Gemeinde Nagel

Begründung
Zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nagel
Für den Bereich des Bebauungsplans „Am Wachtberg 3“

Fassung vom 05.11.2026

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast
Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075
E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung Seite 3

2. Lage, Größe und Beschaffenheit Seite 4

3. Alternativstandorte, Planungsschwerpunkt Seite 5

4. Infrastruktur, Teilbereiche Änderungen Seite 5

5. Umweltbericht, Naturschutz Seite 6

6. Zusammenfassung Seite 7

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung, Verfahren

Aufgrund des Bedarfs benötigt die Gemeinde Nagel eine neue viergruppige Kindertageseinrichtung, bestehend aus Kinderkrippe, Kindergarten und zwei Hortgruppen. Im Rahmen dieser Planung soll zudem die Option auf eine spätere Erweiterungsmöglichkeit vor Ort mit gegeben sein. Diese bislang fehlende Einrichtung ist für die Gemeinde Nagel wichtig, um auch weiterhin für die Anwohner und zusätzlich auch für mögliche Neubürger attraktiv zu sein.

Konform zu planungsrechtlichen Vorgaben wurden zuerst drei innerörtliche Standorte geprüft mit möglichen baulichen Erweiterungen an den bereits vorhandenen Einrichtungen, leider erfolglos. Als geeignete Fläche wurde, mittels einer in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie, ein freies, bislang landwirtschaftlich genutztes Wiesengrundstück im nahen Umfeld der Grundschule östlich am Wachtberg, angrenzend an die dortige Wohnbebauung, mit gut 6.000 m² Fläche ermittelt. Der erstellte Vorentwurf hat gezeigt, dass dieses Grundstück lagebedingt sehr gut geeignet ist.

Damit soll die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich möglichst vermieden werden und nach dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sollen insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt werden.

In der Gemeinde Nagel hat dazu der Gemeinderat am 23.07.2026, die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wachtberg 3“ beschlossen, um Baurecht für die soziale Einrichtung zu schaffen. Gleichzeitig soll ein Teilstück der bereits vorhandenen Wohnbebauung auf der Ostseite Am Wachtberg mit einbezogen werden; dieser Streifen ist zwar im Flächennutzungsplan bei den Wohnbauflächen mit enthalten, fehlt aber bislang in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Osten ein Sondergebiet (SO) für den Gemeinbedarf; hier die benötigte Kindertageseinrichtung ausgewiesen, um vor allem bezüglich des festgelegten Standorts für dieses gesamtgemeindliche Vorhaben hier dementsprechend rechtssicher zu sein. Im westlichen Teil wird zur Absicherung der im Teilbereich bereits dort vorhandenen Wohnbebauung jedoch ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) festgesetzt.

Für die Gemeinde Nagel besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997, in dem jedoch nur ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Wachtberg 3“ bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Der Rest sind hochwertige Flächen für die Landwirtschaft, hier im Detail als sogenanntes Dauergrünland mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Dies zeigt einerseits das Bestreben, hier im Südteil entlang der Hauptstraße das Ortsbild an bestimmten Stellen zur freien Landschaft hin abzurunden und stückweise zu ergänzen, und andererseits aber auch das Dauergrünland zu erhalten.

Im Flächennutzungsplan ist auch eine geplante Ortsumgehung (gelbe gestrichelte Linie) dargestellt, die im Südosten den Geltungsbereich berührt, deren Anbauverbotszonen mit 20 m u. 40 m jedoch größere Teilflächen des Areals betreffen. (Vgl. dazu auch das nachfolgende Luftbild.) Nachdem die vorhandene Bebauung bereits innerhalb dieser Zonen liegt, ist davon auszugehen, dass die geplante Umgehungsstraße weiter ostwärts liegen muss.

In Absprache der Gemeinde Nagel mit dem zuständigen staatlichen Straßenbauamt wurde die Straße herausgenommen für mehr Planungsfreiheit bei der Kita-Einrichtung, vor allem aber, um so die direkt angrenzenden zwei Wohngrundstücke der Nachbarn besser schützen zu können.

Betreffend die Umgehungsstraße hat sich die Gemeinde Nagel mit dem staatlichen Bauamt Bayreuth darauf verständigt, im Oktober 2026 eine neue Verkehrszählung zur geplanten Ortsumgehung durchzuführen, um die Lage neu bewerten und bedarfsabhängig neu planen zu können. Die Gemeinde Nagel ist sich auch bewusst, dass unter Umständen Mehrkosten diesbezüglich entstehen können, einer kurzfristigen Lösung der Standortfrage für die dringend benötigte KiTa-Einrichtung wurde hierbei jedoch Priorität eingeräumt.



Abbildung links, Auszug Flächennutzungsplan von 1997, rechts das entsprechende Luftbild dazu

Das Vorhaben ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt und so erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 (3) BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, sowie Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Nur dadurch wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Satz 1 BauGB als materiellrechtlicher Planungsgrundsatz entsprechend Rechnung getragen.

Nachdem Flächennutzungsplanänderungen im Zuständigkeitsbereich nicht numerisch fortgeführt wurden, sondern immer unter dem Namen des Vorhabens oder der Flurnummer des zu ändernden Bereiches erfasst wurden, soll diese Änderung unter der Bezeichnung „für den Bereich des Bebauungsplans Am Wachtberg 3“ erfolgen.

Nachfolgend eine kurze Auflistung betreffend die letzten Änderungen des Flächennutzungsplans:

- Fl.-Nr. 1267 und 1267/1, Gemarkung Nagel
  Darstellung einer Gewerbegebietsfläche im Ortsteil Wurmloh.
- Fl.-Nr. 431/2 (Teilfläche), Gemarkung Nagel
  Darstellung einer Wohnbaufläche.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Planbereich umfasst insgesamt sechs einzelne Flurnummern der Gemarkung Nagel, ostwärts angrenzend am vorhandenen Ortsrand im Süden mit einer Gesamtfläche von ca. 0,93 ha. Die zentralliegende Flurnummer 159 mit gut 6.000 m² Fläche zeigt den Entwurf der Kindertageseinrichtung, rechts davon schließt der Streifen mit der bereits dort vorhandenen Wohnbebauung.



Abbildung: Luftbild mit dem Geltungsbereich und dem geplanten Neubau

An den Grenzen des Geltungsbereiches liegen zweiseitig Anliegerstraßen, wobei die nördliche Anliegerstraße für die KiTa-Einrichtung im Teilbereich hier entsprechend verbreitert werden wird. Dies ist aufgrund des beidseitigen Banketts im Verkehrsbegleitgrünstreifen jedoch problemlos möglich und vergrößert die verfügbare Grundstücksfläche der KiTa-Einrichtung nach Süden hin.

Ebenso zweiseitig auf der anderen Seite nach Osten und Süden liegen ausschließlich wertvolle Landwirtschaftsflächen, das sogenannte Dauergrünland mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Die Topografie ist nach Osten und Süden hin leicht abfallend und vollkommen offen hin zur freien Landschaft, ohne jeglichen Bewuchs, was Büsche, Sträucher, Hecken oder Bäume anbetrifft.

3. Alternativstandorte, Planungsschwerpunkt

Die Frage nach Alternativstandorten gehört als Planungsgrundlage zur Abwägung stets dazu; auf die drei untersuchten Standorte mit Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude, unter anderem die Schule und den bestehenden Kindergarten wurde ja bereits eingangs hingewiesen. Für weitere Details, die letztendlich zu deren Aufgabe geführt haben, wird an dieser Stelle auf die umfangreiche Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die KiTa-Einrichtung ist räumlich an die vorhandene Schule und deren Infrastruktur gebunden und nur die unmittelbare Nähe und sichere Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Auto machen Sinn. Demnach scheiden auch mögliche, jedoch entfernt liegende Alternativstandorte erst einmal aus, nicht zuletzt auch aus naturschutzrechtlichen Gründen durch die Vielzahl geschützter Flächen.

All diese Grundlagen wurden bereits im Vorfeld der Machbarkeitsstudie geprüft, sonst hätte man diesen Standort im Süden des Gemeindebereichs nicht gefunden bzw. diesbezüglich festgelegt. Nachdem dieses Grundstück im Gemeindebesitz dann auch real zur Verfügung steht; erübrigt sich die Suche nach Alternativen, derzeit gibt es keinen besser dafür geeigneten Standort.

Die bislang vorhandene städtebauliche Lücke und die mit der Bebauung verbundene Ortsabrundung in diesem Teilbereich sind weitere Vorteile und sprechen ebenso klar für diesen Standort.

Hier ist keine neue Erschließungsstraße notwendig und auch die Tiefbauplanung ist umsetzbar. Dies beeinflusst die zu erwartenden (Bau-)Kosten erheblich; einer der wichtigsten Faktoren mit.

Oberstes Planungsziel ist, kosten- und flächensparend alle anderen Standortvorteile zu vereinen. Mit dem Herausnehmen der geplanten Umgehungsstraße konnte man am Ende sogar noch auf den Wunsch der Nachbarn eingehen und das Baufeld klar von der Grundstücksgrenze abrücken. Dass es aber auch in Sachen der Ortsumgehung eine Lösung geben muss, ist man sich von Seiten der Gemeinde Nagel bewusst und mit der neuen aktuellen Verkehrszählung als Grundlage ergibt sich womöglich ein verändertes Lagebild, da hier ebenso hohe Kosten im Raum stehen.

4. Infrastruktur, Teilbereiche Änderungen

Die erforderliche Verkehrsinfrastruktur, inklusive den zwei kurzen Anliegerstraßen zur, durch die Gemeinde verlaufende Staatsstraße 2665 mit der Anbindung an den überregionalen Verkehr ist vorhanden; es müssen jedoch vermutlich noch Detailanpassungen am Straßenausbau erfolgen.

Folgende Änderungen sind im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geplant:

- Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) für die geplante Kindertageseinrichtung südlich der Anliegerstraße auf der Flurnummer 159 der Gemarkung Nagel mit 6.077 m² Fläche im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.
- Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) für mögliche Erweiterungen der bereits bestehenden Wohngebäude des Streifens auf der Südseite auf der Flurnummer 159/6 der Gemarkung Nagel mit 261 m² Fläche, auch hier im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.

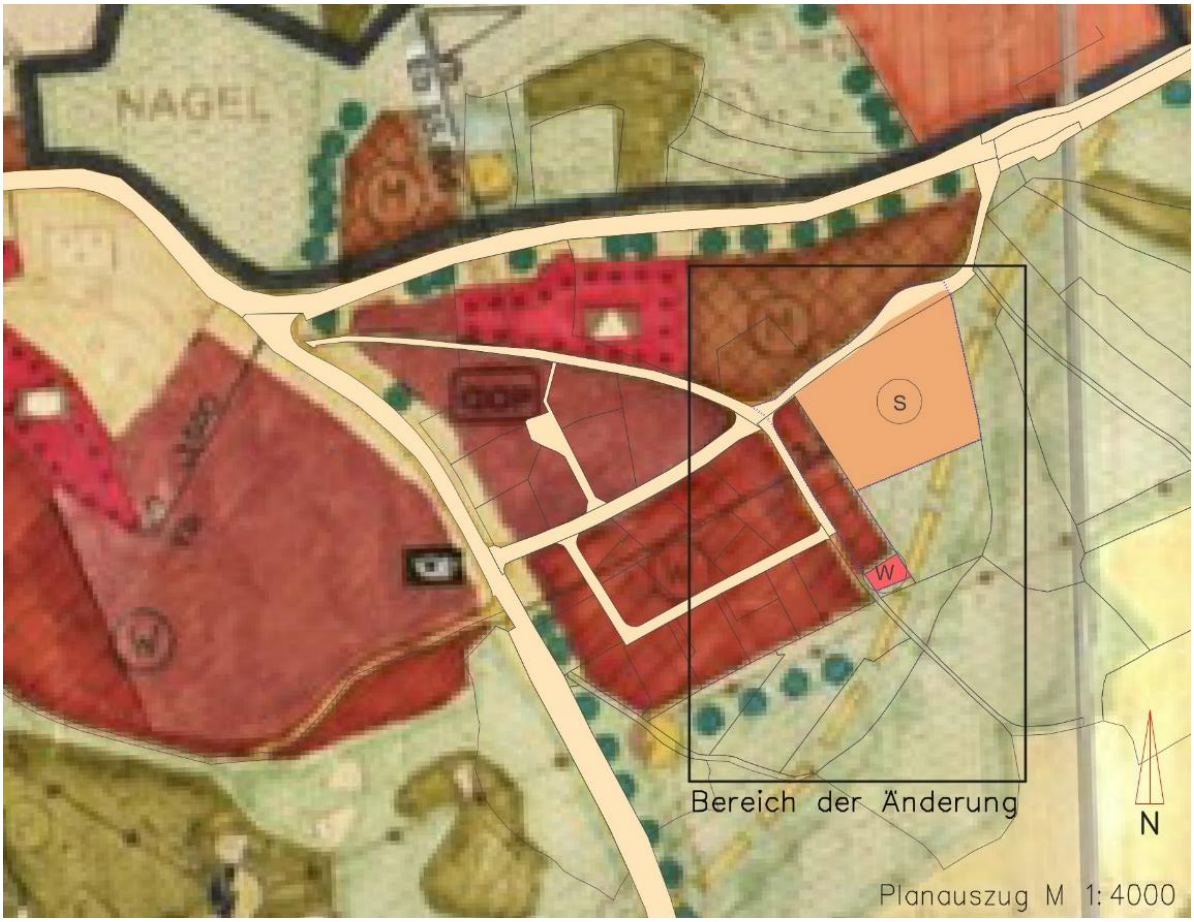


Abbildung: Flächennutzungsplanauszug mit den Änderungen

5. Umweltbericht, Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan wurde zeitgleich erstellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die man zusätzlich hätte prüfen müssen. Daher wird an dieser Stelle im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Natürlich gibt es für den baulichen Eingriff auch eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung, da die unbebauten Flächen im Geltungsbereich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Mit Einstufung der bislang landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche als sogenannte Flachland-Mähwiese, einer gesetzlich geschützten Fläche nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG, gibt es eine hohe Hürde für die Bauleitplanung.

Diese wertvolle Landwirtschaftsfläche im Geltungsbereich, hat als sogenanntes Dauergrünland mit besonderer ökologischer Bedeutung für die Natur und zugleich auch eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Diese Einstufung erhöht erst einmal den Ausgleichsbedarf, aber wegen der zugrunde liegenden relativ kleinen Grundstücksfläche im Vergleich zu den Nachbarflächen gleicher Güte im gesamten südlichen Umfeld ist die Beeinträchtigung ortsbezogen und als Ausgleich für die Bebauung ist auch für die geschützte Teilfläche, ein Ausgleich möglich.

Ausgehend von einer naturschutzrechtlichen Bestandsaufnahme der von der Planung betroffenen Flächen durch einen Biologen wurde der externe Kompensationsbedarf ermittelt. Der notwendige Ausgleich und die erforderlichen Maßnahmen wurden im weiteren Verlauf des Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde gemeinsam abgestimmt.

Der baulichen Zunahme durch die soziale Einrichtung auf der zentralen Fläche mit dem daraus resultierendem Flächenverbrauch und der steigenden Versiegelung, steht mit der ökologischen Aufwertung gleicher Größe an anderer Stelle ein angemessener Ausgleich gegenüber.

Zusätzlich bleibt aufgrund der Grundstücksgröße über die Hälfte der Gesamtfläche als grüne Außenspielfläche bzw. als reine Grünfläche im nördlichen Vorfeld der Kindertagesstätte erhalten.

Abschließend wurde mit dem beauftragten Planungsbüro für Landschaftsarchitektur und Ökologie noch ein Spezialist verpflichtet, diese Bereiche bestmöglich naturschutzfachlich zu gestalten.

Das Ergebnis ist eine angepasste, wirtschaftliche und auch ökologisch verträgliche Planung.

6. Zusammenfassung

Mit der vorstehend vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nagel und die Ausweisungen des zukünftigen Bebauungsplanes für den Bereich „Am Wachtberg 3“ in Einklang gebracht.

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast
Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075
E-Mail: architekt.krug@t-online.de