



Markt Gößweinstein

Änderung Flächennutzungsplan – Teilfläche „Wichsenstein, Albertsgarten“

ENTWURF

Begründung einschließlich Umweltbericht

01.08.2019



Nordostpark 89
D-90411 Nürnberg
Internet: www.anuva.de

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	4
1.1	Verfahrensablauf	4
1.2	Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
3	Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	6
4	Planung.....	7
4.1	Räumliche Lage des Änderungsbereiches	7
4.2	Darstellungen	7
4.3	Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG	8
4.4	Artenschutz	8
4.5	Forstrechtlicher Ausgleich nach Landeswaldgesetz.....	8
5	Umweltbericht.....	9
5.1.1	Referenzliste der Quellen.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt des Änderungsbereichs (rot umrandet) im aktuell gültigen FNP (2013).....	4
Abb. 2:	Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)	7

Bearbeiter

Dipl.-Biol. Klaus Albrecht
B.Sc. Lisa Berger



(Klaus Albrecht)
Nürnberg, 01.08.2019

ANUVA Stadt- und Umweltplanung KG
Nordostpark 89
90411 Nürnberg
Internet: anuva.de



1 Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf

Im Zuge der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Gößweinstein erfolgt eine Änderung der Darstellung für die Teilfläche „Wichsenstein Albertsgarten“. Am 17.04.2018 stimmte der Marktgemeinderat einer Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich zu.

Der Geltungsbereich der Teiländerung umfasst eine Fläche von 0,22 ha und betrifft Teile der Flurstücke 30 und 59 in der Gemarkung Wichsenstein (s. Abb. 1).

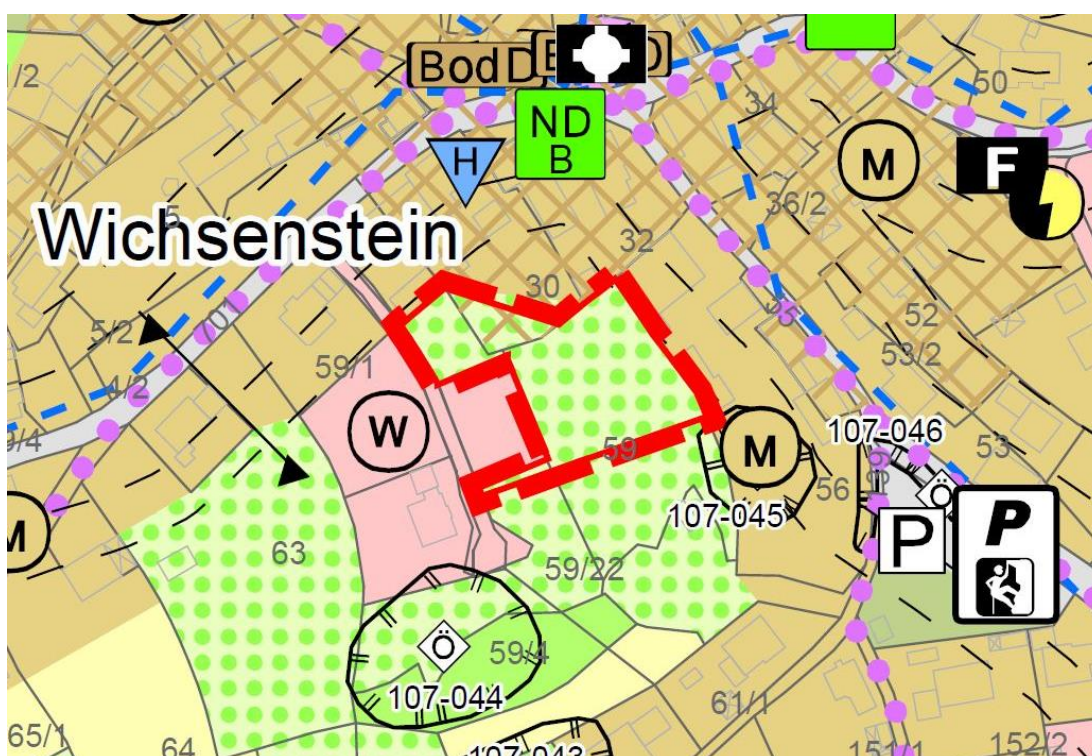


Abb. 1: Ausschnitt des Änderungsbereichs (rot umrandet) im aktuell gültigen FNP (2013)

1.2 Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Grundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gößweinstein aus dem Jahr 2013.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

In der Marktgemeinde Gößweinstein besteht im Ortsteil Wichsenstein durch Ortsansässige der Bedarf an weiterer Wohnbebauung sowie an der Nutzung durch Ferienwohnungen. Im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans (FNP 2013) waren mehrere Bauflächen in dem Ortsteil Wichsenstein zurückgenommen worden, die aufgrund ihrer exponierten Lage zu einer Zersiedlung beigetragen hätten. Dagegen kann die geplante Bebauung des Änderungsbereichs (vgl. Abb. 1) angrenzend an den Ortskern von Wichsenstein als eine sinnvolle und ortstypische Nachverdichtung angesehen werden. Um jedoch den Änderungsbereich mit Gebäuden beplanen zu können, ist zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (vgl. Kap. 3).

3 Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gößweinstein aus dem Jahr 2013 stellt für den beabsichtigten Änderungsbereich eine Obstwiese dar. Ein für die Wohnbebauung der Fläche erforderlicher Bebauungsplan kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Plangebiet (vgl. Abb. 1, S. 4) soll zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Im Hinblick auf die tendenziell rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet Gößweinstein (FNP 2013) entspricht das Vorhaben dem städtebaulichen Ziel, der ortsansässigen Bevölkerung attraktive Entwicklungspotenziale zu bieten. Auch die geplante Nutzung der Ferienwohnungen entspricht dem Ziel der Gemeinde Gößweinstein als Teil des Erholungsraums „Fränkische Schweiz“, den wertvollen Standortfaktor Erholungsnutzung (FNP 2013) in der Region zu stärken. Die hier geplante Änderung kann als eine sinnvolle und ortstypische Nachverdichtung des Ortskerns angesehen werden. Der derzeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Wichenstein Albertsgarten – 1. Änderung“ sieht für den Änderungsbereich eine lockere Bebauung und eine für den ländlichen Raum typische Durchgrünung mit heimischen Gehölzen vor, wodurch sich das Gebiet gut in das Ortsbild von Wichenstein einfügen wird.

4 Planung

4.1 Räumliche Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wichsenstein des Marktes Gößweinstein im Landkreis Forchheim, Regierungsbezirk Oberfranken (s. Abb. 2). Das Plangebiet schließt südlich an den Ortskern an.



Abb. 2: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)
Quelle: OpenStreetMaps

4.2 Darstellungen

Das Plangebiet befindet sich auf einem süd- bzw. südwestexponierten Hang unterhalb des Hügels der ehemaligen Burg von Wichsenstein und damit noch im unmittelbaren Kernbereich von Wichsenstein. Die Änderungsfläche ist 2.222 m² groß und derzeit von teils jungen, teils sehr alten Obstbäumen (überwiegend Kirsche) über einer Intensivwiese bestanden. Nach Süden wird das Plangebiet durch ein Feldgehölz abgegrenzt. Westlich unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend sind Wohnbauflächen (W) im aktuellen Flächennutzungsplan verzeichnet, die nördlich, östlich und weiter südlich gelegene Bebauung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Weiter nördlich des Baugebiets liegt die Kreisstraße FO 37.

Genauere Angaben zur Bauweise und zur Flächengestaltung im Plangebiet finden sich in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wichsenstein – Albertsgarten“. Die darin enthaltenen Festsetzungen, u. a. die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Höchstzahl der Vollgeschosse und die festgesetzten Vorgaben zu Fassadengestaltung, Einfriedungen und Außenanlagen stellen eine ortsübliche Gestaltung der Au-

ßenanlagen sowie eine lockere, ortstypische Bebauung und ihre harmonische Einbindung in die Umgebung sicher.

4.3 Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG

Durch grünordnerische Festsetzungen (gärtnerische Anlage der nicht überbauten Flächen mit ortsüblichen heimischen Bäumen und Sträuchern, Festlegung der Baugrenzen zum Erhalt von drei Bäumen im Südosten des Änderungsbereichs) auf der Ebene des Bebauungsplans können Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes minimiert und vermieden werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen können an anderer Stelle ausgeglichen werden. So wird im räumlichen Anschluss an die Ausgleichsmaßnahme des vorhergehenden Bebauungsplans auf einer Fläche von 1.333 m² südwestlich des Änderungsbereichs eine Obstwiese auf Extensivgrünland angelegt.

4.4 Artenschutz

Durch die Änderung der Ausweisung von Obstwiese zu Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und der geplanten Bebauung der Änderungsfläche ist nicht mit dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu rechnen. Zur Vermeidung von Tötungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Zuge der Baufeldfreiräumung im Änderungsbereich vorhandene Gehölze außerhalb der Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zu entfernen sind. Der Obstbaumbestand auf intensiver Wiesennutzung lässt kein Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL erwarten. An den älteren Obstbäumen im Änderungsbereich vorhandene Rindenspalten und Baumhöhlen weisen keine Spuren von aktueller Nutzung durch spaltenbewohnende Fledermäuse oder von in Baumhöhlen brütenden Vögeln auf. Für Fledermausarten, für die die vorkommenden Rindenspalten geeigneten Unterschlupf bzw. Quartiersmöglichkeit bieten würden, finden sich im dörflichen Umfeld anderweitig ausreichende Versteckmöglichkeiten. Um für höhlenbrütende Vogelarten in gleichem Maße potentielle Brutplätze zur Verfügung zu stellen, wie sie durch Baumaßnahmen im Änderungsbereich verloren gehen, sind drei Nistkästen auszubringen.

4.5 Forstrechtlicher Ausgleich nach Landeswaldgesetz

Ein forstrechtlicher Ausgleich nach Landeswaldgesetz ist nicht notwendig.

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden.

Bei der örtlichen Bevölkerung besteht der Bedarf an Wohnbebauung bzw. der Errichtung von Wohnbauflächen südlich angrenzend an den Ortskern von Wichsenstein. Die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des zusätzlichen Bauflächenbedarfs durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung – bevorzugt durch Nachverdichtung im Innenbereich – entspricht dem Ziel des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gößweinstein (2013), gleichermaßen die Förderung des Tourismus in der Gemeinde.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Obstwiese im Änderungsbereich (s. Abb. 1, S. 4) muss zunächst auf Ebene des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans wird die Änderungsfläche mit einer Flächengröße von 2.222 m² im derzeit laufenden Verfahren in den bestehenden Bebauungsplan „Wichsenstein Albertsgarten“ in seine 1. Änderung mit aufgenommen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Rahmen der im Verfahren befindlichen Teiländerung dieses Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht mit einer ausführlichen Bestandsanalyse erstellt. Auf der Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden im Folgenden nur die relevanten Aspekte wiedergegeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Wichsenstein Albertsgarten – 1. Änderung“ ergeben sich für den Änderungsbereich keine erheblichen Mehrbelastungen für Natur und Umwelt. Beeinträchtigungen beschränken sich weitgehend auf die Überbauung und Versiegelung von Teilen der derzeit als Obstwiese genutzten Grünfläche und damit dem Verlust des Lebensraums für Tiere und Pflanzen und dem kleinflächigen Verlust von Bodenfunktionen und Fläche. Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan, nämlich der gärtnerischen Anlage der unbebauten Flächen unter Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern, der Erhaltung von drei Bäumen im Südosten des Änderungsbereiches sowie der Erweiterung der bereits für den vorherigen Bebauungsplan angelegten Ausgleichsfläche (mit Bepflanzung mit lokalen Hochstammobstbäumen) kann der Eingriff im Geltungsbereich kompensiert werden. Der Verlust von potentiell für Brutvögel nutzbaren Baumhöhlen an Obstbäumen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird durch das Aufhängen von drei Nistkästen kompensiert. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Ortsbild sowie Kulturelles Erbe und Sachgüter ist nicht zu erwarten.

Dem § 1a Abs. 2 des BauGB, der einen schonenden Umgang mit Grund und Boden verlangt, wird durch die Inanspruchnahme von Flächen im räumlichen Zusammenhang mit planungsrechtlich bereits genutzten Flächen sowie der Nachverdichtung des innerörtlichen Bereichs Rechnung getragen. Die geplante Nachverdichtung macht eine ggf. neue Entwicklung in anderen, bisher nicht als Wohngebieten genutzten Bereichen entbehrlich. Auch die in den Festsetzungen des Bebauungsplans

festgelegte niedrige Grundflächenzahl hält die Versiegelung von Grund und Boden in einem relativ geringen Rahmen.

Die Planung stimmt mit den Zielen übergeordneter Planungen wie dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan weitgehend überein. NATURA 2000-Gebiete sind von der Planung aufgrund der großen räumlichen Entfernung nicht betroffen. Um den Bedarf der örtlichen Bevölkerung an Wohnbauflächen zu decken, gibt es aufgrund der vorherrschenden Besitzverhältnisse, der Effizienz der hier vorgenommenen städtebaulichen Nachverdichtung sowie des naturschutzfachlich wenig sensiblen Eingriffsbereichs keine vernünftigen Alternativen mit geringeren zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft.

Eine detaillierte Behandlung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Änderungsbereich von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan finden sich in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wichsenstein Albertsgarten – 1. Änderung“.

5.1.1 Referenzliste der Quellen

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Allgemeines			
Kataster			
Orthophotos	Markt Gößweinstein	02/2019	
Landesentwicklungsprogramm (LEP)	www.landesentwicklung-bayern.de	09/2012	
Regionalplanung (Vorbehaltsgebiete, Vorrangflächen, etc.)	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	1999	inkl. aller Änderungen bis 2013
Waldfunktionsplan (Waldfunktionen, Bannwald)	AELF Bamberg	02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	Marktgemeinde Gößweinstein	11/2013	
Bebauungspläne (Nutzung, Ausgleichsflächen, Flächen mit Pflanzgebot)	Marktgemeinde Gößweinstein	02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA
Ökoflächenkataster	LfU	02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA
Ausgleichsflächen anderer Eingriffe	Marktgemeinde Gößweinstein	02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA
Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, etc.)	LfU http://www.geodaten.bayern.de	02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA
Denkmalgeschützte Objekte	BLfD http://www.geodaten.bayern.de	02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA, keine im Geltungsbereich vorhanden
Pflanzen, Tiere, Natürliche Vielfalt			
Geschützte und sonstige Biotop- oder wertgebende Strukturen	Amtl. Biotopkartierung d. LfU ABSP LKR Forchheim Ortsbegehung (ANUVA)	02/2019 06/2003 2019	
Biotopverbund	Lebensraumkorridore für Mensch und Natur	2010	
Faunistische Daten	ABSP LKR Forchheim ASK-Daten des LfU	06/2003 02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA
Boden			
Geotope	BayernAtlas des LfU	02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA
Geologie, Bodenkunde	Übersichtsbodenkarte des LfU (1:25.000)	02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA
Bodenschätzungskarten	LfU – Blattnummer 6233	1974	
Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	Marktgemeinde Gößweinstein	02/2019	
Bodendenkmale	BLfD, BayernAtlas des LfU	02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA
Wasser			
Hydrogeologie	Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.00 des LfU	02/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA
	Digitale Hydrogeologische Karte 1:50.000 des LfU	03/2019	Datum der Abfrage durch ANUVA

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Klima / Luft			
Kaltluft- /Frischlufentstehungsgebi- ete, Leitbahnen für Kalt- und Frischluft, Klimatische und Lufthygienische Aus- gleichfunktion	Gutachterliche Einschätzung (ANUVA)	03/2019	
Landschaftsbild / Erholung			
Landschaftsprägende Strukturelemente	Geländeerhebung (ANUVA)	02/2019	
Freizeit-, Sport- und Erho- lungseinrichtungen, Rad- und Wanderwege	Geländeerhebung (ANUVA) Aussagen des FNP	03/2019 11/2013	
Vorbelastungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion	Geländeerhebung (ANUVA)	03/2019	