
Stadt Gräfenberg

Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Sollenberg-Südwest – 2. Erweiterung“



Begründung vom

21.06.2018



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



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

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 Sollenberg, 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 bzw. bezüglich der Art der Nutzung ändern will.

Die Stadt Gräfenberg mißt zudem der Innenentwicklung und Nachverdichtung hohes Gewicht bei. Das im Geltungsbereich der Änderung liegende Wochenendhausgebiet bietet die Chance, Wohnbauflächen ohne Beanspruchung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zu schaffen.

Deshalb hat die Stadt beschlossen, für die vorliegende Fläche den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu ändern und geringfügig zu erweitern.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sollenberg der Stadt Gräfenberg am westlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 478, 478/17, 479 (Teilfläche), 481, 481/1, 481/2, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 481/7, 481/8, 481/9, Gemarkung Thuisbrunn. Es hat eine Fläche von 2,3 ha.

Westlich, südlich und östlich der Baufläche grenzt ein bestehendes Neubaugebiet an, im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen befindet sich die Kreisstraße FO 36 von Thuisbrunn nach Egloffstein.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teils bereits beplanter Innenbereich bzw. 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 Sollenberg liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Im Ortsteil Sollenberg ist deshalb nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der neu geplanten Bebauung mit einer Fläche von ca. 0,5 ha steht die Planung im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan teils als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 b BauGB i.V.m. 13 a BauGB durch redaktionelle Anpassung.

Bestehendes Baurecht

Für einen Teil des Geltungsbereiches (südlich der Erschließungsstraße, Fl.Nrn. 481 bis 481/9) besteht bereits der rechtswirksame Bebauungsplan Sollenberg-Südwest, der im betreffenden Bereich ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ darstellt. Baurecht besteht im Rahmen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes für die Nutzung von Wochenendhäusern. Im Teilbereich nördlich der Erschließungsstraße besteht kein Baurecht.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Bereich südlich der Erschließungsstraße ist bereits fast vollständig bebaut. Hier befinden sich teils eingeschossige Wochenendhäuser, teils aber auch als Dauerwohnsitz genutzte und in den letzten Jahren aufgestockte Wohnhäuser. Die Gebäude befinden sich am Oberhang entlang der Erschließungsstraße, die Unterhänge sind gärtnerisch genutzt und frei von Bebauung. An den Geltungsbereich nordöstlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet mit meist zweigeschossigen Wohnhäusern, fast ausschließlich mit Satteldach.

Das Quartier ist damit durch lockere Einfamilienhausbebauung in maximal zweigeschossiger Bauweise geprägt. Die Erschließungsstraße ist relativ schmal und erlaubt nur eine Erschließung für den Anliegerverkehr.

4.2 Natur und Landschaft

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

Die noch unbebaute Teilfläche ist mäßig intensiv als Grünland genutzt, im Süden entlang des Feldweges befindet sich eine als Biotop kartierte jüngere Hecke. Die Baufläche liegt an einem landschaftlich exponierten Oberhang, ist aber durch die unterhalb liegenden dichten Waldbestände relativ wenig fernwirksam.



5. Planungsziele

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

Die gärtnerisch genutzten Unterhänge bereits bebauten im Wochenendhausgebiet sollen auch weiterhin frei von Bebauung bleiben, die Gebäude sind auch weiterhin analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan am Oberhang nahe der Erschließungsstraße anzuordnen.

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 bestehenden Erschließungsstraße von Osten her erfolgen. Aufgrund der relativ schmalen Erschließungsstraße ist eine stärkere Verdichtung nicht sinnvoll.

Die bestehende biotopkartierte Hecke soll nach Möglichkeit erhalten werden. 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 gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungen, Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben) ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets sowie der Bestimmungen des § 13b BauGB erforderlich. Die vorgesehene und vorhandene Erschließung ist für die ausgeschlossenen Nutzungen zudem nicht geeignet.

Der Bereich südwestlich der Erschließungsstraße ist im rechtswirksamen Bebauungsplan bisher als Wochenendhausgebiet dargestellt. Tatsächlich werden aber mehrere Häuser inzwischen als Wohngebäude genutzt. Aber die städtebauliche Lage des Gebietes sowie die städtebaulichen Ziele der Stadt Gräfenberg legen die Entwicklung als Wohngebiet nahe. Damit kann durch Umnutzung eines bereits bebauten Gebietes Wohnbaufläche geschaffen und der Außenbereich geschont werden.

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.

Neben der Umnutzung des bisherigen Sondergebietes ermöglicht die Einbeziehung der Teilfläche im Nordosten der Erschließungsstraße die Bebauung von ca. 6 Baugrundstücken mit unterschiedlicher Größe, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann.

Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und soll eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der Baufelder ermöglichen. Südwestlich der Erschließungs-

straße wird aber durch die Baugrenze sichergestellt, dass die Errichtung von Wohngebäuden nur im oberen, straßennahen Teil der Grundstücke möglich ist und der größte, südwestliche Teil der teils stark hängigen Grundstücke als Grünfläche erhalten bleibt.

Das Baugebiet liegt im dörflich geprägten Raum und ist von vielen Aussichtspunkten her einsehbar. Zudem wird es den künftigen Ortsrand von Sollenberg bilden. Deshalb sind ausschließlich der traditionellen fränkischen Bauweise entsprechende Haustypen mit symmetrischem Satteldach 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 bestehenden Ortsstraße aus, die nach Norden verlängert und mit einer Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug abgeschlossen wird.

Weiterhin wird der bestehende öffentliche Feld- und Waldweg erhalten und damit die Anbindung an das landwirtschaftliche Wegenetz sichergestellt.

Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden mit einer Gesamtbreite von 6,5 m bzw. 6,8 m ausgebaut.

7.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen. Das bestehende Baugebiet entwässert bereits im Mischsystem, die Ergänzung ist relativ geringfügig. Deshalb wird auch für den Teil der neuen Bauflächen die Entwässerung im Mischsystem beantragt.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Stadt 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 weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

11. Grünordnung

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind neben der Eingriffsbewältigung die Gestaltung des künftigen nördlichen Ortsrandes sowie die Erhaltung des Heckenbiotops.

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 je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Weiterhin sind am nordwestlichen Ortsrand Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt, um die Baufläche in das Landschaftsbild einzubinden. Hier sind ebenfalls Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ergänzend zu den Pflanzungsgeboten ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Dies bezieht sich auf eine biotopkartierte Hecke entlang der geplanten Erschließungsstraße. Diese ist mit Ausnahme der für die Erschließung des Baugebiets erforderlichen Straßenanbindung zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich um eine freiwachsende Baum-Strauch-Hecke. Zulässig ist die gelegentliche Entnahme von Einzelgehölzen, der Charakter einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen muss aber dauerhaft erhalten bleiben.

11.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich ist teils bebaut, teils intensiv landwirtschaftlich genutzt und von Bebauung bzw. Straße und Feldwegen umgeben. Es ist deshalb nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Pflanzen- oder Tierarten zu rechnen.

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. Im Bereich der Hecke wären gebüschbrütende Vogelarten denkbar. Deshalb ist die Baufeldberäumung und Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt.

Vorkommen der Zauneidechse sind im Umfeld möglich, allerdings bietet die Baufläche selbst aufgrund ihrer Habitatstruktur keine Unterschlupf- oder Versteckmöglichkeiten. Die Hecke ist weitestgehend zum Erhalt festgesetzt.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	21. 554 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	978 m ²
Feld- und Waldwege	234 m ²
Fläche mit Erhaltungsgebot	445 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der dringend benötigte Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Sollenberg 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