
Stadt Gräfenberg

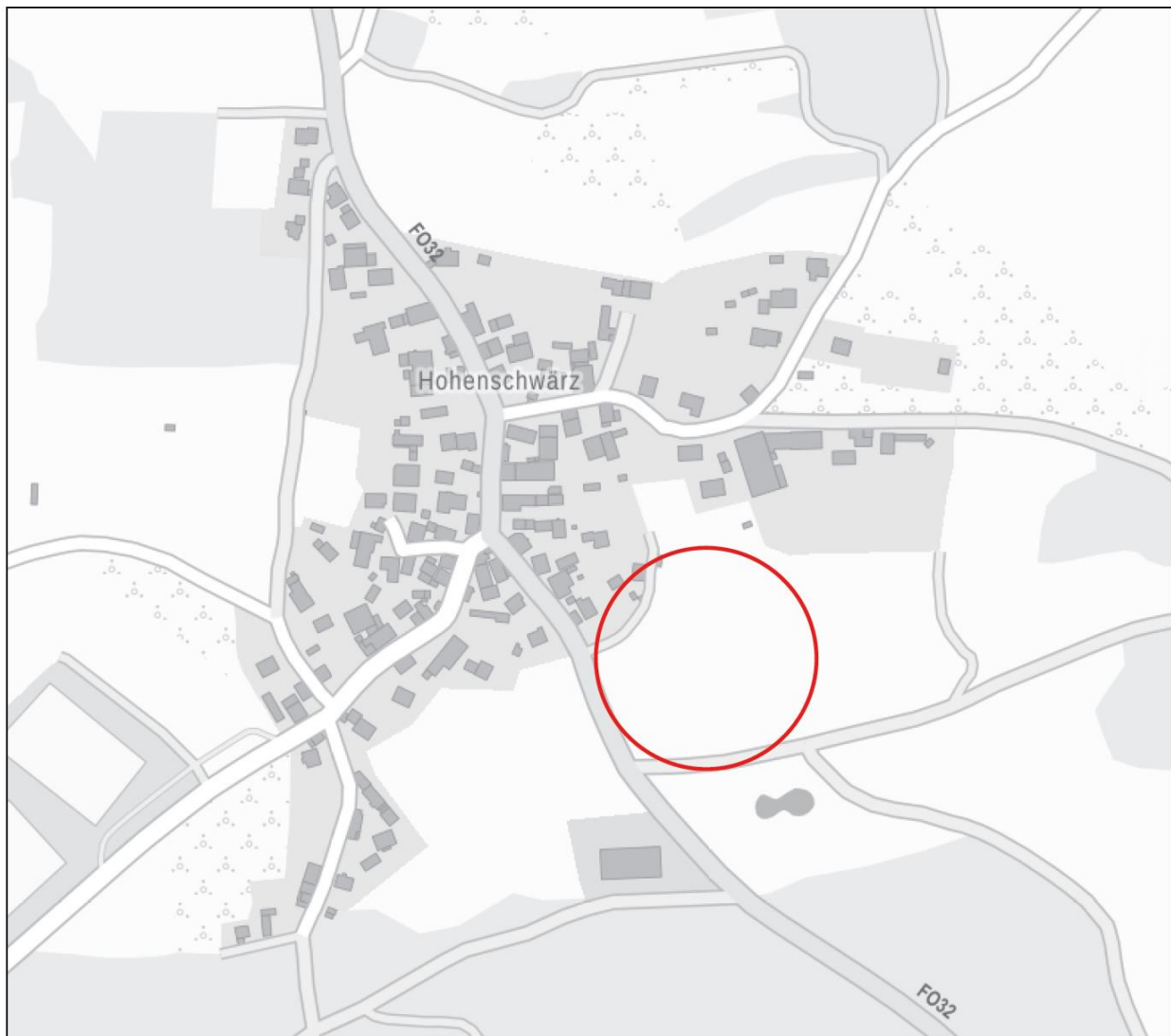
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Hohenschwärz Süd“



Begründung zum Entwurf vom

18.10.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	4
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5
9. BRANDSCHUTZ	5
10. DENKMALSCHUTZ	5
11. GRÜNORDNUNG	5
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	6
11.2 Artenschutz	6
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Stadt Gräfenberg ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Süden des Landkreises Forchheim und über eine Bahnlinie mit Bahnhaltepunkt in Gräfenberg sehr gut an den Großraum Nürnberg angebunden.

Neben der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort Gräfenberg soll auch in allen Ortsteilen ein organisches Wachstum ermöglicht und den nachgeborenen Ortsansässigen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum eingeräumt werden.

Dies gilt auch für den Ortsteil Hohenschwärz, in dem eine organische Entwicklung anzustreben ist, die jeweils nur kleinere Bauflächenausweisungen erfordert. Die im Ortsteil vorhandenen freien Bauflächen stehen aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung, so dass die Stadt Gräfenberg die vorliegende Fläche, als Baufläche entwickeln will.

Deshalb hat die Stadt beschlossen, für die vorliegende Fläche einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen.

Mit der Ausweisung des Baugebiets Hohenschwärz soll der Wohnbauflächenbedarf in Hohenschwärz für die nächsten Jahre gedeckt werden.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hohenschwärz der Stadt Gräfenberg am südlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 2098/3 (Teilfläche (TF)), 2099 (TF), 2100, 2102, 2103 (TF), Gemarkung Thuisbrunn. Es hat eine Fläche von 1,4 ha.

Nördlich der Baufläche grenzt ein bestehendes Neubaugebiet an, ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen befindet sich die Kreisstraße FO 32 von Hohenschwärz nach Thuisbrunn.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert am 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Innenbereich an, die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

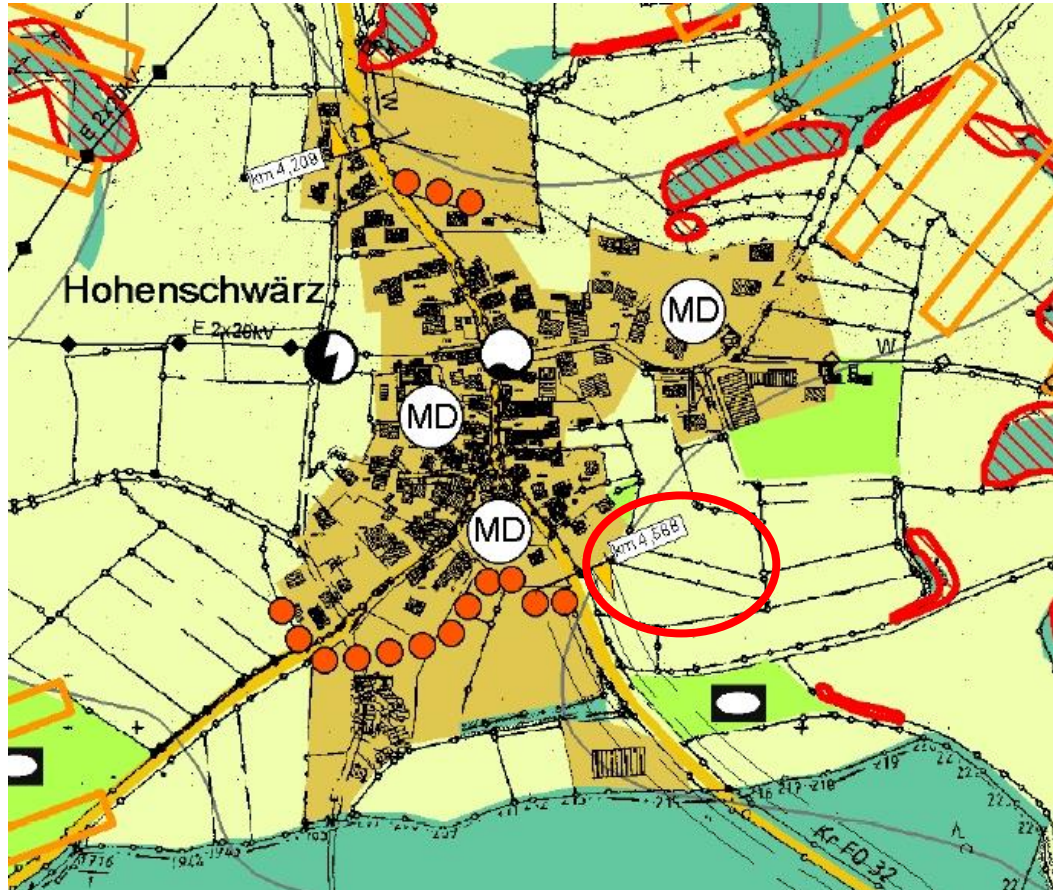
Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Gräfenberg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm bzw. Regionalplan der Region Oberfranken West als Grundzentrum dargestellt. Der Ortsteil Hohenschwärz liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Im Ortsteil Hohenschwärz ist deshalb nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von ca. 1,4 ha steht die Planung im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Stadt Gräfenberg schreibt derzeit den Flächennutzungsplan fort. Im bereits gebilligten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wird hier eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Einbeziehung eines derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichs erfolgt gemäß § 13 b BauGB i.V.m. 13 a BauGB durch redaktionelle Anpassung.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss meist im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben überwiegend Satteldächer.

Der Ortsteil Hohenschwärz insgesamt ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Er ist aufgrund seiner attraktiven landschaftlichen Lage mit seinen Wanderwegen und der bekannten Gastronomie häufig von Urlaubern und Naherholungssuchenden besucht. Den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes kommt deshalb besondere Bedeutung zu, zumal die Baufläche den künftigen Ortsrand bilden wird.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist leicht nach Süden und Osten geneigt. Der Untergrund besteht aus Karst mit hoher Versickerungsfähigkeit.

Die Baufläche ist derzeit überwiegend als Grünland, im südöstlichen Teil auch als Acker genutzt. Das Grünland ist mäßig intensiv bewirtschaftet, im nördlichen Teil befinden sich mehrere, überwiegend jüngere Obstbäume. Im zentralen Teil befinden sich jüngere Gehölzbestände. Kartierte Biotop- oder besonders naturnahe Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Ausschnitt Luftbildkarte

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der exponierten Lage der Baustil an der fränkischen Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach, zwei Vollgeschosse mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss).

Die Erschließung kann nur von der Kreisstraße her erfolgen.

Zur Gestaltung des Ortsrandes sind Begrünungsvorgaben aus Sicht der Grünordnung wünschenswert.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss der gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist aufgrund der Bestimmungen des § 13b und des angestrebten städtebaulichen Charakters des Baugebiets erforderlich. Die vorgesehene und vorhandene Erschließung ist für die ausgeschlossenen Nutzungen zudem nicht geeignet.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 15 Baugrundstücken mit einer Größe meist zwischen 500 qm bis 900 qm, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. Vor allem am künftigen Ortsrand befinden sich größere Grundstücke, damit hier ausreichend Platz für eine naturnahe Eingrünung vorhanden ist. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Mit der Zulassung von Doppelhäusern soll eine gewisse Verdichtung ermöglicht werden. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Das Baugebiet liegt im dörflich geprägten Raum und wird den künftigen Ortsrand von Hohenschwärz bilden. Deshalb sind ausschließlich der traditionellen fränkischen Bauweise entsprechende Haustypen mit symmetrischem Satteldach in roter bis rotbrauner Deckung zulässig. Das Dachgeschoss bildet hier das zweite Vollgeschoss. Mit diesen Festsetzungen kann eine Einfügung des Neubaugebietes in das gewachsene Ortsbild gewährleistet werden.

Ergänzend sind Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zur Höhenlage der Gebäude. Diese sollen die Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild gewährleisten und dienen zudem dem Nachbarschutz.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Kreisstraße FO 32 aus. Die vorgesehene Zufahrt liegt unmittelbar im Bereich des Endes der Ortsdurchfahrt, um die freie Fahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden mit einer Gesamtbreite von 6,5 m ausgebaut.

Es wird eine ringförmige Erschließung gebildet, die eine effiziente und wirtschaftliche Erschließung der künftigen Baugebiete ohne Notwendigkeit eines Wendehammers darstellt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Kreisstraße vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

8. Immissionsschutz

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich im Außenbereich ein Handelsbetrieb, der Holz- und Bauelemente vertreibt. Auf dem Betriebsgelände befinden sich Ausstellungsräume und Büroräume. Eine Produktion von Bauprodukten findet auf dem Gelände nicht statt. Die Auslieferung erfolgt während der Tageszeiten, nach Kenntnis der Stadt Gräfenberg finden nur wenige Lkw-An- und Abfahrten pro Tag statt, zum überwiegenden Teil Richtung Süden direkt zur Staatsstraße bzw. B 2.

Aus Sicht der Stadt Gräfenberg bestehen deshalb keine erheblichen Konflikte mit dem Immissionsschutz.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Auch im Nahbereich des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale.

Ca. 120 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal (Bergbau Spuren des Mittelalters). Eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals kann ausgeschlossen werden.

11. Grünordnung

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind neben allgemeinen umweltschützenden Vorgaben die Gestaltung des künftigen Ortsrandes.

11.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um das Wohngebiet zu gliedern und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und den Ortsrand zu gestalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist ein Laubbaum oder Obstbaum bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Weiterhin sind **Flächen mit Begrünungsbindung und Pflanzgebot** innerhalb der Baufläche festgesetzt. Die Flächen umfassen den Rand des Geltungsbereichs. Hier ist eine naturnahe Gestaltung ohne Versiegelung festgesetzt. Nebengebäude sind in diesem ca. 3 m breiten Streifen nicht zulässig. Vorwiegend sollen naturnahe freiwachsende Hecken und Gebüsche oder Obstbäume den Ortsrand bilden. Der maximale Abstand von Obstbäumen beträgt 8 m. Die Kombination von Obstbäumen und Hecken-Elementen ist möglich. Zur Sicherung ausreichender Funktionen für die Tierwelt ist ein Anteil von mindestens 50 % standortheimischer Gehölze bei Heckenvorzusehen.

Weitere umweltschützende Festsetzungen sind:

- Die Baufeldberäumung und Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.
- Kies- oder Schotterbeete sowie Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- Die Straßenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

Weiterhin werden Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken empfohlen. Auch zur Nutzung der Solarenergie wird eine Empfehlung ausgesprochen.

11.2 Artenschutz

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Gehölze. Es handelt sich dabei um jüngere Gebüsche (durchgewachsene Zwetschgenausläufer) innerhalb einer Viehweide, ein älterer Gehölzbestand wurde vor kurzem auf den Stock gesetzt. Weiterhin befinden sich im nördlichen Teil mehrere Obstbäume, dabei handelt es sich ebenfalls überwiegend um jüngere Bäume ohne markante Baumhöhlen.

Es ist deshalb ausschließlich mit häufigen, gebüschbrütenden Vogelarten zu rechnen. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Durch die festgesetzten Pflanzgebote werden umfassende neue Gehölzhabitats geschaffen, so dass eine Verschlechterung lokaler Populationen auszuschließen ist.

Bodenbrütende Vogelarten halten Abstände zu höheren Strukturen wie Gebäuden oder Hecken ein, die in der Regel über 100 m betragen. Deshalb sind auch häufige bodenbrütende Vogelarten auf der Fläche nicht zu erwarten. Sicherheitshalber ist dennoch die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	12.121 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.795 m ²
Zweckbestimmte Verkehrsfläche	101 m ²
Öffentliche Grünflächen	27 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der dringend benötigte Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Hohenschwärz für die nächsten Jahre gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild vermieden.

Der Ortsrand wird neu gestaltet.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
- | | |
|------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |