

Gemeinde Gößweinstein Landkreis Forchheim



**Bebauungsplan
„Hardt Süd-Ost“**

**Begründung
Pläne
Anlagen**

am 16.09.2020

**Bauherr: Markt Gößweinstein
Burgstraße 8
91327 Gößweinstein**

Verfasser:
Ursula Barth
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin
Ohrenbach 24
91275 Auerbach

.....
Unterschrift Verfasser

Begründung

- 1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Aufstellung
- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes
- 3 Vorgaben für Planung und Ausführung
- 4 Vorgaben übergeordneter Planung
- 5 Örtliche Gegebenheiten und Städtebauliches Konzept
- 6 Natur und Umwelt
- 7 Verfahrenswahl und Verfahrensablauf
- 8 Rechtliche Vorgaben
- 9 Auswirkungen der Bauleitplanung – Abwägung
- 10 Quellen

1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Aufstellung

Übersichtslageplan



Anlass und Ziele

Die Gemeinde Gößweinstein plant im Ortsteil Hardt die Ausweisung eines Dorfgebietes.

Anlass ist, dass Bauwillige hier Wohnhäuser errichten wollen.

Ziel ist es, die aktuelle landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche) in ein Dorfgebiet umzuwandeln.

Die betroffenen Flurstücke befinden sich im direkten Anschluss zur vorhandenen Bebauung des Dorfgebietes von Hardt bzw. wird umklammert von dieser Bebauung. Im Westen schließt sich eine Wiese an.

Das betroffenen Grundstücke befindet sich teilweise im Außenbereich.

Dabei wird folgendes Leitbild verfolgt:

- Förderung der demographischen Entwicklung und Durchmischen der Altersstruktur durch Angebot von Baugrund auch für junge Familien
- Stärkung der Ortsteile durch Angebot von Baugrund im moderaten Umfang an geeigneter Stelle
- Städtebauliche Ordnung des Ortsrandes unter Einbeziehung von vorhandener Bebauung im Außenbereich und Ortsrandeingrünung
- Behutsame und flächenverträgliche Ergänzung der Siedlungsfläche in Hardt

Der Marktgemeinderat hat dazu in der Sitzung vom 10.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan getroffen.

Dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro Ursula Barth aus Auerbach wurde der Auftrag zur Erstellung der entsprechenden Planungen erteilt.

Es kommt gemäß §13 b BauGB das beschleunigte Verfahren zur Anwendung.

Erfordernis der Aufstellung

In Hardt sind in der Ortslage keine auf dem freien Markt verfügbaren Baugrundstücke mehr vorhanden.

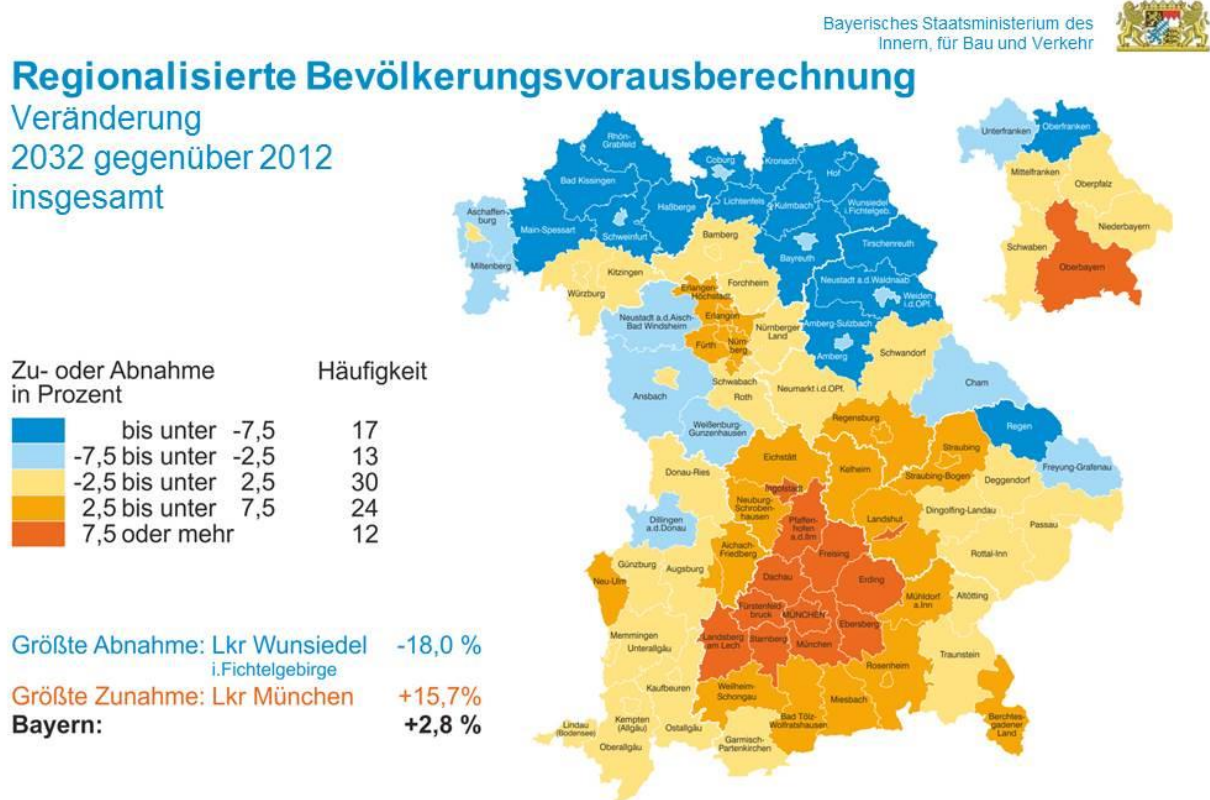
Deshalb sollten bauwilligen Familien Baumöglichkeiten gegeben werden, um das Dorfleben zu erhalten und die vorhandene Infrastruktur zu nutzen.

Das Bauvorhaben ergänzt die vorhandene Bebauung in der Ortslage von Hardt und stellt eine Nachverdichtung in der umgebenden Bestandsbebauung der Ortslage dar.

Bedarfsnachweis:

Für die ausgewiesenen Baurechte gibt es mehrere Bauwerber, die dort ihre Wohnhäuser errichten möchten.

Bevölkerungsentwicklung bis 2032 (Quelle Bayerische Landesamt für Statistik)



Der Markt Gößweinstein hatte am 01.07.2020 4.230 Einwohner, davon entfallen auf den Ortsteil Hardt 94 Personen.

Die Bevölkerungsprognose für den Markt Gößweinstein ist dabei rückläufig. (Quelle: www.statistik.bayern.de)

Umso wichtiger ist die Ausweisung für Wohnland für u.a. junge Familien. Diese stärken den ländlichen Raum und helfen das Dorfleben zu erhalten.

Prüfung von Alternativen

Im Planungsgebiet ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan damit u.a. um eine Bereinigung der Bauleitplanung (Integrierung von Bebauung im Außenbereich in den Innenbereich) und moderate Ergänzung mit wenigen Baurechten. Es wird eine Lücke zwischen vorhandener Bebauung genutzt und mit neuer Bebauung geschlossen. Dies ist unter dem Aspekt der Innenentwicklung zu betrachten. Eine Alternative ist hier nicht sinnvoll.

Die Marktgemeinde ist an der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude sehr interessiert.

2 Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes

Lage im Raum:

Der Markt Gößweinstein mit seinen 32 Ortsteilen hat ca. 4.230 Einwohner und ist 78,23 km² groß.

Er liegt im Regierungsbezirk Oberfranken und im Nordosten des Landkreises Forchheim, der hier mit an den Landkreis Bayreuth, ebenfalls Regierungsbezirk Oberfranken, grenzt.

Beschreibung des Gebietes und seiner Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Hardt, direkt an einer Ortsstraße. Derzeit befinden sich die Hausnummer 63 einschließlich dazu gehöriger Nebengebäude (Bebauung im Außenbereich) sowie zwei vorhandene private Erschließungswege im Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet auf den Flurstücken 669 (Teilfläche), 669/1 (Teilfläche), 674/3, 674/8, 674/9, 674/12, 674/15 sowie 674/17, alle Gemarkung Wichsenstein, Gemeinde Gößweinstein, weist eine Fläche von ca. 7.650 m² auf.

Die Fl.-Nr. 674/17, 674/8 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 669/1 sind bereits bebaut (Anwesen Hausnummer 63), auf Flurnummer 674/12 befindet sich eine Umspannstation der Bayernwerk Netz GmbH.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura Forst, außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Beschreibung der Umgebung und seiner Nutzungen

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Südwesten und Norden befindet sich dörfliche Wohnbebauung. Im Osten, Südosten und Westen schließen sich Wiesen- und Ackerflächen an.

Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände ist eine moderat nach Süden abfallende Fläche.

Derzeitige Nutzung / Bestand:

Der Geltungsbereich umfasst eine bewirtschaftete Wiesenfläche, Flächen für die Landwirtschaft, ein bebautes Wohngrundstück im Außenbereich einschließlich Nebengebäude, eine Fläche mit der Bebauung einer Umspannstation sowie private Verkehrsflächen (Privatwege).

Umgebung:

Die angrenzende Wohnbebauung stellt sich als Wohnhäuser mit in der Regel zwei Vollgeschossen dar.

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

(Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas (www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik))

Altlasten:

Es handelt sich beim Großteil der Fläche um dauerhaft landwirtschaftlich genutzten Boden. Über evtl. Altlasten, d.h. kontaminierte Bereiche im oder am Bebauungsplanumgriff, ist nichts bekannt.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Bodenschutz und Altlasten, Sachgebiet Wasserrecht, am Landratsamt Forchheim und das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Vorhandene Immissionsbelastungen

Durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung in der Umgebung und die Ortsstraße – beide sind als wenig erheblich einzustufen.

3 Vorgaben für Planung und Ausführung

Erschließung und Versorgung:

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist bei Nicht-Anliegern an Ortsstraßen von den Bauwerbern selbst zu veranlassen und durch Grunddienstbarkeit nachzuweisen.

Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung erfolgen aus der Ortsstraße sowie den privaten Erschließungswegen.

Trinkwasserversorgung:

Parzellen 1 und 2: Die Versorgung erfolgt über die öffentliche Versorgungsleitung DN 80 des örtlichen Wasserversorgers, der Wichsenstein-Gruppe, die in der Ortsstraße verlegt ist.

Parzellen 3 und 4: Es wird eine neue Trinkwasser-Versorgungsleitung im privaten Erschließungsweg verlegt und ist somit im Plangebiet vorhanden. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit der Wichsenstein-Gruppe.

Parzelle 5: Anbindung über den privaten Erschließungsweg.

Löschwasserversorgung:

Neben der Umspannstation auf Flurnummer 674/12 befindet sich ein Oberflurhydrant, angeschlossen an die Wasserleitung DN 80 der Ortsstraße. Im Wendehammer des Privatwegs, Flurnummer 674/9 ist zudem ein Unterflurhydrant vorhanden.

Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung kann bei den Parzellen 1 und 2 an den örtlichen Kanal in der Ortsstraße angeschlossen werden. Die Parzellen 3 bis 5 sind an den privaten Schmutzwasserkanal anzuschließen, der das Plangebiet im Osten von Norden nach Süden durchquert. Die Baukosten hierfür sind gesamtheitlich von den Anschlussnehmern zu bezahlen.

Oberflächenwasser:

Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten, z.B. über Zisternen, Rigolen oder offene Versickerungseinrichtungen.

Müllentsorgung:

Ein Anspruch seitens der Grundstückseigentümer gegenüber der Abfallwirtschaft des Landkreises und gegenüber der Gemeinde Gemeinde Gößweinstein, dass der Müll direkt am jeweiligen Grundstück abgeholt werden muss, besteht nicht.

Die von der Abfallwirtschaft ggf. vorgegebenen Bereitstellungsorte und auch längere Bringstrecken sind hinzunehmen.

Ruhender Verkehr:

Um den Besucherparkdruck auf den Erschließungswegen und der Ortsstraße zu minimieren, ist ein Stauraum von mind. 6,00 m vor Garagen und Carports einzuhalten. Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden.

Umgang mit Niederschlagswasser:

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) vom 17.12.2008 zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Bodenarbeiten:

Mutterboden und Boden ist gemäß den Vorgaben der DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu besonders zu schützen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Durchführung der Erdarbeiten sollte möglichst im Massenausgleich stattfinden.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Ziele und Vorgaben der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm – LEP und Regionalplan

Die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) Bau GB erfolgt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Das Landesentwicklungsprogramm fordert bzgl. der Siedlungsstruktur das Anbindegebot ein. „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

„Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden.“

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.01.2020)

Mit der Ausweisung der Bauflächen des vorliegenden Bebauungsplans wird eine direkte Anbindung an vorhandene Bebauung realisiert. Vorhandene Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen können mitgenutzt werden.

Gößweinstein gehört zur Region 4 Oberfranken-West. Es wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Gößweinstein ist dabei als Grundzentrum dargestellt.

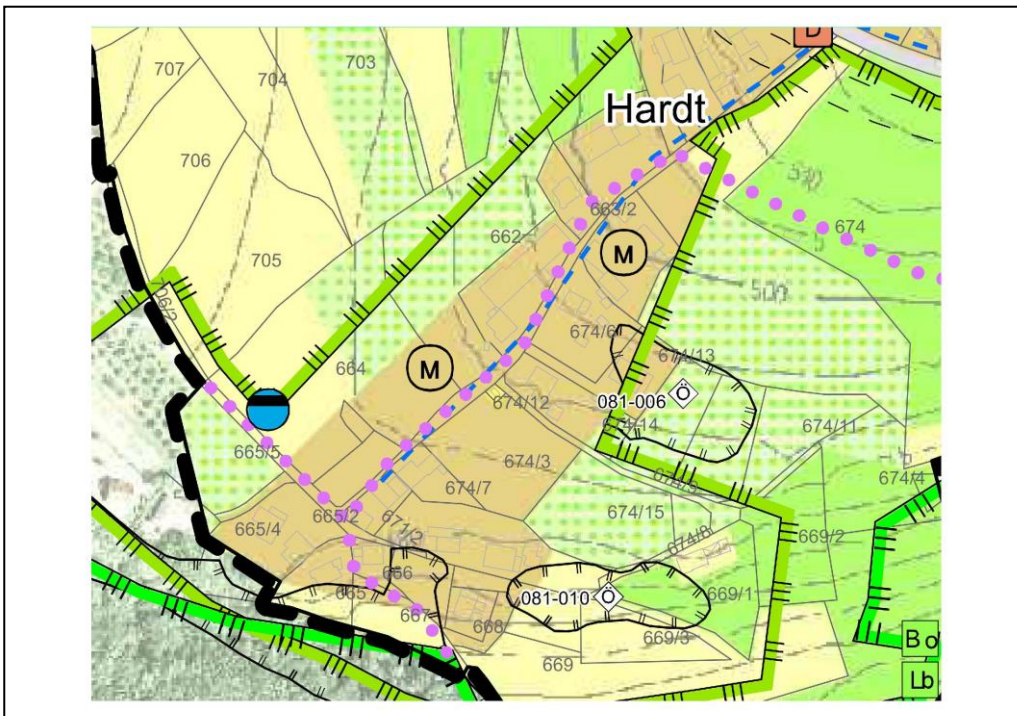
Die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) und Art. 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beibehalten und nach Art. 4 BayLplG sowie § 7 ROG durch die Gemeinde festgeschrieben.

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018)

Flächennutzungsplan /Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gößweinstein, erstellt im Jahr 2013, stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Teilbereich „gemischte Bauflächen“ (Flurnummer 674/3, 674/12, 674/9 (TF) dar. Die weiteren Flächen sind als Obstwiese, landwirtschaftliche Fläche (z.T. mit Bestandsbebauung) und Waldflächen dargestellt.

Es ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes ein Biotop dargestellt, das in den aktuellen Kartierungen nicht mehr zu finden ist. Die letzte Biotopkartierung im Untersuchungsraum hat im Jahr 2014 stattgefunden.



Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird als „Dorfgebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist damit in einer Teilfläche aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Für die weiteren Teilflächen wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung im Nachgang angepasst.

Verhältnis zu Nachbargemeinden und örtliche Zentrenverträglichkeit

Es wird nur Wohnland im geringen Umfang ausgewiesen. Die vorhandene Bauleitplanung wird im Nachgang berichtigt. Eine negative Auswirkung auf die Nachbargemeinden ist nicht zu erwarten.

Sonstige übergeordnete Planungen/ Fachplanungen

Sind nicht betroffen.

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert keine vorhandenen Bebauungspläne.

Sonstige informelle Planungs- und Entwicklungskonzepte

Liegen nicht vor.

5 Örtliche Gegebenheiten und Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet schließt sich der vorhandenen Bebauung im Südosten des Ortsteils Hardt, Gemeinde Gößweinstein, unmittelbar an. Mit der Ortsstraße in diesem Bereich und vorhandener Privatwege kann es auf die bereits vorhandene verkehrliche Erschließung zurückgreifen.

Die Bebauung ist mit fünf neuen Bauparzellen kompakt gehalten. Pflanzgebote tragen dazu bei, die neue Bebauung in das Landschaftsbild einzubinden bzw. deren Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

Das Gelände ist moderat geneigt und südexponiert. Es ist von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen umgeben, heiße Luft im Sommer kann abfließen. Es ist kleinklimatisch und besonnungstechnisch für Wohnzwecke gut geeignet.

Baulich-räumliches Konzept

Die neu entstehenden Wohngebäude ergänzen die bestehende Bebauung in diesem Bereich von Hardt. Sie passen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die umgebende Bebauung an.

Nutzungskonzept

Es werden 5 Bauparzellen mit einer Größe zwischen 526 und 2.396 m² angeboten.

Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet ist an eine öffentliche Ortsstraße angebunden. Die weitere Erschließung erfolgt über vorhandene befestigte Privatwege.

Gößweinstein, Ebermannstadt aber auch Forchheim und Pegnitz sind gut erreichbar.

Grün- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet wird mit drei hochstämmigen Laubbäumen begrünt werden. Zudem sorgt ein festgesetzter Pflanzstreifen aus wahlweise heimischen Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen für eine gute Ein- und Durchgrünung des Gebiets.

6 Natur und Umwelt

Biotop und Schutzgebiete:

Es befindet sich folgendes Biotop im Planungsgebiet.

- Biotop Nr. 6233-1175 mit Teilfläche 07: Artenreiches Extensivgrünland und Kalkmagerrasen um Sattelmansburg und Hardt, Kartierung vom 18.09.2020
„TF 7-9: Salbei-Glatthaferwiesen in Hardt mit gutem Erhaltungszustand. In den TF 8 und 9 mit Streuobstnutzung. Häufige Grasarten Glatthafer und Flaumiger Wiesenhafer, wertbestimmende, häufige Krautarten sind z. B. Wiesen-Salbei, Esparsette, Gewöhnlicher Hornklee, Rundblättrige Glockenblume und Margerite.“

Da die Fläche im Zuge der Bebauung nicht erhalten werden kann, ist für das kartierte Extensivgrünland ein adäquater Ausgleich gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu erbringen.

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim ist ein Ausgleich mit dem Faktor 2 – entsprechend der Schwere des Eingriffs – erforderlich.

Festsetzung von Baumpflanzungen

Es sind drei Laubbäume als Hochstämme am Erschließungsweg A zu pflanzen, in folgender Qualität: Hochstamm, 3xv, mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16-18 cm.

Festsetzung einer verbindlich zu erstellenden Pflanzung, u.a. zu Ortsrandeingrünung

Am südlichen Rand der Flurnummern 674/3 und 674/15 ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, auf dem wahlweise eine Hecke aus heimischen Sträuchern oder eine Reihe aus hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen ist.

Festsetzung: Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

Diese Festsetzung garantiert eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke, verhindert Versiegelung von Flächen und ermöglicht es dem Niederschlagswasser zu versickern. In den entstehenden Freiflächen finden Flora und Fauna Lebensräume und die Artenvielfalt wird unterstützt. (Gärten gelten als artenreicher Rückzugsort für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.)

Desweiteren wird in den Hinweisen ausführlich auf das Thema Mutterbodenschutz eingegangen. Durch diese Hinweise zum Bodenschutz sollen negative Eingriffe in das Bodengefüge auch während der Bauphase minimiert werden.

Auswirkungen:

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes. So sollen Nahrungs- und Rückzugsgebiete für Flora und Fauna geschaffen werden sowie biologische Trittsteine, die verschiedenen Grünbereiche miteinander verbinden, entstehen.

Festsetzung: Ausgleichsfläche

Die auszugleichende Fläche des Extensivgrünlands beträgt 4.104 m².

Bei der geplanten GRZ von max. 0,4 ist die Fläche als hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen.

Die Ausgangsfläche ist Extensivgrünland.

Zur Minimierung des Eingriffs auf dem Grundstück werden folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Festlegung der zu erhaltenden Bäume
- Durchgrünung der Grundstücke
- Pflanzung neuer hochstämmiger Bäume
- Anlage eines 4 m breiten Pflanzstreifens mit der Festsetzung zur Neuanlage einer Hecke aus heimischen Sträuchern oder wahlweise hochstämmigen Obstbäumen
- Verwendung von sickerfähigen Belägen bzw. Versickerung des Oberflächenwassers

Der Kompensationsfaktor wird, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim, auf 2 festgelegt.

Daraus ergeben sich 8.208 m² benötigte Ausgleichsfläche.

Diese wird überwiegend auf externen Ausgleichsflächen ausgeführt:

Ausgleichsfläche A 1, A2 und A 3 : Flurstück 615, Gemarkung Kleingese, Gemeinde Obertrubach,

A1: Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Acker in artenreiche, extensiv genutzte Wiese/Magerwiese (6.430 m²):

Das Ackerland wird umgewandelt in Grünland mit folgenden Vorgaben zur Pflege: ein- bis zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes ab Mitte Juli. Mähgut ist zu entfernen. Ggf. Beweidung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Verbot von Düngemaßnahmen und Pesticideinsatz. Ansaat mit einer arten- und kräuterreichen Wiesenmischung. Pflanzung von Heckenriegeln am südlichen Grundstücksrand.

A2: Obstwiese (1.045 m²)

Störende Fremdgehölze entfernen, Streuobstbestand ergänzen. Sortenwahl: regionale Sorten in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband des Landkreises Forchheim, Obstbaumpflege im Sinne extensiver Streuobstflächen im Turnus von 5 Jahren, östlicher Bereich Richtung Waldrand: vorhandene Obst-Stammbüsche roden, Fläche offen belassen, keine Neupflanzungen, Entwicklung einer mageren Wiese.
Pflege: zweischürige Mahd, 1. Mahd ab Mitte Juli, 2. Mahd im September, Mähgutabtransport, ggf. Beweidung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

A3: Waldsaum (770 m²)

strukturreicher, südexponierter Waldsaum auf magerem Standort mit z.T. geschlossenem Gehölzbestand, z.T. offenen Flächen für Stauden und Kräuter.
Pflege: punktuelle Gehölzrodungen in regelmäßigen Abständen in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

Ausgleichsfläche **B1** (2.875 m²):

Flurstück 812, Gemarkung Zaunsbach, Gemeinde Pretzfeld

Artenreiches Extensivgrünland und Magerwiese: Teil-Entbuschungsmaßnahmen - Ausführung in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim. Regelmäßige Beweidung. Verzicht auf Düngung.

Ausgleichsfläche **C1:** Fläche zur Ortsrandeingrünung aus Pflanzgebot 1 (385 m²):

Eingrünung mit Ortsrandeingrünung:

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Hecken und hochstämmigen Obstbäumen zur Ortsrandeingrünung, Anpflanzung von 1 hochstämmigem Obstbaum oder Hochstamm je 25 m² Pflanzgebotsfläche, oder wahlweise Pflanzung von frei wachsender Hecke aus heimischen Sträuchern, 2 Heckenpflanzen je 3 m² Pflanzgebotsfläche.
Artenauswahl und Qualitäten gemäß exemplarischer Pflanzliste.

Summe Ausgleichsflächen A (1-3), B1 und C:

$(6.400 \text{ m}^2 + (1.070 \times 0,5) \text{ m}^2 + (770 \times 0,25) + (2.875 \times 0,25) \text{ m}^2 + 385 \text{ m}^2 = \underline{8.231,25 \text{ m}^2}$

Dies entspricht einem Ausgleichsfaktor in der Gesamtmaßnahme von 2,01.

Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Biotop und Arten

Bestandsaufnahme:

Der Planungsbereich ist durch Grünflächen und die umgebende Ortsbebauung, die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und Waldbereiche geprägt. Er stellt eine südexponierte Hanglage dar.

Eine größere Teilfläche des Planungsumgriffs ist als Biotop, Extensivgrünland, kartiert. Die Beseitigung dieser Biotopfläche stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und die örtlichen Biotopstrukturen dar.

Weitere Bereiche des Planungsgebiet sind Flächen mit bereits vorhandener Bebauung, z.T. auch normales Grünland. Dort sind die Auswirkungen als wenig erheblich einzustufen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: abhängig vom Eingriffsbereich: Im Bereich des kartierten Biotops erhebliche Auswirkungen, in den weiteren Bereichen weniger erhebliche Auswirkungen

Verlust von z.T. artenreichem, extensiv bewirtschaftetem Grünland mit Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Schaffung von Ausgleichsflächen im erheblichem Umfang für die Zerstörung des extensiven Grünlands (Ersatzfaktor 2)
- Pflanzung von hochstämmigen Bäumen am Erschließungsweg A
- Schaffung eines 4 m breiten Pflanzstreifens mit wahlweise Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen oder Hecken aus einheimischen Straucharten

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Eine Bebauung auf den Flurnummern 669 (Teilfläche), 669/1 (Teilfläche), 674/3, 674/8, 674/9, 674/12, 674/15 sowie 674/17, alle Gemarkung Wichsenstein, Gemeinde Gößweinstein, führt zu einem Verlust von Grünflächen mit relativ hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Durch die Bebauung und die damit verbunden Versiegelung von Flächen kommt es zum Verlust vormals offener Bodenflächen auf Grünflächen. Durch die Bauarbeiten kommt es punktuell zu Eingriffen in das Bodengefüge.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Durch die Bebauung kommt es zu Verlust an offenem Boden, mit allgemeiner Bedeutung für folgende Bodenfunktionen

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Form von unversiegelten Wiesen, Acker- und Gartenlandflächen
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für Kulturpflanzen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Begrenzung der Versiegelung der Flächen mit GFZ und GRZ
- Festsetzung zur Versickerung von Belägen
- Hinweis auf schonenden Umgang mit dem Mutterboden
- Hinweis auf bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Gewässer sind im Planungsumgriff keine vorhanden.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu dem Verlust von offenen Bodenflächen, die der Grundwasserneubildung dienen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Festsetzung zur Versickerung von Belägen sowie zur Versickerung und Retention von Oberflächenwasser

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine Auswirkung

Kein Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Neupflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Sauerstoffproduktion

Durch die o.g. Maßnahmen zum Schutz der Biotopstrukturen und zur Stärkung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts werden jedoch die Eingriffe minimiert.

Ebenfalls zu einer Reduzierung der Eingriffsschwere tragen die Beschränkung befestigter Flächen und das Gebot zur Anlage sickerfähiger Stellplätze, das Gebot zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in einer Zisterne, die Pflanzung neuer Bäume bzw. Hecken über ein Pflanzgebot sowie die Beschränkungen bei Grundflächen- und Geschossflächenzahl bei.

Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist bereits mit einem Wohnhaus einschließlich diverser Nebengebäuden bebaut. Die neuen Baurechte werden in einer Lücke zwischen bestehender Ortsbebauung realisiert. Es findet ein Lückenschluss innerhalb der Ortslage statt.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Verlust von Grünland und landwirtschaftlicher Fläche in relativ geringfügigem Umfang

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Begrenzung der Versiegelung der Flächen mit GFZ und GRZ
- Beschränkung der Baufenster
- Festsetzung zur Versickerung von Belägen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Die Ortsbebauung wird in einer innerörtlichen Lücke ergänzt. Die randliche Bebauung des Ortes ist u.a. durch das Bestandsanwesen Hausnummer 63 bereits weitestgehend vorhanden.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Es kommt zu Veränderung des Ortsbildes im Südosten von Hardt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Eingrünungsmaßnahmen durch verbindliche Festsetzung: Pflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen

Schutzgut Erholung

Bestandsaufnahme:

Es sind keine Erholungseinrichtungen betroffen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine Auswirkung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Kulturgüter von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine Auswirkung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Ggf. kommt es zu Immissionen aus den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen oder den umgebenden Straßen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Das Planungsgebiet ermöglicht kleinklimatisch und besonnungstechnisch gesunde Wohnverhältnisse.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

Wechselwirkungen: ergeben sich nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht.

Unter Einhaltung der dargestellten Maßnahmen und der umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen ist in der Summe nicht mit wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung zu rechnen.

Die Anlage und dauerhafte Pflege der in der Planung ausgeführten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Schaffung und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsflächen obliegt den Bauwilligen.

7 Verfahrenswahl und Verfahrensablauf

Nach § 13 b BauGB trifft auf den Planungsbereich eine Sonderform des Bebauungsplanes, die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, zu:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“

Damit gilt der Verfahrensablauf analog dem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a bzw. b BauGB im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Aufstellungsbeschluss: 10.12.2019

Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit: 12.10.2020 bis 13.11.2020

Reguläre Beteiligung der Behörden: 12.10.2020 bis 13.11.2020

Behandlung der Stellungnahmen:

Satzungsbeschluss der Gemeinde:

8 Rechtliche Vorgaben

Die (zum Satzungsbeschluss) gültigen Fassungen der Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch Bau GB vom 23.06.1960 mit Änderung vom 20.10.2015
- Baunutzungsverordnung BauNVO vom 26.06.1962 mit Änderung vom 11.06.2013
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 01.03.2010 mit Änderung vom 11.02.2017
- Bayerische Bauordnung BayBO vom 01.07.2013

9 Auswirkungen der Bauleitplanung - Abwägung

aus § 1 Bau GB

(5) „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

=> Die Fläche dient als neuer Wohnraum für die Bevölkerung. Durch seine Lage entstehen hier gesunde Wohnverhältnisse am Rande der Natur.

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,

=> Es wird Bauland für Wohneigentum ausgewiesen.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

=> Es wird Wohnraum geschaffen, der für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar ist. Durch die Umsetzung der Pflanzgebote und die Lage direkt an der Natur ist der Erholungswert als sehr hoch einzustufen.

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

=> Vorhandene Ortsteile werden erhalten und weiterentwickelt.

5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

=> Lediglich das Orts- und Landschaftsbild ist betroffen: Das Planungsgebiet stellt sich im Moment überwiegend als bewirtschaftete Wiesenfläche dar. Der Bebauungsplan sieht die Neupflanzung von Bäumen und einer Ortsrandeingrünung vor. Damit wird der Ortsrand begrünt und eine gute Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild erreicht.

6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

=> nicht betroffen, da hier keine Flächen für Kirche und Religionsgemeinschaften erforderlich sind.

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Durch die Bebauung kommt es zu einer Überbauung bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Fläche. Es wird Extensivgrünland (Biotop) zerstört. Bodenlebewesen werden vernichtet. Der Boden kann das Wasser nicht mehr so gut aufnehmen und speichern bzw. dem Grundwasser zuführen. Niederschlagswasser läuft auf verdichteten und versiegelten Böden oberflächlich ab.

=> Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden die negativen Auswirkungen durch die Bebauung vermieden, verringert und ausgeglichen. Für das Biotop wird ein Ausgleich erstellt gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage vom Januar 2003.

Die wesentlichen Festsetzungen der Grünordnung sind:

Schaffung von umfangreichen Ausgleichsflächen mit 2-fachem Faktor für die Biotopfläche (überwiegend auf externen Ausgleichsflächen).

Anpflanzung von Bäumen; Schaffung eines Pflanzstreifens als Ausgleichsfläche und Ortsrandeingrünung; Rückhaltung und Versickerung der Oberflächenwasser.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> Das Planungsgebiet ist nicht betroffen.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

=> Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

=> Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

=> Durch die Nutzung als Dorfgebiet sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht zu erwarten.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten, siehe Punkte oben.

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

=> nicht betroffen.

b) der Land- und Forstwirtschaft,

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

=> Der Flächenverlust ist in der landwirtschaftlich geprägten Umgebung nur von geringer Bedeutung.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

=> nicht betroffen

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

=> nicht betroffen

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

=> nicht betroffen

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

=> nicht betroffen.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

=> nicht betroffen, da die Fläche nicht für verkehrliche Erschließungen benötigt wird.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

12. die Belange des Hochwasserschutzes.

=> nicht betroffen.

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

10 Quellen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Gößweinstein
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Regionalplan Oberfranken-West, Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete
Bayernatlas – (www.geoportal.bayern.de) (Umwelt, Denkmal, Boden,...)
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) (www.fisnat.bayern.de/finweb/)
Gemeindeverwaltung
Bayerischer Denkmal-Atlas (www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)

Pläne:

Bebauungsplanung mit planerischen und textlichen Festsetzungen, M 1:1000
Bestands- und Bewertungsplan / Planung externer Ausgleich M 1:500 / 1:1000

Aufgestellt: 16. September 2020

Ursula Barth, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin