




Marktgemeinde Gößweinstein

Albertsgarten Wichsenstein – 1. Änderung

Begründung

23.09.2018

		 <p>Nordostpark 89 D-90411 Nürnberg Internet: www.anuva.de</p>
--	--	---

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass / Planungsziele / Standortwahl / Ziele des FNP	3
1.2	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2	Angaben zum Bestand	5
2.1	Nutzung	5
2.2	Orts- und Landschaftsbild	5
2.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
3	Planung/Begründung der Festsetzungen	6
3.1	Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche	6
3.2	Verkehrsflächen.....	7
3.3	Einfriedungen und Außenanlagen.....	7
3.4	Garagen und Nebengebäude.....	7
3.5	Dachform	7
3.6	Höhenlage	8
3.7	Fasadengestaltung	8
3.8	Grünordnung	8
3.9	Artenschutz.....	9

Bearbeiter

Dipl.-Biol. Klaus Albrecht



(Klaus Albrecht)
Nürnberg, 23.09.2018

ANUVA Stadt- und Umweltplanung GbR
Nordostpark 89
90411 Nürnberg
Tel.: 0911 / 46 26 27-6
Fax: 0911 / 46 26 27-70
Internet: www.anuva.de



1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass / Planungsziele / Standortwahl / Ziele des FNP

Im Ortsteil Wichsenstein besteht durch Ortsansässige der Bedarf an weiterer Wohnbebauung sowie an der Errichtung von Ferienhäusern. 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 Bebauung von Ferienhäusern entspricht dem Ziel der Gemeinde Gößweinstein als Teil des Erholungsraums „Fränkische Schweiz“ den wertvollen Standortfaktor Erholungsnutzung (FNP 2013) in der Region zu stärken. 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 hier geplante Änderung als eine sinnvolle und ortstypische Nachverdichtung des Ortskerns angesehen werden, die wertvolle Hecken und Obstgärten im Ort erhält und durch eine geringe Grundflächenzahl und entsprechende Festsetzungen eine lockere Bebauung und für den ländlichen Raum typische Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sicherstellt.

Daher wurde am 23.04.2018 für die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Albertsgarten Wichsenstein“ der Aufstellungsbeschluss gefasst. Nachdem vom Bauwerber auch der Wunsch bestand, die Festsetzungen auf dem Grundstück 59/6 zu ändern, das Teil des bereits bestehenden Bebauungsplans ist, wurde nun im Zuge der 1. Änderung der gesamte Bebauungsplan „Albertsgarten Wichsenstein“ fortgeschrieben und darin die oben beschlossene Erweiterung aufgenommen. Am 20.03.2018 war von der Gemeinde für die geplante Erweiterungsfläche bereits der Änderung des Flächennutzungsplans von Obstwiese auf Wohnbaufläche zugestimmt worden. Eine solche Änderung muss nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 3 BauGB für Wohnbauflächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit einer Fläche von weniger als 10.000 m² im beschleunigten Verfahren nun nicht mehr vorgezogen oder im Parallelverfahren erfolgen, sondern der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Wie oben dargelegt, entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielen des Marktes Gößweinstein und fügt sich zudem sinnvoll in das Ortsbild von Wichsenstein, ohne zukünftige Entwicklungen negativ zu beeinträchtigen. Mit einer Größe von rund 2.300 m² liegt die Erweiterungsfläche weit unter der oben genannten Schwelle für die Anwendung des § 13b BauGB, selbst der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans „Albertsgarten Wichsenstein – 1. Änderung“ liegt mit 5.363 m² noch weit darunter.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Forchheim kann demnach die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB erfolgen. Demnach wird auf eine erneute Umweltprüfung verzichtet und die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die bereits im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Land-

schaft werden somit unverändert beibehalten. Die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans Albertsgarten enthielt auch einen Umweltbericht gem. § 2a BauGB, dessen Aussagen für den Bestand weiterhin Gültigkeit haben, jedoch hier nicht wiederholt werden müssen, da eine erneute Umweltprüfung für die Änderung auch des gesamten Baugebiets „Albertsgarten Wichsenstein“, wie oben erläutert, nicht erforderlich ist.

1.2 Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Albertsgarten Wichsenstein“ sowie eine Erweiterung um Teile der Flurnummern 30 und 59. Der Geltungsbereich umfasst damit insgesamt die folgenden Flurstücksnummern:

30 (Teilfläche), 59/2, 59/3, 59/5, 59/6, 59/8-59/22, und 59 (Teilfläche), alle Gemarkung Wichsenstein.

2 Angaben zum Bestand

2.1 Nutzung

Bis auf die Flurnummer 59/5 ist der Geltungsbereich des schon bestehenden B-Plans „Albertsgarten Wichsenstein“ bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die Flurnummer 59/5 sowie die Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs schließt an die nördlich und östlich liegende Bebauung an und ist derzeit noch als Wiese mit einzelnen Obstbäumen genutzt. Nach Süden wird das Baugebiet durch ein Feldgehölz abgegrenzt. Im Norden grenzt die Kreisstraße FO37 an das Baugebiet; westlich befinden sich wiederum Gärten mit Obstgehölzen.

2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich auf einem süd- bzw. südwestexponierten Hang unterhalb des Hügels der ehemaligen Burg und damit noch im unmittelbaren Kernbereich, der zur freien Landschaft gut durch die oben beschriebenen Gärten sowie einem als Biotop kartierten Feldgehölz eingegrünt ist.

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich sind aktuell bereits ausreichende Infrastrukturen zur Erschließung, Ver- und Entsorgung vorhanden. Das Plangebiet wird von der Kreisstraße über eine bestehende Stichstraße (Flur-Nr. 59/5) mit Wendehammer am Ende erschlossen. Für die Erweiterung werden keine zusätzlichen verkehrlichen Erschließungen erforderlich. Die Grundstücke grenzen entweder direkt an die Stichstraße (Flur-Nr. 59) oder werden privat erschlossen (Teilfläche Flur-Nr. 30).

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wichsensteingruppe.

Das Abwasser wird über den gemeindlichen Kanal in den Sammler in der Kreisstraße eingeleitet. Das Dach- und Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder im Getrenntsystem in den Oberflächenwasserkanal der Kreisstraße eingeleitet.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Oberfranken.

Das Baugebiet ist durch Telekommunikationsleitungen erschlossen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Forchheim.

Ein Hydrant wurde im Zuge der ersten Bebauung in die Erschließungsstraße zum Brandschutz eingebaut.

3 Planung/Begründung der Festsetzungen

3.1 Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Baugebiet WA2 sollen insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie z.B. Ferienwohnungen, Ferienhäuser zulässig sein, um dem konkreten Bauwunsch des Bauwerbers entsprechen zu können. Diese Nutzungsart ist in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässig, die entsprechende Festsetzung Nr. 1.2 dient lediglich der Klarstellung.

In Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde das Baugebiet in zwei Bauflächen WA1 und WA2 unterteilt. Während im gesamten Gebiet einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,35, maximal zwei Vollgeschosse sowie Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig sein sollen, bestehen in Bezug auf die Dachform und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im WA2, anders als in WA1, keine Einschränkungen. Dies soll bewirken, in der gänzlich durch andere Bebauung sowie durch ein Feldgehölz eingeschlossenen Fläche des WA2 zum Einen moderne Bauweisen wie z.B. Flach- oder Pultdächer umsetzen zu können, die u.a. besser geeignet sind, passiv die Sonnenergie zu nutzen und ein zeitgemäßes Bauen v.a. für junge Familien zu ermöglichen. Zum Anderen soll für die geplante Nutzung als Ferienhäuser auch die Möglichkeit bestehen, in einem Haus mehrere kleine Wohneinheiten als Ferienwohnungen zu erreichen. Diese Ziele entsprechen den konkreten Ansprüchen der Bauinteressenten vor Ort. Eine maximale Geschossflächenzahl wurde ebenfalls nur in WA1 belassen, wie sie bereits im bestehenden Bebauungsplan galt, im WA2 wurde darauf verzichtet, um die maximal überbaubare Fläche bei zwei Vollgeschossen optimal und flexibel ausnutzen zu können.

Bezüglich der erlaubten Dachformen in Wohngebieten hat der Marktgemeinderat Gößweinstein in der Marktgemeinderatssitzung am 22.05.2017 folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

„Die Errichtung von Flachdächern bei Wohngebäuden wird im Markt Gößweinstein nicht mehr aus grundsätzlichen Erwägungen abgelehnt. Dies gilt sowohl für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich als auch für Vorhaben, welche sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befinden. Die Umsetzung des Beschlusses ist bei künftigen Vorhaben zu beachten.“ Dies wurde im Zuge der Änderung hier beachtet.

Als Einzelhaus und als offene Bauweise im Sinne der Festsetzungen, die im gesamten Bebauungsplan „Albertsgarten Wichsenstein – 1. Änderung“ gelten, werden folgende Definitionen verstanden:

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Mehrere aneinandergebaute Wohngebäude mit getrennten Eingängen (umgangssprachlich als Doppelhaushälften- oder Reihenhausscheiben bezeichnet) bilden insgesamt ein Einzelhaus, wenn sie auf einem gemeinsamen Grundstück stehen.

Die offene Bauweise ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO definiert und setzt damit die oben genannte maximale Länge eines Gebäudes von 50 m fest.

Die Definition eines Vollgeschosses wurde in der Festsetzung gem. Art. 83 BayBO mit Bezug auf den früheren Art. 2 Abs. 5 der BayBO von 1997 getroffen, da in der aktuellen BayBO keine Vollgeschossdefinition mehr enthalten ist.

3.2 Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Baugebiets wurde die bestehende Festsetzung einer Verkehrsfläche mit Wendehammer am Ende unverändert übernommen. Die Erweiterungsflächen können über diese Straße ebenfalls erschlossen werden. Die Festsetzungen zu Sichtdreiecken im Mündungsbereich der Erschließungsstraße zur Kreisstraße wurden wie auch die Freihalteflächen im Bereich des Wendehammers ebenso unverändert übernommen.

3.3 Einfriedungen und Außenanlagen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen wurden ebenfalls unverändert übernommen. Die Zulässigkeit von maximal 1 m hohen Zäunen als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzäune hinter dichter Heckenbepflanzung sowie die Pflicht zur gärtnerischen Anlage nicht überbauter Flächen mit ortsüblichen heimischen Bäumen und Sträuchern dienen insgesamt dem Erhalt des ländlichen Charakters von Morschreuth. Die maximale Höhe der Zäune soll die offene, dem Besucher gegenüber aufgeschlossene Struktur fränkischer Dörfer sichern und eine abschottende Wirkung zu hoher und dichter Einzäunungen vermeiden.

3.4 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sollen laut Festsetzung eine gestalterische Einheit bilden. Davon ausgenommen wurden lediglich Carports, kleinere Hütten oder leichte Schutzgebäude wie z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Gartenpavillions, Wintergärten.

Ferner wurde durch die Festsetzungen sichergestellt, dass Rangierflächen auf den Privatgrundstücken vor den Garageneinfahrten verbleiben, damit hierfür nicht die öffentliche Straße blockiert wird. Aus dem gleichen Grund wurden auch pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken festgesetzt, wobei für die Ferienwohnungen eine davon abweichende Regelung (ein Stellplatz pro Ferienwohnung) ausreichend ist, dann i.d.R. zu einer Ferienwohnung nur mit einem Fahrzeug angereist wird.

3.5 Dachform

Wie oben bereits geschildert, wurde lediglich im Baugebiet WA1 die Festsetzung von Satteldächern beibehalten und damit dort auch die bestehenden Festsetzungen zur Dachneigung für Hauptgebäude im Bereich 38° - 52° und von Nebengebäuden zwischen 23° - 52° beibehalten. Auf eine Einschränkung der Art der Dacheindeckung wurde jedoch verzichtet, so dass hier in Zukunft mehr Spielraum besteht, um aktuelle, ggf. besser geeignete Materialien nutzen zu können. Hierauf wurde v.a. deswegen verzichtet, da inzwischen die Nutzung von Solaranlagen aus ökologischen und energetischen Gründen zu empfehlen ist, und damit das Erscheinungsbild eines naturroten Ziegeldaches seine ursprüngliche Wirkung ohnehin nicht mehr haben könnte. Auf die Zulässigkeit von Solaranlagen wurde deswegen in den textlichen Festsetzungen explizit hingewiesen, ohne damit eine Verpflichtung zu verbinden.

Die weiteren Festsetzungen zu Kniestock, Zwerchhausgiebel und Dachgauben wurden ebenfalls nur für das Baugebiet WA1 beibehalten, da bei einer freien Gestaltungsmöglichkeit der Dachform, wie sie im Baugebiet WA2 vorgesehen ist solche Festlegungen wenig sinnvoll erscheinen. Im Sinne des bisherigen Bebauungsplans schien es jedoch nach wie vor sinnvoll, im WA1 das gestalterische Konzept in seiner Gesamtheit zu belassen, um hier ein nach Westen hin abgeschlossenes einheitliches Bild langfristig zu sichern. Für die geneigten Dächer des WA1 wurde daher die Möglichkeit von Dachaufbauten mit Zwerchhausgiebeln auf ein Drittel der Hausseite beschränkt und die Dachgauben auf maximal 2 m Breite begrenzt. Für die Hauptgebäude in WA1 wurde ein Kniestock von maximal 0,5 m erlaubt, während ein solcher für Nebengebäude nach wie vor in WA1 nicht zulässig ist. Nachdem in WA2 auch Flachdächer erlaubt sind, wurde hier auf eine Festsetzung von maximalen Kniestöcken verzichtet.

Die Festsetzung eines maximalen Kniestocks soll grundsätzlich die Höhe der Dächer und die Größe der Wohnräume im Dach begrenzen. Dies wird im Falle von geneigten Dächern im Baugebiet WA2 allerdings durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen und deren Definition bereits hinreichend sichergestellt. Wird bei einem geneigten Dach der Kniestock zu hoch, so wird bald eine Raumhöhe von 2,3 m über zwei Drittel der Geschossfläche erreicht und damit die Definition eines Vollgeschosses erreicht, von denen maximal zwei zulässig sind.

3.6 Höhenlage

Im WA1 wurde die Festlegung des bestehenden Bebauungsplans „Oberkante Kellerdecke bei den Gebäuden westlich der Erschließungsstraße max. 1,0 m über der natürlichen Geländeoberkante bzw. max. 0,2 m über der Erschließungsstraße“ beibehalten, während in WA2 auf eine Vergleichbare Festsetzung verzichtet worden ist, um mehr gestalterischen Spielraum zu belassen. Die maximale Höhe der Gebäude ist wiederum durch die maximale Anzahl und die Definition der Vollgeschosse begrenzt.

3.7 Fassadengestaltung

Die Farbe der Fassaden ist im gesamten Geltungsbereich einheitlich geregelt und nimmt die Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes auf: „Es sind lediglich helle Putzfassaden sowie Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben zulässig“.

3.8 Grünordnung

Wie oben beschrieben, wurde für die Außenanlagen eine gärtnerische Nutzung mit ortstypischen und heimischen Bäumen festgelegt. Darüber hinaus wurde die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flur-Nr 148, Gemarkung Wichsenstein übernommen und weiterhin festgesetzt. Für die Erweiterung ist gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB kein weiterer Ausgleich erforderlich.

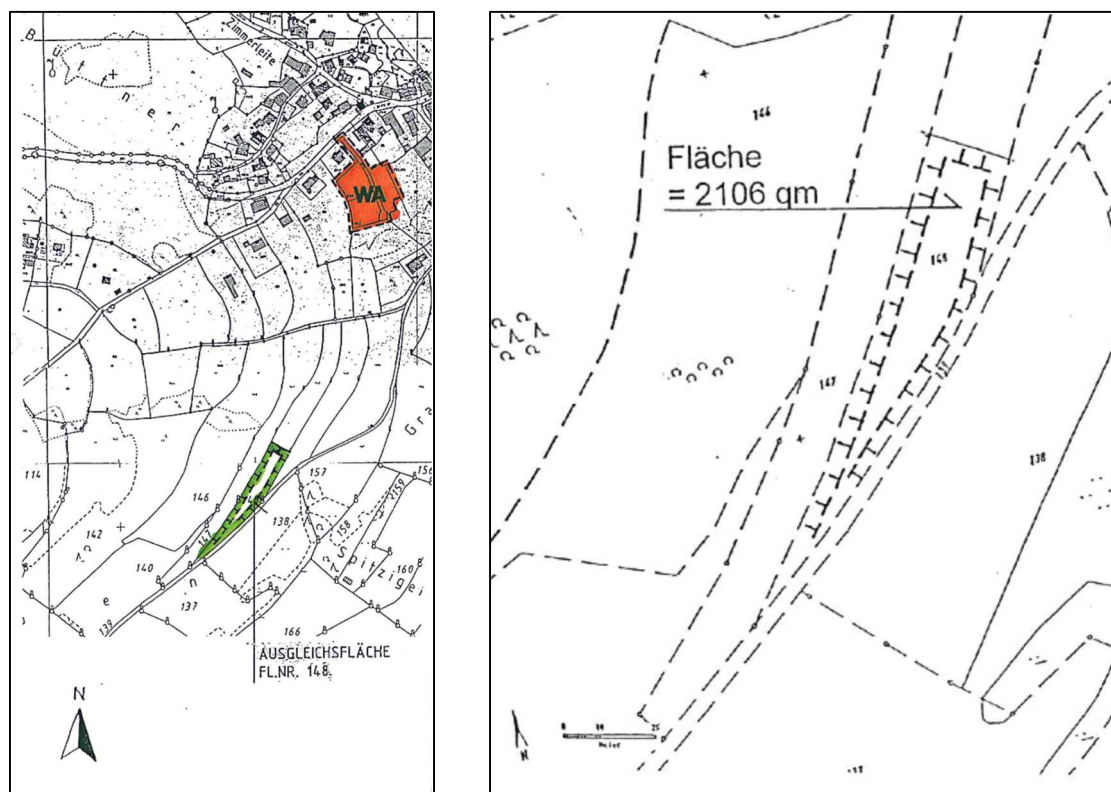


Abb. 1: Lage der Ausgleichsfläche in einer Darstellung des bisherigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2006.

Für die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche ist nach wie vor Folgendes festgesetzt: „Als Ausgleichsmaßnahme ist dort die Anlage einer Streuobstwiese durchzuführen. Dafür sind Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge lokaler Sorten, Sortenauswahl nach Rücksprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau) zu pflanzen. Die Obstwiese ist langfristig extensiv zu pflegen und zu erhalten. Düngung und Pflanzenschutz der Bäume ist nur in Absprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau zulässig, wenn es für den Erhalt der Bäume unabdingbar erforderlich ist. Keine Düngung und kein Pflanzenschutz der Wiese. Mahd der Fläche zweimal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts. Baumschiebenmulchung ist zulässig“.

3.9 Artenschutz

Der Artenschutz gilt materiell und ist damit nicht durch die Befreiung von der Umweltprüfung oder von der Zulässigkeit eines Eingriffes gem. § 13b und § 13a BauGB betroffen. Er muss dennoch beachtet werden. Daher wurde festgesetzt, dass zur Vermeidung von Tötungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen im Zuge der Baufeldfreiräumung vorhandene Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze **nicht** in der Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode vom 01.03. bis zum 30.09., sondern außerhalb dieser Periode, nämlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zu entfernen sind. Darüber hinaus ist durch die Erweiterung des Baugebiets nicht mit dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu rechnen. Die bereits heute genutzten Wiesen lassen kein Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL erwarten. Lediglich verschiedene heckenbrütende Vogelarten der ländlichen

Siedlungen sind hier zu erwarten. Sie können nach den Baumaßnahmen auch weiterhin im Plangebiet brüten. Baumhöhlenverluste sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, so dass keine regelmäßig wiedergenutzten Brutstätten der Vögel oder Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen durch das Vorhaben verloren gehen.