Stadt Velden

2. Änderung der Außenbereichssatzung „Gerhelm“

Begründung zum Entwurf vom **25.08.2026**



©Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeiter:

T. Tauber / U. Schultze, Verwaltungsgemeinschaft Velden

Stadt Velden
2. Änderung Außenbereichssatzung "Gerhelm“

Gliederung

		Seite
1	**ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**	**1**
1.1	Anlass	1
1.2	Ziel und Zweck	1
1.3	Planverfahren	1
2	**RÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**2**
2.1	Räumliche Lage	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Gegenwärtige Situation im Gebiet	3
3	**RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN**	**4**
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bestehendes Planungsrecht	4
3.3	Schutzgebiete	4
4	**INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG**	**5**
4.1	Inhalt der Außenbereichssatzung	5
4.2	Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen	6
4.3	Verbindliche Festsetzungen durch Text	6
5	**BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES**	**7**
6	**VER- UND ENTSORGUNG**	**7**

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass

Im Geltungsbereich der Satzungsänderung hat sich ein Golfplatz mit Wirtschafts- und Nebengebäude, sowie gastronomisch genutzte Gebäude von einigem Gewicht entwickelt. Der Geltungsbereich ist teils naturnah gestalteten aber anthropogen geprägten Flächen des genannten Golfplatzes umgeben. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist in diesem Bereich nicht erkennbar.

Durch die 1. Änderung der Außenbereichssatzung wurde der Geltungsbereich erweitert. Die hierin befindlichen baulichen Anlagen hätten anders nicht legalisiert werden können. Um den Fortbestand des Golfplatzes auch zukünftig zu gewährleisten, wurde durch die 1. Änderung der Geltungsbereich entsprechend erweitert.

Die vorhandene Bebauung ist für eine bauliche Verdichtung für Zecke des Golfplatzes geeignet, jedoch wurden in der ursprünglichen Satzung Baugrenzen festgelegt, welche aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten nicht eingehalten werden können. Da Befreiungen diesbezüglich rechtlich nicht möglich sind, wird die ursprüngliche Satzung dahingehend geändert, dass die Baugrenzen entfallen. Es besteht keine Notwendigkeit, diese weiterhin im vorhandenen Umfang aufrecht zu erhalten. Im Übrigen bleibt die Ursprungssatzung mit den dortigen Festsetzungen, sowie die 1. Änderung vollumfänglich bestehen.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Änderung der Außenbereichssatzung sollen erleichterte Zulassungsvoraussetzungen für den Bau gewerblicher und gastronomischer Gebäude, die dem Golfplatz zugehörig sind geschaffen werden, bzw. der tatsächliche Bestand abgebildet und legalisiert werden.

Dabei wird keine Erweiterung nach außen angestrebt. Vielmehr soll innerhalb des Geltungsbereichs die Bebauung und Legalisierung der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden.

1.3 Planverfahren

Mit der Änderung der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 als Einzelfall zu prüfen.

Der ursprüngliche Satzungsbereich, sowie die darin geltenden Festsetzungen bleiben identisch, bis auf den Entfall der Baugrenzen.

Es wird sich im Wesentlichen also auf die Ausführungen aus der Aufstellung der Außenbereichssatzung Gerhelm aus dem Jahr 2010 bezogen.

2 RÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumliche Lage

Die Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch die Golfanlage (Driving Range und 18-Loch Anlage) und Wald geprägt. Etwa 1 km südlich von Gerhelm befindet sich die Kreisstraße LAU11 und bietet Anschluss an die Auffahrt auf die Bundesautobahn A9 in Hormersdorf.

Das Plangebiet befindet sich in der Fränkischen Alb.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet der Stadt Velden im Landkreis Nürnberger Land des Ortsteils Gerhelm. Es umfasst den ursprünglichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Gerhelm. Konkret die Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke 1890, 1889 (TF), 1894 (TF), 1894/2 (TF), 1894/3 und 1914/1 (TF) Gemarkung Treuf.

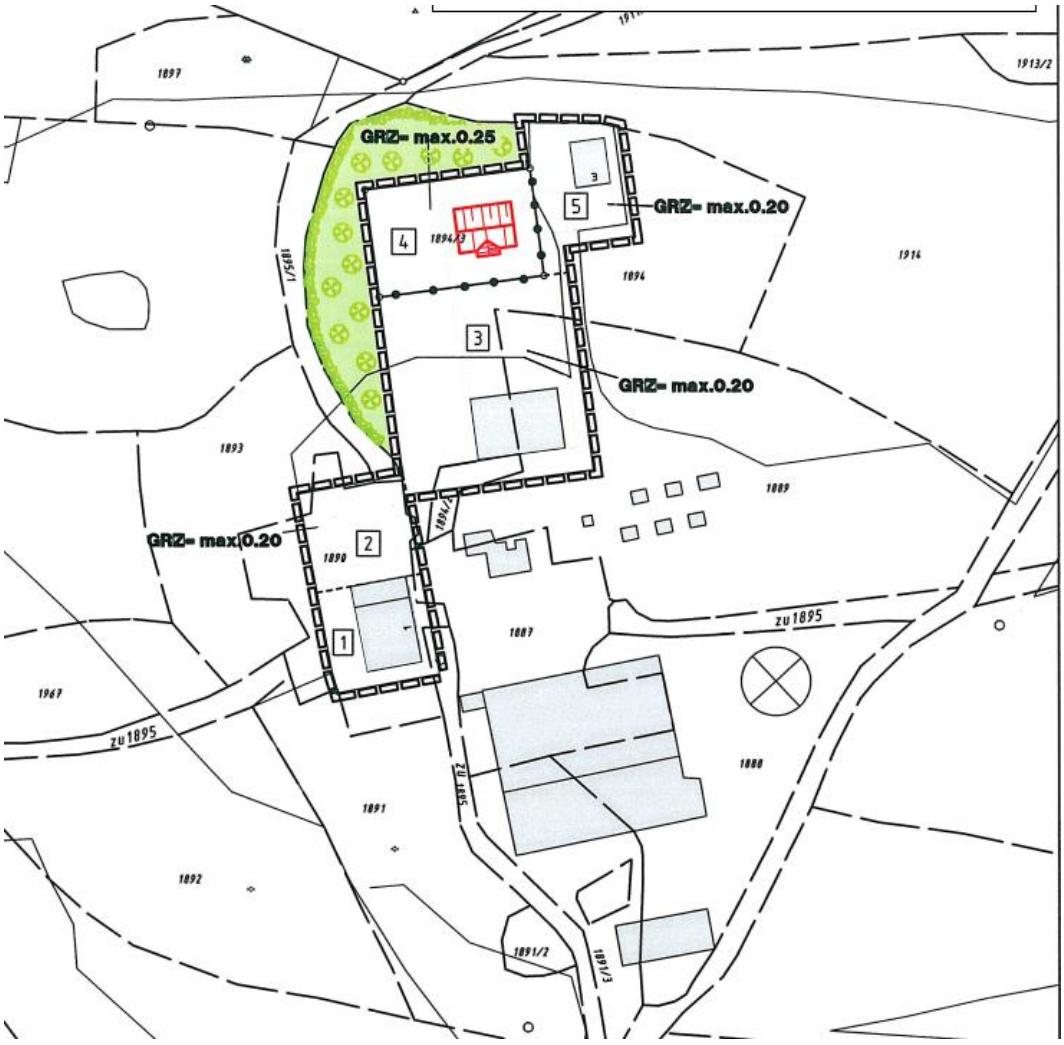


Abbildung 1: räumliche Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung der Satzung

Der Geltungsbereich beinhaltet gastronomisch genutzte Gebäude, des dazugehörigen Golfplatzes, sowie Wohngebäude. Das Gelände ist nach Süden leicht abfallend.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzungsänderung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.3 Gegenwärtige Situation im Gebiet

Durch die Außenbereichssatzung „Gerhelm“ von 2009 wurde die geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit wirtschaftlichen Interessen und der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen in Teilen am Golfplatz beschlossen. Die Planung sah den Bau eines Wohnhauses vor und auf den bereits bebauten Flächen die Möglichkeit nach Abbruch dieser, neu zu bebauen.
Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzungsänderung existieren derzeit Wirtschaftsgebäude und Nebenanlagen des Golfplatzes, sowie Teile der dazugehörigen Gastronomie (Biergarten).

Im Geltungsbereich bzw. im Wirkraum der Änderung der Außenbereichssatzung befindet sich kein Boden- oder Baudenkmal.

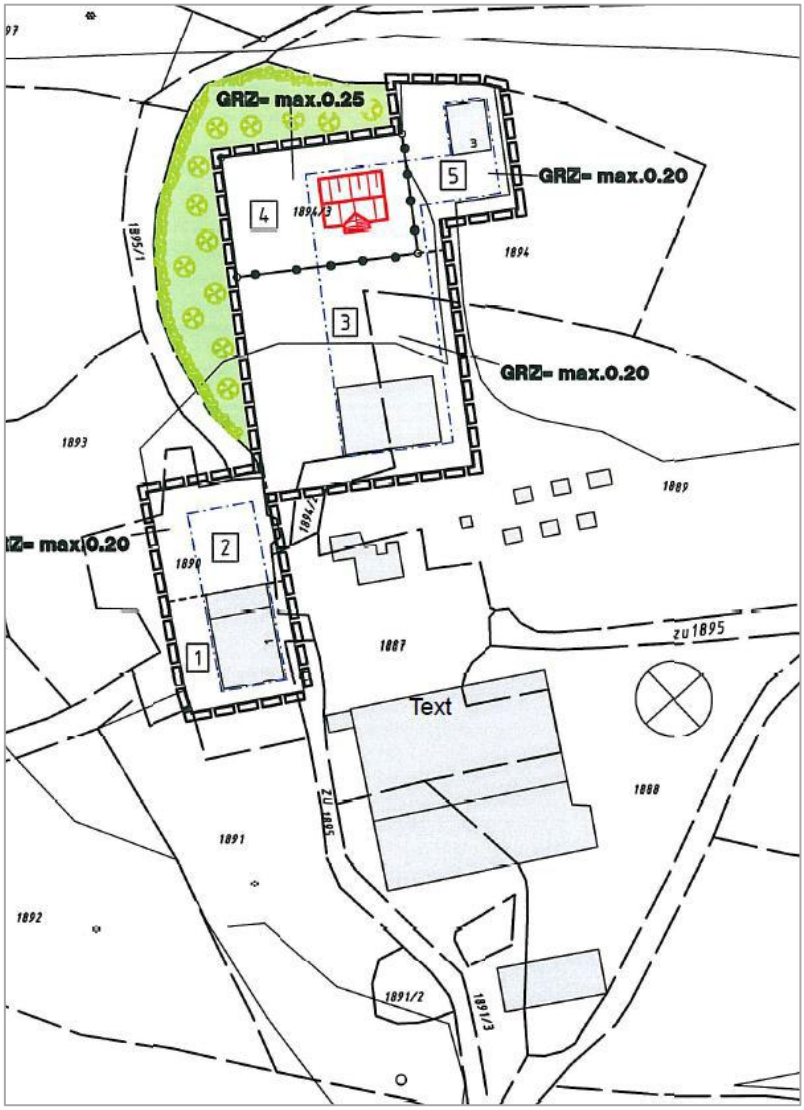
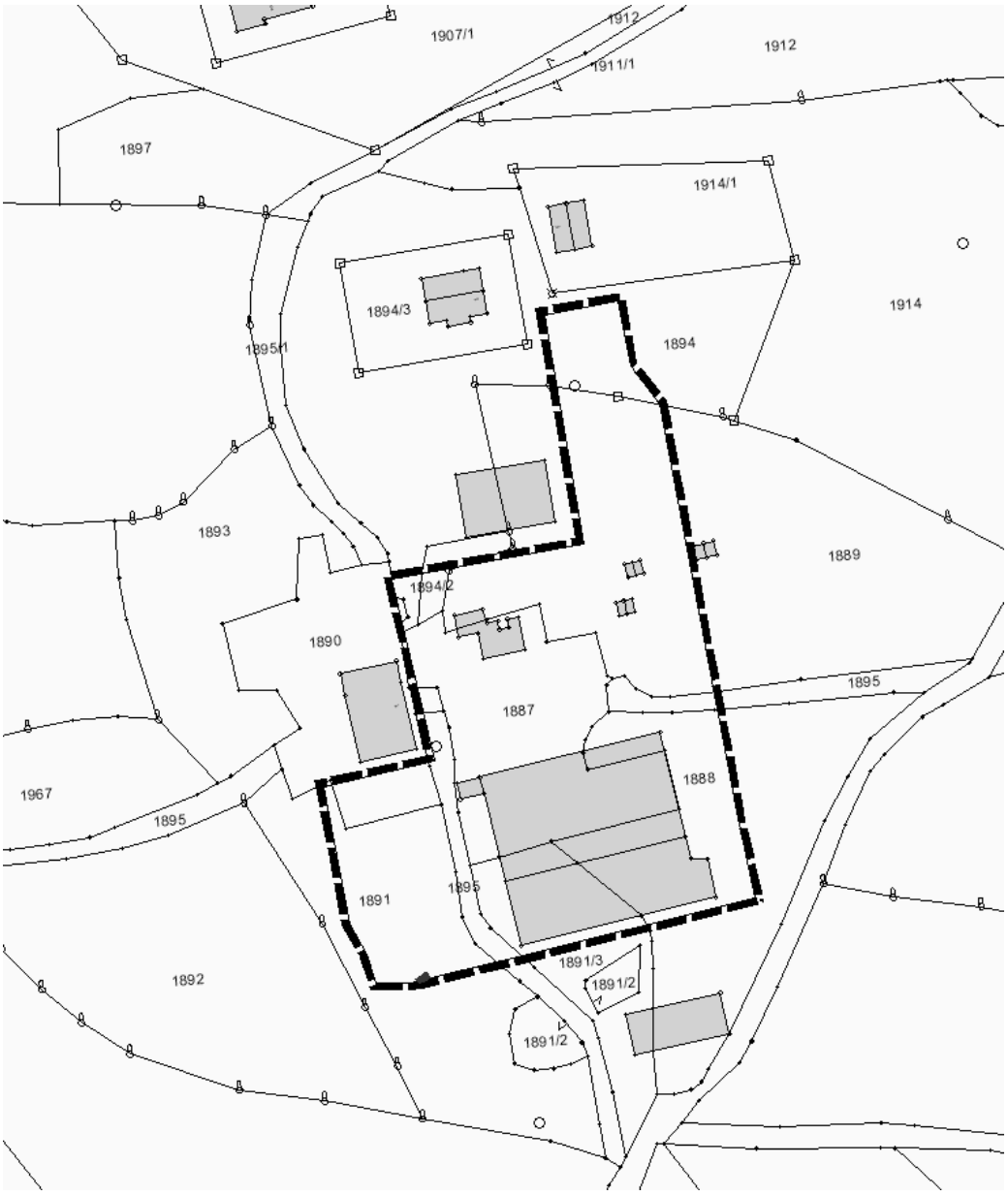


Abbildung 2: räumliche Lage des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Gerhelm“

Im April 2026 wurde die 1. Änderung der Außenbereichssatzung beschlossen, um die bestehenden Wirtschaftsgebäude und Nebenanlagen, sowie die vor Ort befindlichen Nutzungen zu legalisieren. Der räumliche Geltungsbereich grenzt damit an die ursprüngliche Satzung an.

Abbildung 3: Geltungsbereich der „1. Änderung der Außenbereichssatzung Gerhelm“



3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Velden stellt die Flächen im Geltungsbereich der Änderung der Außenbereichssatzung als Sondergebiet bzw. Flächen für die Landwirtschaft dar.

Diese Darstellung steht dem Zweck der Satzungsänderung nicht entgegen. Die Änderung der Satzung dient der Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Zweckbestimmung.

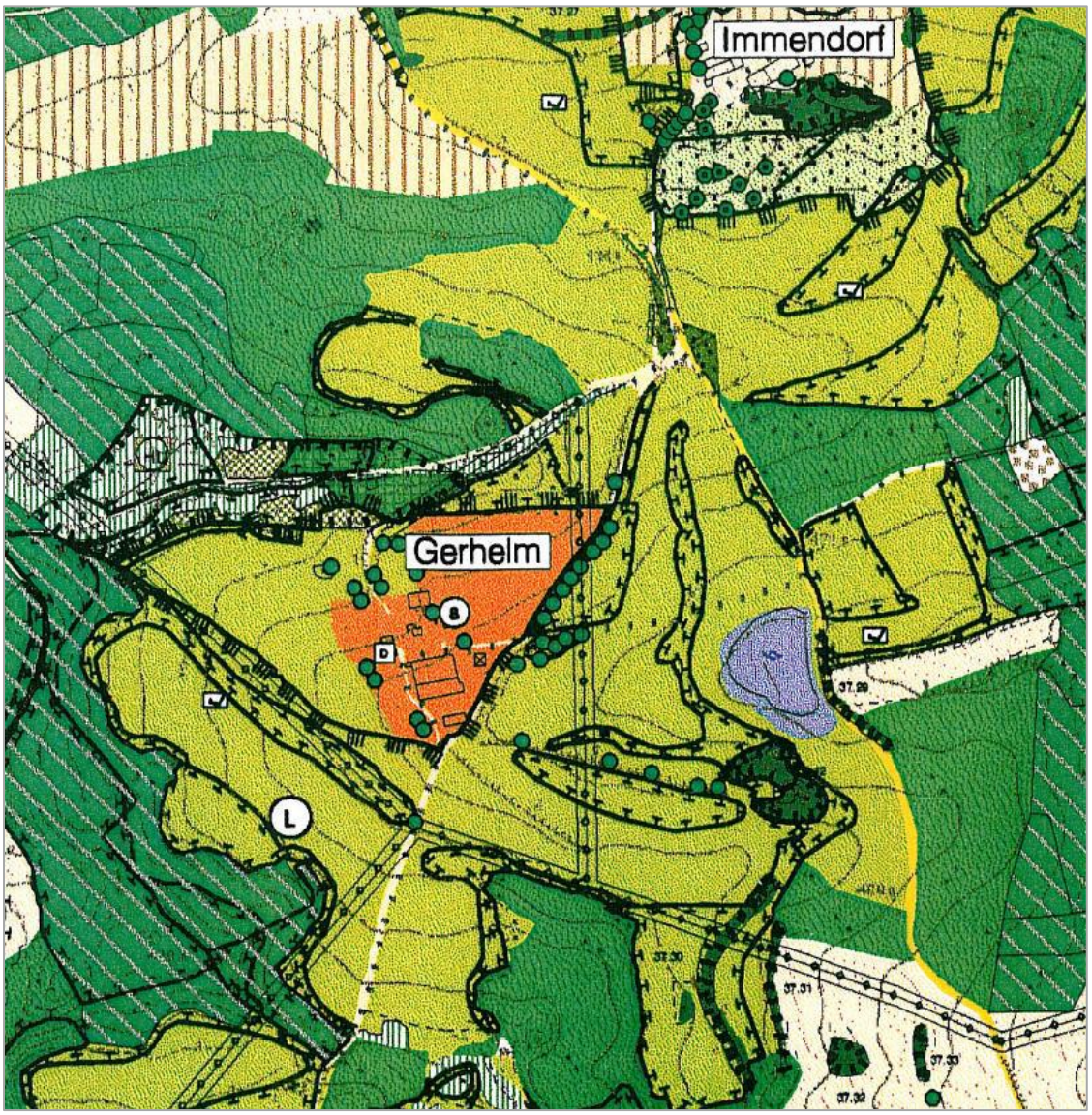


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen

3.3 Schutzgebiete

Für die Flächen des Geltungsbereiches existieren bislang keine Schutzgebietsausweisungen (Wasser-, Natur-, Landschaftsschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete).

Das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“ (LAU-03) grenzt teils an den Geltungsbereich an und umgibt die Golfanlage.

4.1 INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG

Die Satzungsänderung regelt, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohn und Gewerbezwecken dienenden Vorhaben oder Vorhaben, die kleineren gastronomischen (z.B Biergarten), landwirtschaftlichen oder handwerklichen Betrieben dienen im Gel- tungsbereich dieser Satzungsänderung nicht entgegengehalten werden kann, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Unbeachtlich ist der öffentliche Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs wird hingegen durch die Außenbereichssatzung nicht begünstigt, da diese eine Erweiterung der Splittersiedlung zur Folge hätte, welche im § 35 Abs. 6 BauGB nicht aufgeführt wird. Alle sonstigen in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange sind bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben weiterhin zu prüfen. Die in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführten Vorhaben bleiben weiterhin begünstigt.

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 können „nähere Bestimmungen“ über die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Satzungsänderung getroffen werden. Diese „näheren Bestimmungen“ beziehen sich jedoch weder auf die nach § 9 BauGB möglichen Festsetzungen noch auf die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten vier Mindestvoraussetzungen für einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“ (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen). Sie sollen nur ein absolutes Mindestmaß an Regelungsbedarf im Sinne der Verträglichkeit abdecken. Eine Pflicht zur Festlegung „näherer Bestimmungen“ besteht nicht.

Der Gebietscharakter wird durch die Änderung der Satzung nicht verändert. Das Gebiet bleibt ein bebauter Bereich im Außenbereich. Für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens gilt weiterhin § 35 BauGB.

4.2 Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

0.20 GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§19 BauNVO) 0.20 bei Parz. 1,2,3,5, 0.25 bei Parz. 4

0.40 GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§20 BauNVO) 0.40 bei Parz. 1,2,3,5; 0.50 bei Parz. 4

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
zulässig sind max. 2 Vollgeschosse: Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss.

10-35° zulässige Dachneigung 7-35°

Die Firstrichtung ist parallel zu min. einer Geltungsbereichgrenze festgesetzt.

Straßenbegrenzungslinie

Ausgleichsfäche mit Streuobstwiese und Ortsrandeingrünung

Pflanzgebot im Privatbereich, freie Standortwahl, Artenauswahl s.Textteil Grünordnung (Anhang)

Pflanzgebot im privaten Bereich, 2-reihige Hecke als Ortsrandeingrünung
Artenauswahl siehe Auswahlliste Textteil Grünordnung (Anhang)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.3 Verbindliche Festsetzungen durch Text

1.Dachformen:

Zulässig sind Satteldächer

2.Dachneigung:

zulässig sind Dachneigungen von 10 bis 35°

3.Dacheindeckung:

zulässig sind naturrote Ziegel bzw. Dachsteine

5 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Für die ursprüngliche Satzung im Jahr 2010 wurde bereits eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Da der Satzungsbereich / Geltungsbereich der ursprünglichen Satzung nicht verändert oder erweitert wird, wird sich zur Vereinfachung des Verfahrens hierauf bezogen.

Wie in anderen Verfahren auch, gilt es auch im Außenbereich, zunächst Eingriffe zu vermeiden oder wenn möglich bereits versiegelte Flächen zu bebauen. Ist ein Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidlich, sollte der Ausgleich, wenn möglich auf dem gleichen Grundstück erfolgen, auf dem der Eingriff stattfindet.

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Bewertung darf ebenfalls auf die Urprungssatzung, sowie die 1. Änderung Bezug genommen werden. Es sind keine Änderungen hinsichtlich der Nutzung geplant, sodass auch keine Neubewertung notwendig ist.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bleibt insbesondere im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen als öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beachten.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung befinden sich an einer vorhandenen privaten Straße. Diese ist für die auf ihr liegenden Verkehrsbelastungen ausreichend ausgebaut.

Daneben liegt eine Versorgung mit Strom vor.

Das anfallende Schmutzwasser von Gerhelm wird in eine Kleinkläranlage geleitet. Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird in einem Wasserspeicher gesammelt und zur Beregnung der Golfanlage verwendet.

Die schadlose Ableitung der anfallenden Schmutzwässer und des anfallenden Regenwassers wird im Rahmen der Baugenehmigungsanträge für Einzelbauvorhaben geprüft.