

---

# Stadt Gräfenberg

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Lillinger Höhe Nord-Ost“



---

Begründung vom

25.07.2019



**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



---

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

## **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 Lillinger Höhe, in dem eine organische Entwicklung anzustreben ist, die jeweils nur kleinere Bauflächenausweisungen erfordert. Die im Ortsteil vorhandenen einzelnen freien Bauflächen stehen aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung, so dass die Stadt Gräfenberg die vorliegende Fläche aufgrund aktueller Bauanfragen als Baufläche entwickeln will.

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

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

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lillinger Höhe der Stadt Gräfenberg am nordöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 582/2, 582/3, 582/4, Gemarkung Lilling, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 581/1, Gemarkung Lilling. Es hat eine Fläche von 1,0 ha.

Westlich und südlich der Baufläche grenzt ein bestehendes Neubaugebiet an, im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden befindet sich die Kreisstraße FO 22 von Gräfenberg nach Lilling.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 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.

§ 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.

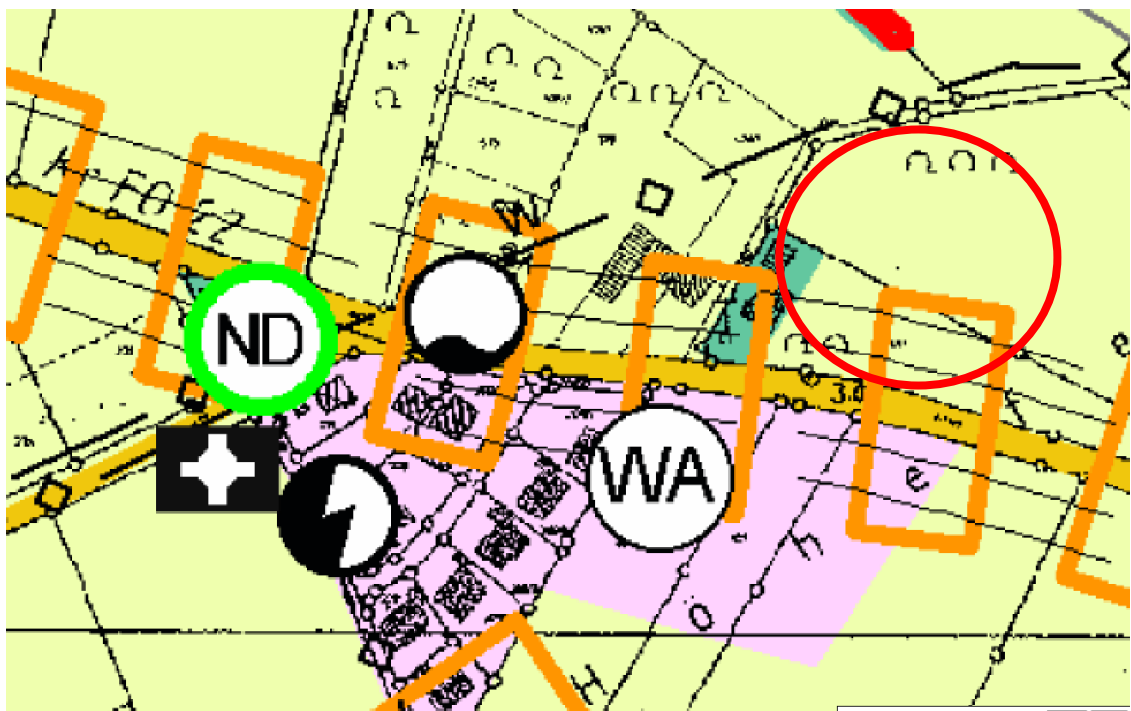
### Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Gräfenberg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm bzw. Regionalplan der Region Oberfranken West als Grundzentrum dargestellt. Der Ortsteil Lillinger Höhe liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Im Ortsteil Lillinger Höhe ist deshalb nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von unter 1 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 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

### 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. Der Ortsteil Lillinger Höhe insgesamt ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Westlich und südlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss meist im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben Satteldächer.



Der Ortsteil Lillinger Höhe insgesamt ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Er ist aufgrund seiner attraktiven landschaftlichen Lage (umgeben von markanten Hangleiten) und der prägenden Kirche und Burg durch ein besonders attraktives Ortsbild ausgezeichnet und mit seinen Wanderwegen und der bekannten Gastronomie häufig von Urlaubern und Naherholungssuchenden besucht.

### 4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist leicht bis mäßig nach Norden geneigt. Der Untergrund besteht aus Karst mit hoher Versickerungsfähigkeit.

Die Fläche ist für Erwerbsobstbau landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um niederstämmige, aber ältere ausladende Kirschbäume, lediglich im nördlichen Teil ist intensiv genutztes Grünland vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine bereits rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche (Streuobstwiese mit Hochstämmen).

## 5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern ange-

strebt. 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 im Süden her erfolgen.

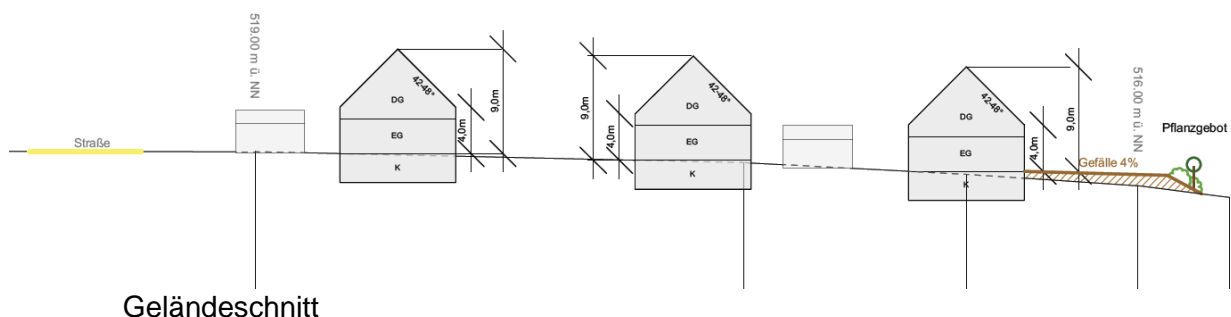
## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

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 BauGB erforderlich. Die vorgesehene und vorhandene Erschließung ist zudem für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht geeignet.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 7 Baugrundstücken mit unterschiedlichen Größen, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. 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. Aufgrund der Lage im stark ländlich geprägten Umfeld ist ausschließlich eine traditionell fränkische Bauweise mit symmetrischem Satteldach zulässig. Damit wird die Einfügung der Bebauung in das ländliche Umfeld gewährleistet.

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 22 Gräfenberg-Lilling aus. Im Ortsteil Lillinger Höhe ist keine Ortsdurchfahrt ausgewiesen. Die Zufahrt befindet sich auf der freien Strecke. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist aufgrund der topographischen Situation nicht gegeben. Die Bauverbotszone mit 15 m ab Fahrbahnrand ist eingetragen. Aufgrund des inzwischen gewachsenen Ortsteils wäre ggf. die Festlegung einer Ortsdurchfahrt sinnvoll. Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden mit einer Gesamtbreite von 6,5 m ausgebaut.

Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer angeordnet, der ein Wenden von Pkw und kleineren Fahrzeugen erlaubt. Müllbehälter müssen zur Kreisstraße verbracht werden.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

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

Die Entwässerung im Ortsteil Lillinger Höhe erfolgt durch Kleinkläranlagen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Fläche für die Energieversorgung eingetragen. Hier soll eine Hackschnitzelverbrennungsanlage entstehen, die der Versorgung des Gebietes dient.

## **8. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen.

## **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 in den Geltungsbereich führende Stichstraße hat eine Länge von ca. 50 m.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## **10. Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler. Zum nächstgelegenen Baudenkmal, der katholischen Wegkapelle St. Maria mit ihrer Lindengruppe westlich des Ortes Lillinger Höhe stehen keine markanten Sichtbeziehungen oder bedrängende Wirkungen durch das Vorhaben.

## **11. Grünordnung**

Die geplante Baufläche ist von Obstbeständen umgeben, so dass eine gute Einbindung in die Landschaft sichergestellt ist. Es sind deshalb nur wenige grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB sind für die vorliegende Planung keine Ausgleichsflächen erforderlich. Die im Plan dargestellte Ausgleichsfläche ist einem anderen Vorhaben zugeordnet. Sie wurde nur nachrichtlich aufgenommen.

## 11.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Erhaltungs- und Pflanzgebote. Diese Maßnahmen sind erforderlich um das Wohngebiet zu gliedern und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

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 nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Hier ist eine naturnahe Gestaltung ohne Versiegelung festgesetzt. Stützmauern oder Nebengebäude sind in diesem ca. 3 m breiten Streifen nicht zulässig. Das nach Norden abfallende Gelände ist in diesem Bereich durch eine naturnahe Erdböschung mit Heckenpflanzung anzugleichen. Vorwiegend sollen naturnahe freiwachsende Hecken und Gebüsche den Ortsrand bilden. Zur Sicherung ausreichender Funktionen für die Tierwelt ist ein Anteil von mindestens 50 % standortheimischer Gehölze bei Hecken vorzusehen.

## 11.2 Artenschutz

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Obstanlagen handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Kirschgärten, auf denen nicht mit Vorkommen streng geschützter Vogelarten zu rechnen ist. Aus Vorsichtsgründen wird jedoch die Rodung der Gehölzbestände ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt. Damit kann das Tötungsverbot des strengen Artenschutzes vermieden werden.

## 12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	5.259 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	435 m <sup>2</sup>
Fläche zur Ver- und Entsorgung	217 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	544 m <sup>2</sup>

### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Lillinger Höhe für die nächsten Jahre gedeckt.

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



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL