücke zu erwerben oder Bauinteressenten zur Verfügung zu stellen, sind die Grundstückseigentümer nicht bereit, ihre Flächen für die Innenentwicklung abzugeben. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lohbeet“ wurde 2016 in Einzelgesprächen die Bereitschaft von Grundstückseigentümern abgefragt, ihre Grundstücke zu bebauen oder zu verkaufen. Damals konnten durch die Bemühungen des Bürgermeisters kaum Grundstücke aktiviert werden. Konkrete Erhebungsdaten gibt es für die Befragungen nicht. Jedoch wurden auch in den vergangenen Jahren regelmäßig Privatbesitzer freier Bauflächen kontaktiert, um eine Nachverdichtung im Innenbereich zu erwirken. Weiterhin konnten jedoch kaum Grundstücke aktiviert werden.

Aktivierungsstrategien und Annahmen zur Verfügbarkeit von Potenzialflächen sind auch bei der Bedarfsermittlung eingeflossen, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Seeland“ (2022) erstellt wurde. Hier wurde für die Gemeinde Oberreichenbach ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 2,2 ha errechnet. Da der Bebauungsplan erst 2022 rechtskräftig wurde und die Berechnungen entsprechend aktuell sind, können die Ergebnisse auch für die Bewertung der neuen Wohnbaufläche herangezogen werden (s.u.).

Auch eine Alternativenprüfung, an anderer Stelle Wohnbauflächen auszuweisen, hat ergeben, dass die Möglichkeiten in Oberreichenbach begrenzt sind. Im Osten befinden sich überwiegend gemischte gewerbliche Bauflächen. Im Westen begrenzen Waldflächen und eine Weiherkette eine Erweiterung der dortigen Wohngebiete. Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Am oberen Grot“ wurde im Rahmen der FNP-Änderung geprüft, da dies bei der damaligen Aufstellung bereits vorgesehen war. Da hier jedoch der erforderliche Abstand zur Straße keine zweckmäßige Erschließung zulässt, steht die Fläche nicht zur Verfügung.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Bedarfsermittlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Seeland“ aus dem Jahr 2022**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Seeland“ (2022) wurde bereits ein ausführlicher Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen geführt. Grundlagen hierfür waren ebenfalls die Strukturdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (s.o.) allerdings aus den Vorjahren (bis 2018). Aus den Berechnungen geht ein Wohnbauflächenbedarf von 2,2 ha für die Gemeinde Oberreichenbach hervor.

Im BPlan „Seeland“ werden Flächen im Umfang von ca. 1,8 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Davon liegen jedoch ca. 0,2 ha innerhalb der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße ERH 28, innerhalb derer keine Bebauung für Wohnbauzwecke möglich ist. Es ergibt sich jedoch nach Abzug der tatsächlichen WA-Fläche (1,8 – 0,2 ha = 1,6 ha) noch ein Restbedarf von ca. 0,6 ha (2,2 – 1,6 ha).

Geplant ist die Ausweisung von 1,44 ha zusätzlicher Wohnbaufläche im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere durch die ungleichförmige Umgrenzung der Wohnbaufläche damit zu rechnen ist, dass ca. 20 % der Fläche für die Erschließung, Verkehrs- und Grünflächen von der ausgewiesenen Wohnbauflächen abzuziehen sind. Wie oben bereits beschrieben, wurden bereits erste Konzepte für eine mögliche Erschließung und Einteilung der Bauflächen erstellt. Nach

Abzug von Verkehrsflächen und Grünflächen (Ortsrandeingrünung, Regenrückhaltebecken, etc.) entfallen bei der vom Gemeinderat favorisierten Variante ca. 1,2 ha innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung auf neue Wohnbauflächen. Dies liegt deutlich unter dem Errechneten Gesamtbedarf von 2,2 ha Wohnbauflächen für die nächsten 15 Jahre in Oberreichenbach, jedoch 0,6 ha über dem verfügbaren Restbedarf nach Abzug des erforderlichen Anteils für die Ausweisungen um BPlan „Seeland“.

Zwar wird der zuvor errechnete Bedarf hiermit weiterhin um 0,6 ha überstiegen, jedoch ist auch festzustellen, dass die Bedarfsermittlung auf statistische Werte mit Stand 2018 zurückzuführen ist. In den Unterlagen zum BPlan „Seeland“ wird demnach eine Bevölkerungsentwicklung von +2,7 % zwischen 2008 und 2018 zugrunde gelegt. Wie oben ersichtlich ist die Bevölkerung der Gemeinde im Zeitraum 2012 bis 2021 deutlich angestiegen. Auch die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2039 liegt für das Jahr 2031 inzwischen bei 1.310 anstatt der in der Bedarfsermittlung vom BPlan „Seeland“ zugrunde gelegten 1.250 (Stand Bevölkerungsvorausberechnung bis 2031).

Zudem ist zu berücksichtigen, dass derzeit ein Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan „Seeland“ läuft, dessen Ausgang offen ist. Kann der Bebauungsplan „Seeland“ wie geplant umgesetzt werden, können ausreichend Wohnungen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung gestellt werden, jedoch keine weiteren Wohnbaugrundstücke für den Einfamilienhausbau. Kann der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden fehlen der Gemeinde in den nächsten 15 bis 20 Jahren ca. 2,2 ha an Wohnbauflächen, wodurch insbesondere den jungen einheimischen Familien keine Bauplätze oder Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Deren Abwanderung in umliegende Gemeinden kann somit nicht entgegengewirkt werden. Da derzeit nicht absehbar ist, wann eine Entscheidung zum BPlan „Seeland“ getroffen wird, möchte die Gemeinde dennoch weitere Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Diese sollen jedoch bedarfsgerecht insbesondere an junge einheimische Familien vermarktet werden.

### **Ergebnis**

Da in den vergangenen Jahren insbesondere das Wohngebiet an der Eckersberger Straße bereits mehrfach erweitert wurde, sieht die Gemeinde den Bedarf hierfür zunächst gedeckt, jedoch werden hier kurzfristig alle Baugrundstücke bebaut. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit der unbebauten Grundstücke im Innenbereich, möchte die Gemeinde für die nächsten 10-15 Jahre dennoch Wohnbauflächen vorhalten, um bedarfsgerecht jungen einheimischen Familien die Möglichkeit bieten zu können, sich langfristig in ihrem Heimatort niederzulassen. Dadurch möchte man einer Abwanderung in größere Nachbarkommunen entgegenwirken und gleichzeitig die vorhandene Dorfgemeinschaft stärken. Die hierfür ausgewiesene Fläche beläuft sich auf ca. 14.397 m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche), wobei eine Erschließung des ungleichförmigen Geltungsbereiches nicht geradlinig geplant werden kann. Es ist auch davon auszugehen, dass innerhalb der Wohnbaufläche auch größere Grünflächen angelegt werden müssen.

Aufgrund der oben aufgeführten Berechnungen und aktueller Randbedingungen sieht die Gemeinde den Bedarf für die Wohnbauflächenausweisung mit effektiv ca. 1,2 ha als gegeben und nachgewiesen. Die Ausweisung soll den Bedarf für die nächsten 15 Jahren decken, bedarfsgerecht entwickelt und überwiegend jungen einheimischen Familien zur Verfügung gestellt werden.

### **2.3.4 Landschaftsplanung**

Auf der Westseite der Fläche wird eine Baumreihe als klimatoleranten, insektenfreundlichen Laubbäumen als Hochstamm gepflanzt. Das dient zur Eingrünung und als Trittstein für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

## 2.4 Änderung 3.03 (Dirtbikestrecke)

### 2.4.1 Geltungsbereich

Von der Änderung betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Oberreichenbach: 115

Geltungsbereich	7.536 m <sup>2</sup>
Grünfläche	7.536 m <sup>2</sup>

### 2.4.2 Planungsbericht

Die Gemeinde möchte durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Naherholung und Freizeitgestaltung auch in Zukunft die Attraktivität der Gemeinde erhalten. Hierfür hat man vor einigen Jahren eine Fläche südlich des Ortskerns erworben, die fußläufig gut zu erreichen ist. Hier ist für die junge Generation vor kurzem bereits ein Dirtpark entstanden. Das Grundstück soll dementsprechend als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Dabei werden die Obstbäume, die im nördlichen Bereich des Grundstücks angepflanzt wurden, langfristig geschützt.



Luftaufnahme der Dirtbike-Strecke [VMB AG; 07/2022]

Die Gemeinde ist bestrebt, der jungen Generation Freizeitaktivitäten im Freien zu bieten, um zu einer gesunden Lebensweise beizutragen. Da die Nachfrage nach einem Dirtbike durch die Jugendlichen der Gemeinde sehr hoch war, wurde nach einer geeigneten Fläche gesucht, deren Verlust für die Landwirtschaft vertretbar ist. Aufgrund der vorhandenen Abgrenzung der Fläche durch die Eingrünung und den vorhandenen Weg können die angrenzenden Flächen uneingeschränkt weiter bewirtschaftet werden. Ausgleichsmaßnahmen werden direkt innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt, sodass keine weiteren Flächen beansprucht werden.

Da die Fläche unbefestigt ist, kann Niederschlagswasser zu großen Teilen direkt innerhalb der Grünflächen versickern. Die Dirt-Bike-Strecke ist so ausgebildet, dass Oberflächenwasser größtenteils auf die angrenzenden Grünflächen ablaufen kann. Insbesondere bei Starkregen kann es jedoch dazu kommen, dass sich stellenweise Wasser sammelt. Dadurch können sich Einschränkungen bei der Nutzung der Dirt-Bike-Strecke ergeben.

Der südlich des Geltungsbereiches verlaufende (namenlose) Entwässerungsgraben stellt aufgrund der Topografie auch bei Starkregen keine Gefahr für den Bikepark dar. Dieser wurde bereits erhöht geplant.

Zum Uferbereich wird ausreichend Abstand eingehalten. Da dem Wasserwirtschaftsamt jedoch das Überschwemmungsgebiet des Vorfluters nicht bekannt ist, kann eine Ausuferung bei starken Regenereignissen und Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

#### 2.4.3 Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung

Der Dirtpark wird bereits heute viel von den Einwohnern, aber auch von Passierenden Radfahren genutzt. Er dient als Fläche für Freizeit und Erholung, vereint somit Generationen und schafft einen Ort zum Ausgleich. Gerade bei Kindern und jungen Erwachsenen wird der Park als beliebter Treffpunkt gesehen.

Auf Grund des bereits bestehenden Parks bietet sich diesbezüglich keine weitere Fläche als geeigneter an.

#### 2.4.4 Landschaftsplanung

Die Fläche wird als Grünfläche mit der Spezifizierung Freizeit und Erholung festgesetzt.

Auf der Nordseite der Fläche wird Streuobstwiese angelegt. Das dient als Puffer zwischen Siedlung und Spielfläche und als Trittstein für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

### 2.5 Änderung 3.04 – eingeschränktes Gewerbegebiet

#### 2.5.1 Geltungsbereich

Von der Änderung betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Oberreichenbach: 165 (TF)

Geltungsbereich	10.850 m <sup>2</sup>
Grünfläche	10.850 m <sup>2</sup>

#### 2.5.2 Planungsbericht

Oberreichenbach verfolgt mit seinen Leitbildern das Ziel, die lokale Wirtschaft, Handwerk und Gewerbe zu erhalten. Zudem ist Oberreichenbach bei konkretem Bedarf gegenüber einer Neuansiedlung aufgeschlossen.

Nachdem ein ortsansässiger Betrieb bereits Interesse an einer Betriebserweiterung gezeigt hat, hat die Gemeinde nach einer geeigneten Fläche gesucht, auf der sowohl eine Betriebserweiterung als auch eine Neuansiedlung kleinerer Betriebe ermöglicht werden können.

Um die Anwohner der westlichen Grundstücke durch Lärm- oder Geruchsbelastung nicht zu beeinträchtigen, wird die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt und mit der Umgrenzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen umrandet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, welche Maßnahmen hierfür festzusetzen sind.



Luftaufnahme der Fläche [VMB AG; 07/2022]

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen geht hier einher mit der Bereitstellung gewerblicher Flächen, die für die wirtschaftliche Zukunft der Gemeinde von hoher Bedeutung ist. Hierfür wurde eine geeignete Fläche gesucht, die angrenzend an vorhandene Verkehrsflächen und Bebauungen zweckmäßig und wirtschaftlich zu erschließen sind. Im Innenbereich sind keine geeigneten, gewerblichen Bauflächen mehr verfügbar, damit sich insbesondere ortsansässige Betriebe weiterentwickeln können. Die Erschließung erfolgt bedarfsgerecht bei entsprechender Nachfrage. Die landwirtschaftlichen Flächen sollen bis dahin uneingeschränkt bewirtschaftet werden können. Für die angrenzenden Flächen dürfen sich keine Einschränkungen ergeben.

Aufgrund der vorhandenen Topografie (leichtes Gefälle von Nordwest nach Südost) kann Oberflächenwasser auch bei Starkregen abfließen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht durch die Baugrundstücke fließt. Hierbei sind zudem entsprechende Rückhalteeinrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken) einzuplanen.

Auf Geruchsemissionen, ausgehend vom benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinemast und Mutterkuhhaltung, wird hingewiesen.

### 2.5.3 Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung

Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde geringfügig Bedarf für Gewerbeflächen. Da im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets alle Gewerbegrundstücke bereits bebaut sind und eine Erweiterung aufgrund des angrenzenden Waldes und der Kreisstraße nicht möglich ist, hat die Gemeinde nach einer alternativen Fläche gesucht. Diese sollte groß genug sein, um hier beispielsweise größere Lagerflächen ermöglichen zu können. Darüber hinaus darf die Gewerbefläche angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes, aufgrund der Flächengröße und der Lage abseits von Wohngrundstücken neben einem landwirtschaftlichen Betrieb, bietet sich die ausgewiesene Fläche am Reichenbacher Weg als zweckmäßige gewerbliche Baufläche an. Eine vergleichbare Fläche ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Darüber hinaus kann damit eine Baulücke zwischen gemischter Baufläche im Ortskern und abgelegener gemischter Baufläche teilweise geschlossen werden.

### 2.5.4 Landschaftsplanung

Auf der Nord- und der Ostseite der Fläche wird eine Baumreihe als klimatoleranten, insektenfreundlichen Laubbäumen als Hochstamm gepflanzt. Das dient zur Eingrünung und als Trittstein für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

### 3 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht, erstellt durch Landschaftsarchitektin Kathrin Niblein aus Höchststadt a.d. Aisch, liegt der Begründung als Anlage 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 1 des Gesetzes vom 09.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- 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 1 vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 01.02.2023
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)