Markt Wiesenttal

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Neudorf - Am Hühnerweg“

Begründung zum Entwurf vom **20.07.2021**

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:
Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Jörg Koffler, Stadtplaner M.Sc.

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
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 2

4.1 Städtebauliche Grundlagen 2

4.2 Natur und Landschaft 3

5. PLANUNGSZIELE 3

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

12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 6

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Der Markt Wiesenttal ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Osten des Landkreises Forchheim.

In den Ortsteilen soll ein organisches Wachstum ermöglicht und den nachgeborenen Ortsansässigen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum eingeräumt werden.

Die vorhandenen einzelnen freien Bauflächen stehen aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Deshalb will der Markt Wiesenttal die vorliegende Fläche aufgrund aktueller Bauanfragen als Baufläche entwickeln.

Zu diesem Zweck hat der Markt beschlossen, für die vorliegende Fläche einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen.

Mit der Ausweisung des Baugebiets soll der aktuelle des Wohnbauflächenbedarf in Neudorf gedeckt werden.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neudorf des Marktes Wiesenttal am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 1426 (Teilfläche) und 1433/1 der Gemarkung Wiesenttal. Es hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Südlich und westlich der Baufläche grenzt der Altort an, in dem ebenfalls bereits jüngere Wohnhäuser vorhanden sind, im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

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.

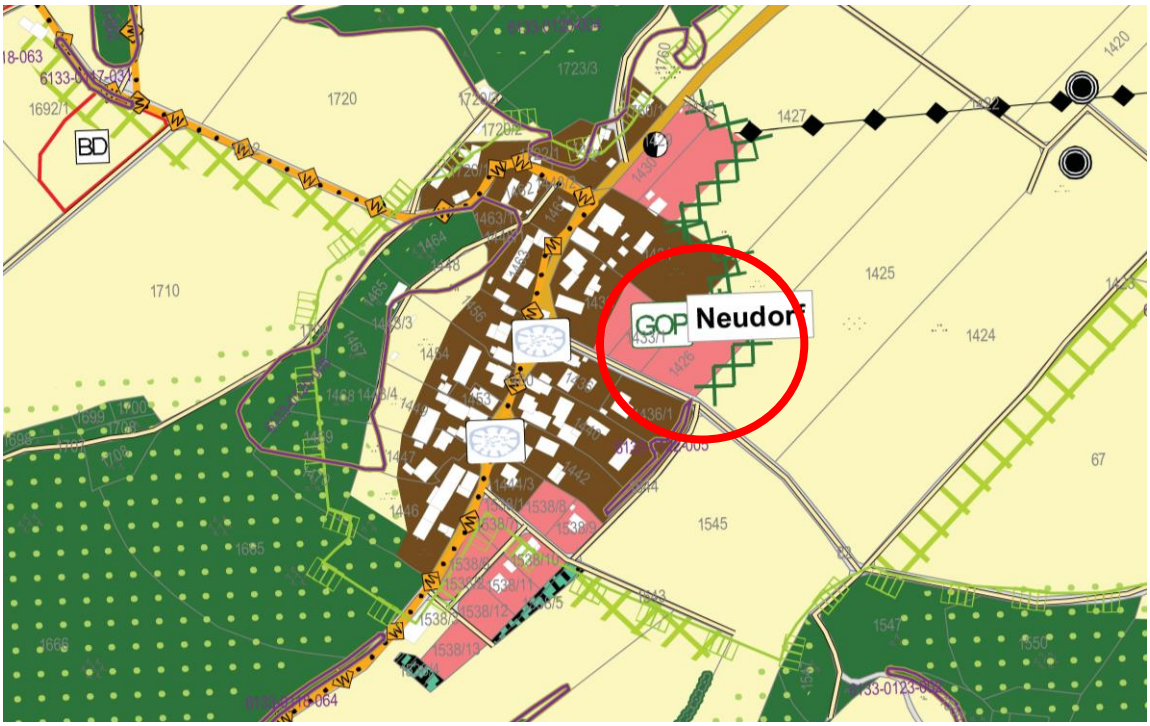
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Wiesenttal ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Teil des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Im Ortsteil Neudorf ist deshalb nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von ca. 0,4 ha steht die Planung im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist ein Grünordnungsplan erforderlich, insbesondere als Maßnahme der Ortsrandeingrünung.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

Die geplante Baufläche ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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 Neudorf ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Westlich des Geltungsbereiches grenzt eine gemischte Bebauung an.

Diese besteht aus Wohnhäusern und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden, wobei die landwirtschaftliche Nutzung nur noch eine untergeordnete Rolle spielt. Bei den Wohnhäusern handelt es sich meist um Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss meist im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben überwiegend Satteldächer.

Ausschnitt des Geltungsbereichs, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche befindet sich auf dem Karsthochland und ist leicht nach Norden geneigt. Der Untergrund besteht aus Karst mit hoher Versickerungsfähigkeit.

Die Fläche ist als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befindet sich eine naturnahe, aber nicht als Biotop kartierte Hecke.

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Die Fläche soll zügig von einem Bauträger entwickelt werden, die Gemeinde möchte hinsichtlich der Gebäudegestaltung die Wünsche des Bauträgers erfüllen und damit eine einheitliche Gebäudekubatur erreichen.

Die Erschließung erfolgt von der bereits ausgebauten Straße südlich des Plangebietes aus.

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.

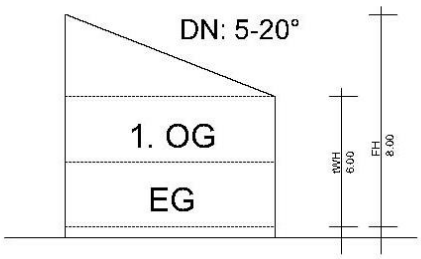
Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 6 Baugrundstücken. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke.

Die Baugrenze hält drei Meter Mindestgrenzabstand ein, lediglich zur privaten Erschließungsstraße hin beträgt der Abstand der Baugrenze nur einen Meter. Damit soll eine bestmögliche Grundstücksausnutzung und Verdichtung ermöglich werden.

Die Grundflächenzahl von 0,4 liegt im Bereich der Baunutzungsverordnung und dient ebenfalls einer bestmöglichen Grundstücksnutzung. Mit der Zulassung von Doppelhäusern soll eine gewisse Verdichtung ermöglicht werden. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Es ist eine moderne Bauweise vorgesehen und von der Gemeinde akzeptiert, durch die Zulassung ausschließlich von Pultdächern wird ein einheitliches Erscheinungsbild des kleinen Baugebiets sichergestellt.

Planskizze:

EG + 1.OG; PD, 5°- 20°; Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



Ergänzend enthält der Bebauungsplan 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 südlich angrenzenden Dorfstraße aus. Die Straße innerhalb des Geltungsbereiches wird mit einer Gesamtbreite von 5,5 m ausgebaut, sie soll als Privatstraße realisiert werden, am Ende ist eine Wendemöglichkeit mit einem Radius von 6 Metern festgesetzt. Da derartige Straßen in der Regel von der örtlichen Müllabfuhr nicht befahren werden, ist eine Müllsammelstelle an der südlich angrenzenden Dorfstraße erforderlich.

Im Bereich der Wendeanlage zur freien Landschaft hin ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für 2 Stellplätze festgesetzt, zusätzlich zu den Stellplatzmöglichkeiten für Besuchsverkehr im Straßenraum.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom und Wasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Dorfstraße vorhanden. Der Ortsteil Neudorf ist nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen, die Behandlung des Schmutzwassers muss deshalb in häuslichen Kleinkläranlagen erfolgen.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser in ein südlich vorhandenes Rückhaltebecken abzuleiten, die entsprechende Bewässerungsplanung wird umgehend eingeleitet. Falls das Becken von der Kapazität her nicht ausreichend ist, müssen nördlich des Geltungsbereiches auf dem Grundstück des Vorhabensträgers Rückhalte- und Versickerungsflächen geschaffen werden.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen. Auch viehhaltende landwirtschaftliche Betriebe mit potenzieller Geruchsbelästigung sind nach Kenntnis der Gemeinde im Ort Neudorf nicht vorhanden.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr Albertshof als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler.

11. Grünordnung

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft sowie der Ortsrandgestaltung. Nach Osten sind keine Pflanzgebote erforderlich, da hier eine naturnahe Hecke direkt angrenzt.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind reine Nadelgehölz Hecken über 3 Meter Länge und Schotter-/Kiesgärten mit weniger als 70% Bepflanzung ausgeschlossen. Damit soll auch auf den privaten Grundstücksflächen eine Mindestfunktion für Pflanzen und Tiere gesichert werden. Weiterhin sind nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge zu wählen, um die Auswirkung der Bebauung auf den Wasserhaushalt zu minimieren.

Die entlang der Dorfstraße befindlichen Gehölze sind, falls erforderlich, nur außerhalb der Vogelbrutzeit zurückzuschneiden oder zu roden.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB sind für die vorliegende Planung keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzustellen, dass nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen ist. Auch relativ häufige bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche halten von hohen Gehölzbeständen 80 m bis 100 m Abstand ein, so dass deren Vorkommen im Geltungsbereich sehr unwahrscheinlich ist.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	3.260 m^2
private Verkehrsfläche	523 m^2
Private Grünfläche	186 m^2

Auswirkungen der Planung

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

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG 1

Liste standortheimischer Gehölze

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) 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

ANHANG 2 - Liste beteiligter Behörden und Träger öffentlicher Belange

Name1	Name2	Name3	Strasse	PLZ	Ort
Amt für Ernährung, Landwirtschaft	und Forsten Bamberg		Schillerplatz 15	96047	Bamberg
Bayerischer Bauernverband			Weide 28	96047	Bamberg
Handwerkskammer für Oberfranken			Kerschensteiner Str. 7	95448	Bayreuth
Amt für Digitalisierung, Breitband	und Vermessung Forchheim		Dechant-Reuder-Straße 8	91301	Forchheim
Regionaler Planungsverband	Oberfranken-West		Ludwigstraße 23	96052	Bamberg
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 32 - Straßenverkehr	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 37 - Müllabfuhr	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 41 - Bauamt	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 42 - Naturschutz	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 44 - Immissionsschutz	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Kreisbrandrat	Oliver Flake		Südhang 11	91301	Forchheim
Regierung von Oberfranken	Höhere Landesplanungsbehörde		Ludwigstraße 20	95444	Bayreuth
Regierung von Oberfranken	Bergamt Nordbayern		Ludwigstraße 20	95444	Bayreuth
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Referat B Q - Bauleitplanung		Hofgraben 4	80539	München
Wasserwirtschaftsamt Kronach			Kulmbacher Straße 15	96317	Kronach
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technische Infrastruktur NL Süd	PTI 13 Nürnberg	Am Fernmeldeturm 2	90441	Nürnberg
Bayernwerk Netz GmbH			Lilienthalstraße 7	93049	Regensburg
Gemeinde Aufseß			Schulstraße 145	91347	Aufseß
Markt Heiligenstadt			Marktplatz 20	91332	Heiligenstadt
Gemeinde Unterleinleiter			Bahnhofstraße 8	91364	Unterleinleiter
Stadt Ebermannstadt			Franz-Dörrzapf-Str. 10	91320	Ebermannstadt
Stadt Waischenfeld			Marktplatz 1	91344	Waischenfeld
Markt Gößweinstein			Burgstraße 8	91327	Gößweinstein
Bund Naturschutz in Bayern e.V.			Vogelstraße 24	91301	Forchheim
Landesbund für Vogelschutz	in Bayern e.V.		Eisvogelweg 1	91161	Hilpoltstein

Markt Wiesenttal - Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Am Hühnerweg"
Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB