



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Ergänzungssatzung (Neuaufstellung) Gebiet Forchheim Buckenhofen,
Bereich „Buckenhofener Straße 93 a“

Anlass, Ziel und Verfahren der Planung

Der Stadtrat hat am 30.11.2023 die Aufstellung der o.g. Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Im Moment ist die Fläche mit Wiese und vereinzelt Obstbäumen belegt. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück teilweise als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche und Dorfgebiet eingetragen. Um dort den Bau eines Einfamilienhauses zu ermöglichen, soll die Ergänzungssatzung Baurecht an dieser Stelle schaffen.

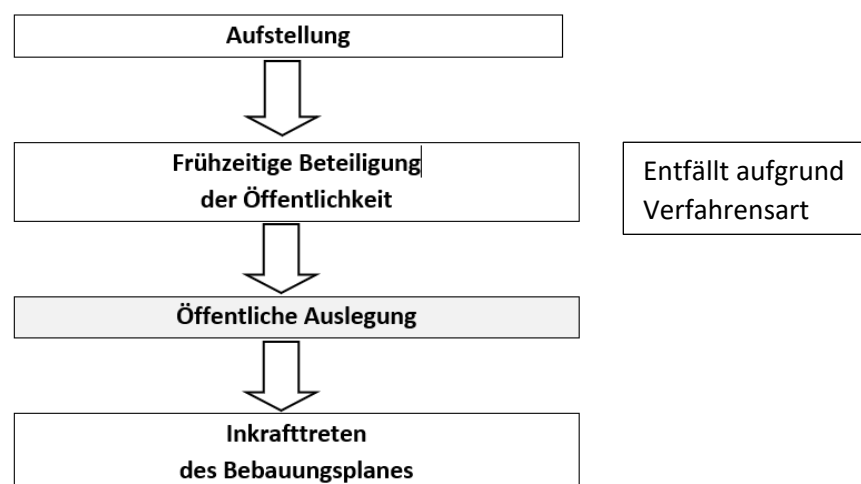
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,3 ha und umfasst Teilflächen des Flurstücks 57 der Gemarkung Buckenhofen.

Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

STAND DES BAULEITPLANVERFAHRENS



Der Entwurf der Ergänzungssatzung ist mit der Planzeichnung und der Planbegründung in der Zeit vom



22.01.2024 – 23.02.2024

digital/ online zur Einsicht bereitgestellt. Über die Homepage der Stadt Forchheim können die Unterlagen unter

<https://www.forchheim.de/bauen-und-wohnen-planen/entwicklung-planung/bauleitplanung/aktuelle-oeffentlichkeitsbeteiligungen/>

eingesehen werden.

Zudem liegt der Entwurf der Ergänzungssatzung mit den aufgeführten zugehörigen Planunterlagen während des vorgenannten Zeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung während der allgemein bekannten Dienststunden bei der Stadt Forchheim (Stadtbauamt Forchheim, Birkenfelderstraße 4, Erdgeschoss, im Foyer des Stadtbauamts, gläserne Tür, Eingang zum Stadtplanungsamt) öffentlich aus. Über den Inhalt der Auslegung wird durch Frau Koepf (09191/714478) oder Herrn Vielberg (09191/714302) fernmündlich Auskunft erteilt. Ergänzend besteht die Möglichkeit, nach vorher erfolgter telefonischer Terminvereinbarung unter o.g. Telefonnummern vor Ort persönlich Auskunft erteilt zu bekommen.

Jedermann hat während der Anhörung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es können Anregungen schriftlich vorgebracht oder während der Dienststunden nach vorheriger Vereinbarung zur Niederschrift der Stadt Forchheim erklärt werden. Anregungen oder Bedenken, die auf schriftlichem oder elektronischem Wege übermittelt werden, können nur berücksichtigt werden, wenn die postalischen Adressdaten des Absenders zweifelsfrei angegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt Forchheim den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSG) i. v. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Stellungnahmen ohne vollständige Absenderangaben erhalten keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Forchheim,
STADT FORCHHEIM

gez. Dr. Uwe Kirschstein
Oberbürgermeister

Übersichtsplan zur

Ergänzungssatzung N. 9/13 (NEUAUFSTELLUNG)

Gebiet Forchheim Buckenhofen, Bereich „Buckenhofener Straße 93 a“

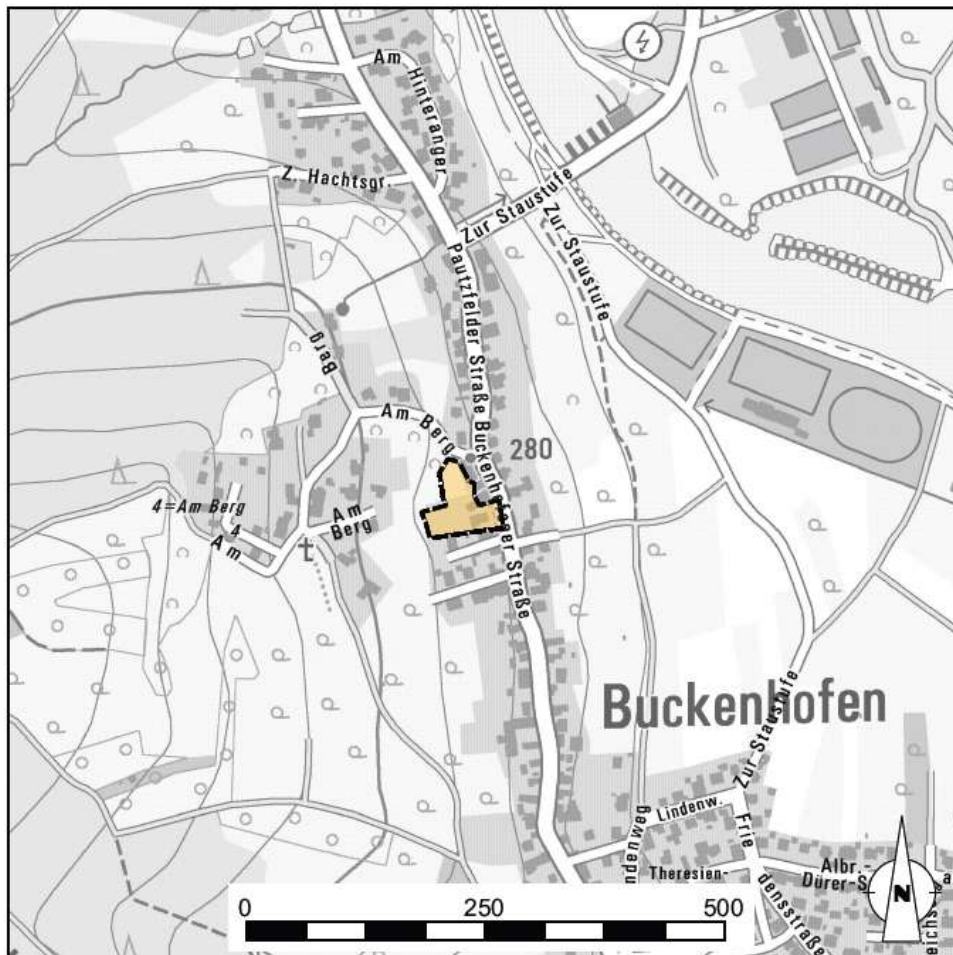
- NEUAUFSTELLUNG -

Übersichtslageplan zum

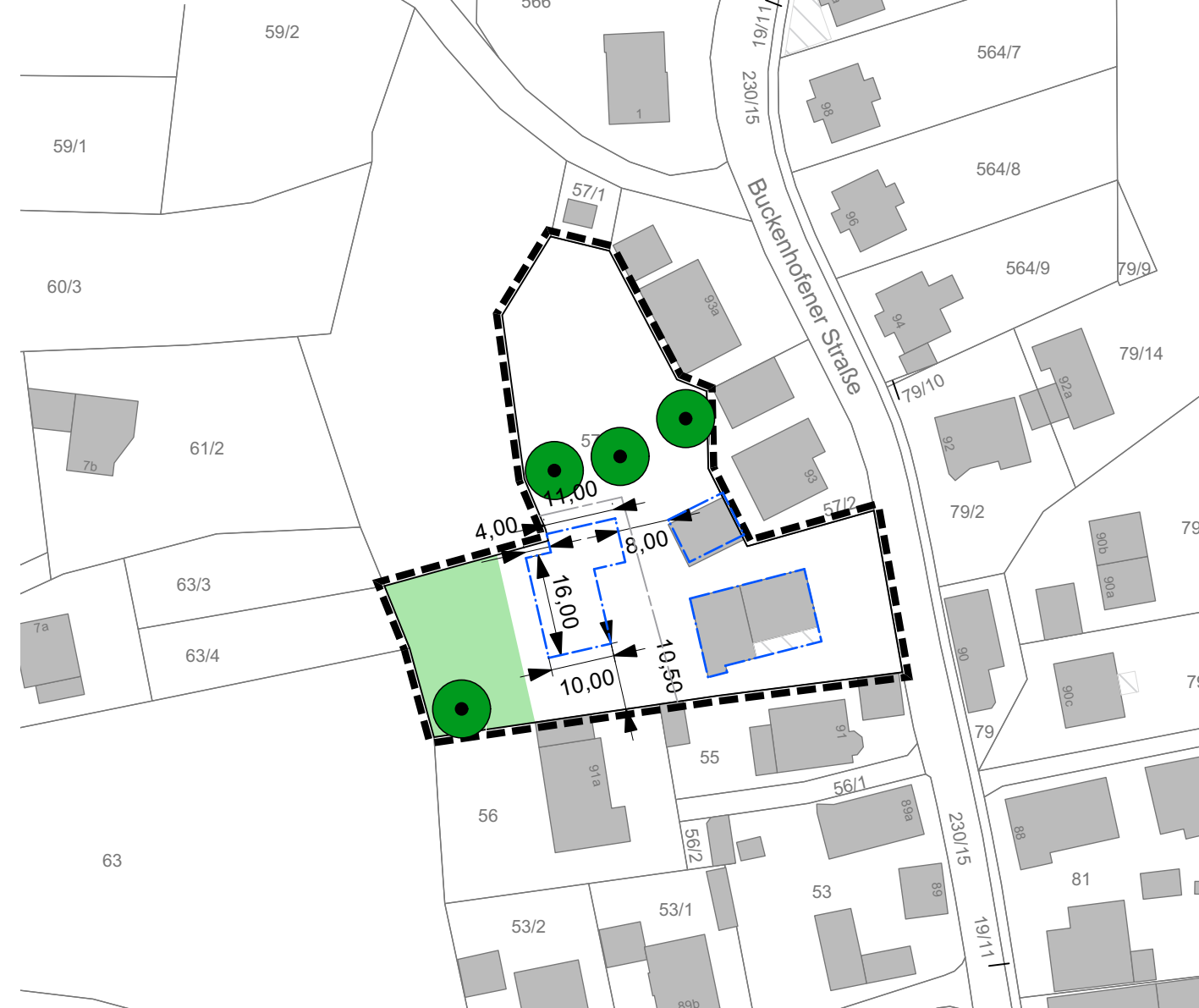
ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 9/13

GEBIET FORCHHEIM - BUCKENHOFEN

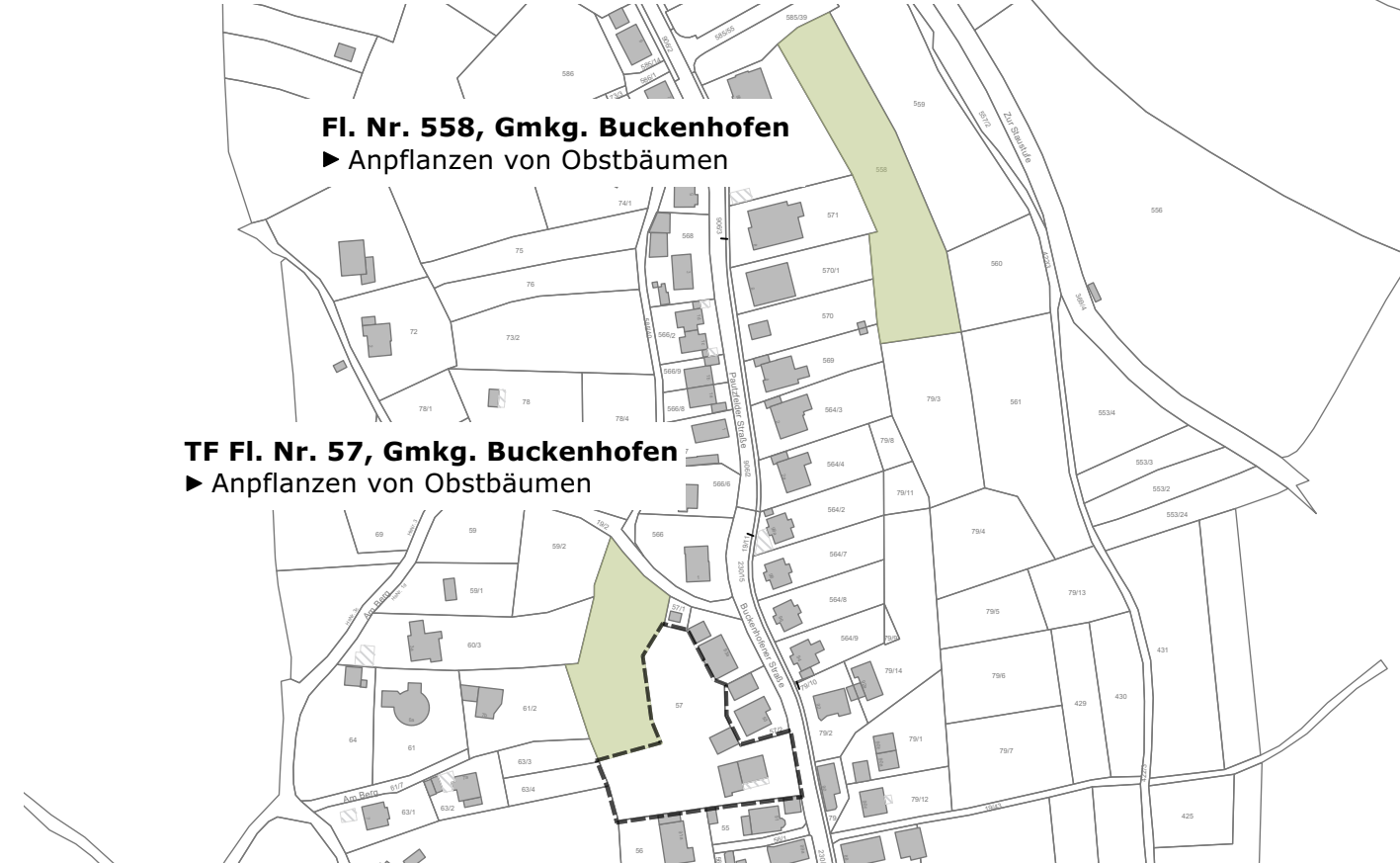
BEREICH "BUCKENHOFENER STRASSE 93 A"



PLANZEICHNUNG



VORGESCHLAGENE FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Erhaltung Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

HINWEISE

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze gem. Antrag auf Vorbescheid
- Maßangabe in m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen des § 23 Abs. 3 BauNVO.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden im Geltungsbereich dieser Satzung wird auf zwei begrenzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Private Grünfläche
Die im Plan festgesetzte private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung (einschließlich Nebenanlagen) frei zu halten.

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf durch Neupflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen erster Wuchsordnung zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 57 und 558, Gmkg. Buckenhofen, ist eine Pflanzung von 7 Obstbäumen mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, Mindesthöhe der Veredelung 180 cm vorzunehmen und spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu realisieren und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Bei Pflanzung der Obstbäume ist ein Abstand von 6m zur Grundstücksgrenze und 8m der Bäume zueinander in der Reihe zu beachten.

Zu verwenden sind heimische Sorten: Apfel (Malus spec.), z.B. Berlepsch, Landsberger Renette; Birne (Pyrus spec.), z.B. Gute Graue, Gute Luise; Essbare Eberesche (Sorbus aucuparia Edulis); Quitte (Cydonia oblonga) z.B. Apfel- oder Birnenquitte; Süßkirsche (Prunus avium subsp. Duracina) z.B. Große schwarze Knorpelkirsche; Zwetschge (Punus domestica subsp. Domestica) z.B. Fränkische Hauszwetschge.

Die Flächen unterhalb der zu pflanzenden Obstbäume sollen nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres 2-malig gemäht werden. Das Mähgut soll entnommen und fachgerecht entsorgt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist ausgeschlossen.

Unbebaute Grundstücksbereiche

Die unbebauten Grundstücksbereiche sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen ausgeschlossen.

Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Private Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen, z.B. mit Drainbelägen, wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Sitzung vom die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 9/13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am Entwurf der Satzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am Entwurf der Satzung in der Fassung vom hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom die Ergänzungssatzung Nr. 9/13 in der Fassung vom gem. § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

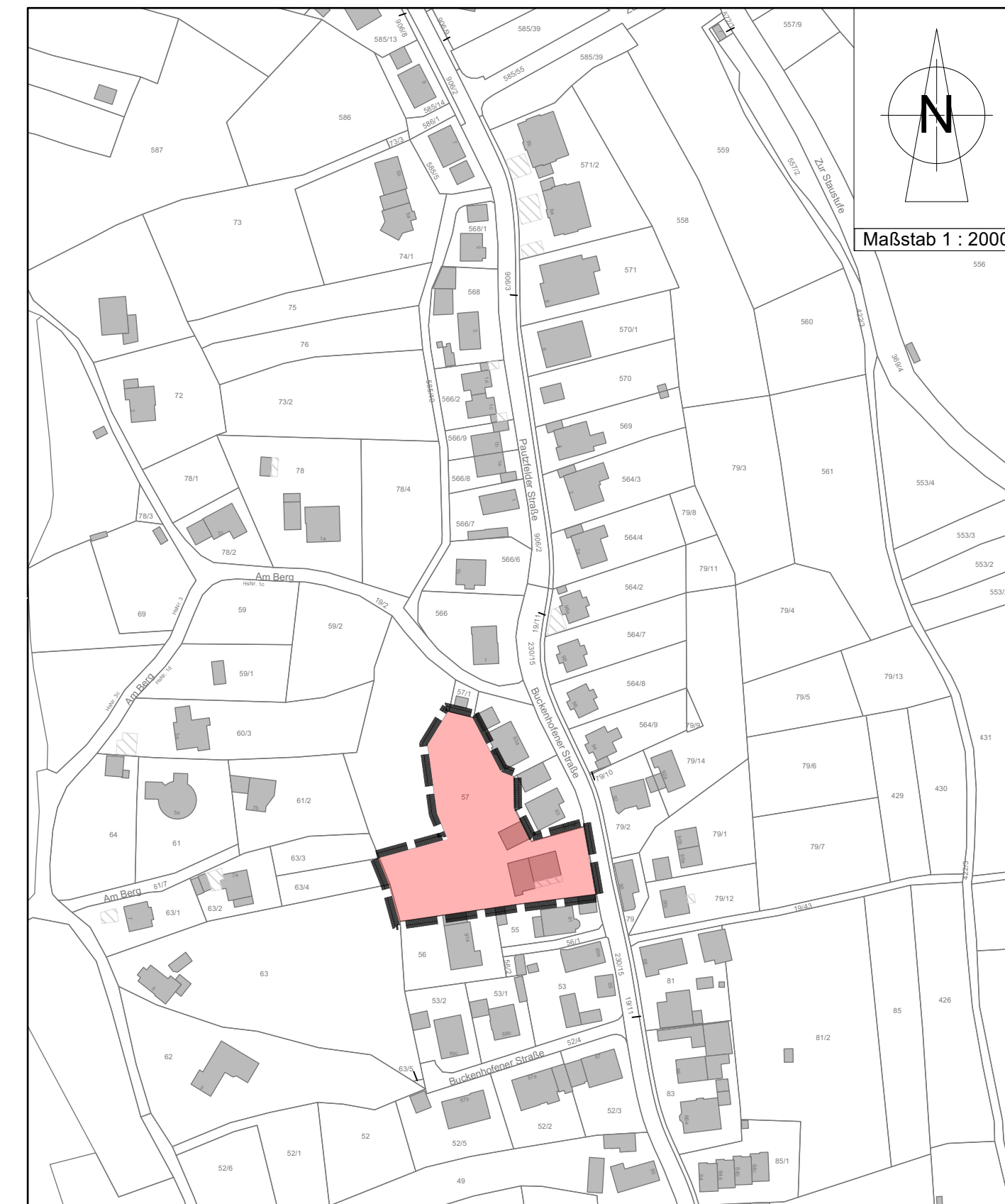
Forchheim, den Stadt Forchheim

Die Ergänzungssatzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. vom in Kraft.

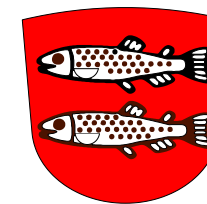
Forchheim, den Stadt Forchheim

STADT FORCHHEIM ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 9/13 - NEUAUFSTELLUNG -

GEBIET FORCHHEIM - BUCKENHOFEN
BEREICH "BUCKENHOFENER STRASSE 93 A"



STADTBAUAMT FORCHHEIM		SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
ZEICHENERKLÄRUNG	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	Vielberg	Schönheit	14.11.2023
Aufstellung		Topos team	Topos team	05.12.2023
REFERATSLEITER Franz. R.				



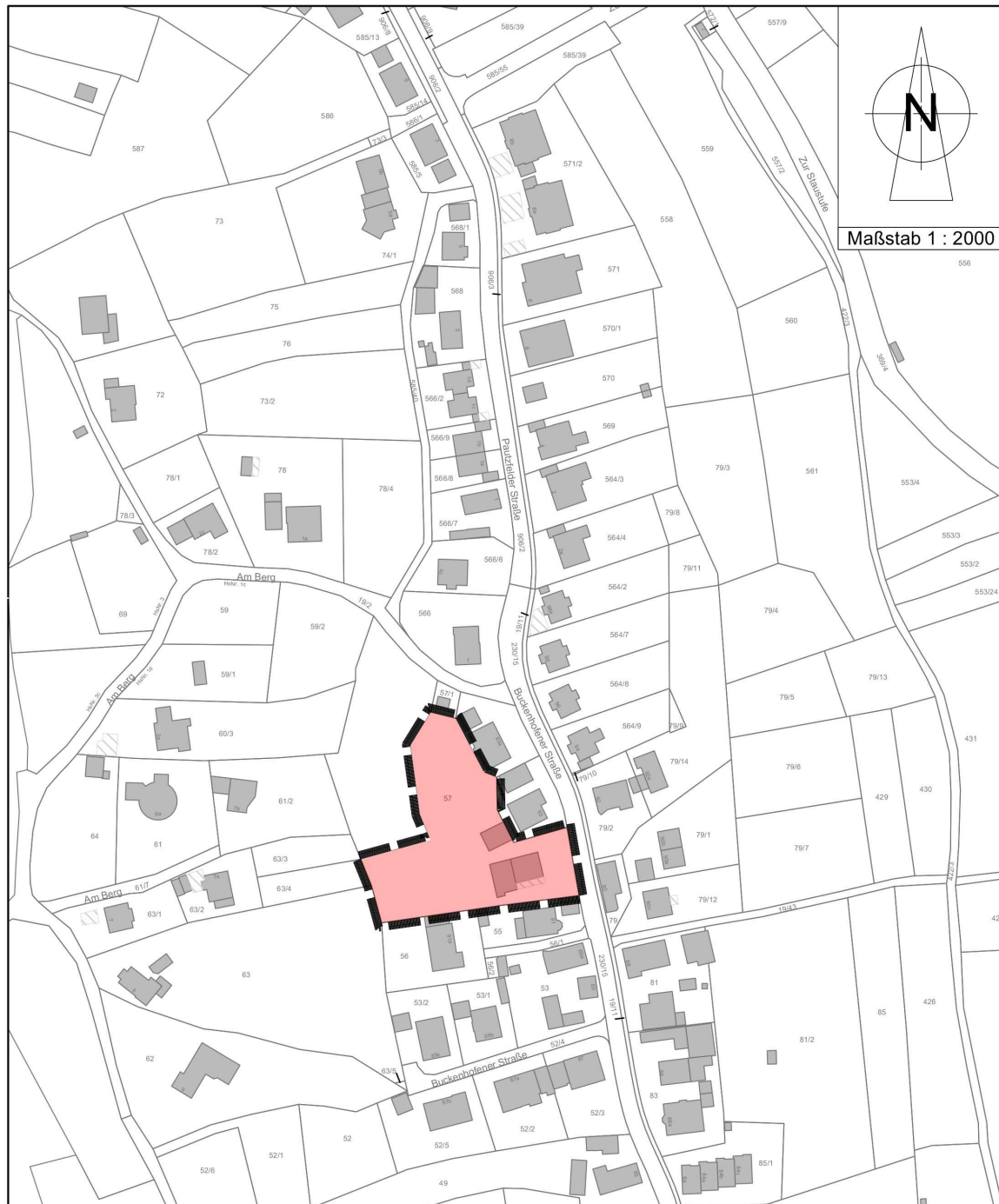
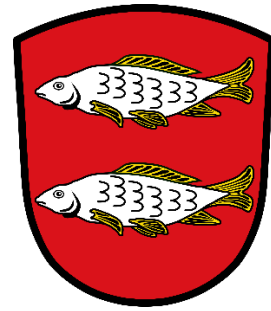
STADT FORCHHEIM

ERGÄNZUNGSSATZUNG NR: 9/13

- NEUAUFSTELLUNG -

GEBIET FORCHHEIM – BUCKENHOFEN

BEREICH „BUCKENHOFENER STRASSE 93A“



Stadt Forchheim

Ergänzungssatzung Nr. 9/13

Gebiet Forchheim – Buckenhofen

Bereich „Buckenhofener Straße 93A“

Begründung

zum Entwurf vom 05.12.2023

TOPOS^{team}

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg

T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12

kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet:

im Auftrag der
Stadt Forchheim
Stadtbauamt - Stadtplanung
Birkenfelderstraße 2-4
91301 Forchheim

von:

Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von:

Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK

Bearbeitungsstand:

23.11.2023
redaktionell ergänzt: 27.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Ziele	7
2	Plangebiet	7
3	Rechtsgrundlagen	9
4	Verfahrensschritte	9
4.1	Aufstellungsbeschluss	9
4.2	Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB	9
4.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
4.4	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	10
4.5	Satzungsbeschluss, Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	10
4.6	Verfahrensschritte und Abstimmungen	11
5	Allgemeine städtebauliche Ziele und Planungsvorgaben	12
5.1	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	12
5.2	Flächennutzungsplan	12
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	13
5.4	Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit	13
5.5	Immissionsschutz	13
5.6	Umwelt-, Natur- und Artenschutz	14
5.7	Denkmalschutz	14
5.8	Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren, Wasserschutz	14
5.9	Altlasten und Bodenschutz	14
6	Bestandsbeschreibung und Eigenart der näheren Umgebung	15
7	Erschliessung	17
7.1	Verkehr	18
7.2	Wasser	18
7.3	Abwasser	18
7.4	Energie	19
7.5	Telekommunikation	19
7.6	Brand- und Katastrophenschutz	19
8	Beantragtes Vorhaben	20
9	Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen	20
10	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und konfliktvermeidende Massnahmen	23
11	Begründung der Festsetzungen	27
11.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	27

11.2	Überbaubare Grundstücksfläche	27
11.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	27
11.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lageplan © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographic 2023.....	7
Abb. 2:	Geltungsbereich © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023	8
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt)	12
Abb. 4:	Scheune, Nebengebäude und Wohngebäude Buckenhofener Straße 93 von Osten	15
Abb. 5:	Nebengebäude und Scheune von Nordwesten	16
Abb. 6:	Pulldachgebäude (Ersatzbau hinter bestehender Scheune) von Norden	16
Abb. 7:	Gebäudebestand im Geltungsbereich der Satzung und Wohngebäude Buckenhofener Straße 93 von Westen.....	17
Abb. 8:	Lageplan gemäß Eingabeplanung vom Februar 2023.....	20
Abb. 9:	Bestandswernermittlung	21
Abb. 10:	Vorgeschlagene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.....	23

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte	11
---------	--------------------------	----

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Der Stadt Forchheim liegt ein Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 71 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Wintergarten und Doppelgarage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 57, Gemarkung Buckenhofen vor.

Da die als Baugrundstück geplanten Flächen weder eindeutig dem sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden können, noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, soll die Zulässigkeit des Vorhabens durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung geklärt werden.

Dabei ist die Stadt Forchheim an einer effektiven Ausschöpfung bestehender Flächenpotentiale innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteil und einer mit den gesetzlichen Vorgaben im Einklang stehenden Ergänzung bzw. Abrundung dieser Potentiale interessiert, bevor neue Baugebiete erschlossen und zusätzliche Flächen verbraucht werden.

2 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt rund 2,3 km Luftlinie nordwestlich des historischen Stadtzentrums der Großen Kreisstadt Forchheim an der Buckenhofener Straße im Ortsteil Buckenhofen.



Abb. 1: Lageplan © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographic 2023

Es umfasst eine Teilfläche von rund 3.080 m² des Grundstücks Fl. Nr. 57, Gemarkung Buckenhofen, und ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude zwischen den Wohngebäuden Buckenhofener Straße 91 bzw. 91a und dem Wohngebäude Buckenhofener Straße 93 sowie daran angrenzende Garten- und Grünfläche.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über etwas mehr als die Hälfte des rund 5.880 m² großen Gesamtgrundstücks Fl. Nr. 57, Gemarkung Buckenhofen, auf dem auch das Wohngebäude Buckenhofener Straße 93a liegt.

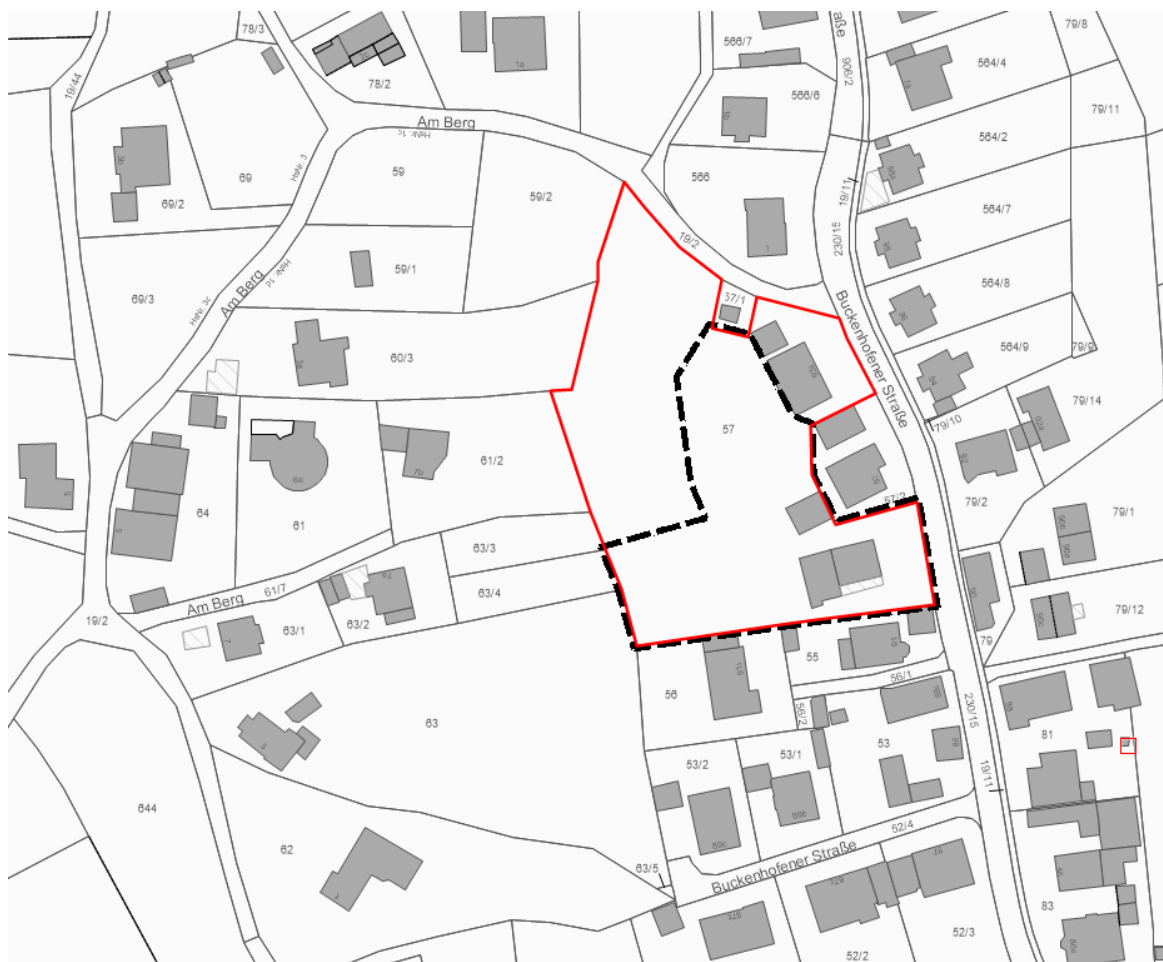


Abb. 2: Geltungsbereich © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der Geltungsbereich ist umgrenzt von

- der Buckenhofener Straße / Kreisstraße FOs 24 (Fl. Nr. 230/15, Gemarkung Buckenhofen) im Westen,
- Wohnbebauung im Süden (Fl. Nrn. 55 und 56, Gemarkung Buckenhofen) und Nordosten (Fl. Nr. 57/2 und Teilflächen Fl. Nr. 57, Gemarkung Buckenhofen),
- einer Versorgungsfläche (Fl. Nr. 57/1, Gemarkung Buckenhofen) im Norden,
- Garten- und Grünflächen im Nordwesten (Teilflächen Fl. Nr. 57 und Fl. Nr. 63/3, Gemarkung Buckenhofen) und Westen (Fl. Nrn. 63/4, Gemarkung Buckenhofen) und Westen (Teilflächen Fl. Nr. 63, Gemarkung Buckenhofen).

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 9/13 erfolgt auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 14.11.2023 geltenden Fassung.

Zuständig für die Aufstellung der Satzung ist die Stadt Forchheim.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung sind in § 34 Abs. 5 BauGB beschrieben. Vorgaben zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung enthält § 34 Abs. 6 BauGB.

4 VERFAHRENSSCHRITTE

4.1 Aufstellungsbeschluss

In Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken hat die Verwaltung der Stadt Forchheim vorgeschlagen, eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem o.g. Grundstück zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Forchheim am 30.11.2023 gefasst.

4.2 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- von dem Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Um der Öffentlichkeit Gelegenheit zu geben, sich über die Planung zu informieren und eine Stellungnahme dazu abzugeben, soll der Entwurf der Ergänzungssatzung nach Vorstellung und Billigung durch Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Forchheim im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht werden.

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen.

4.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, werden diese über die öffentliche Auslegung informiert und erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum Ablauf der Auslegungsfrist Gelegenheit, sich schriftlich zu Planung zu äußern.

Auch diese Stellungnahmen werden vor Satzungsbeschluss geprüft und das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt.

4.5 Satzungsbeschluss, Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung ist nach Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und erlangt dadurch Rechtskraft.

Im Anschluss an die Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Eine Genehmigung der Ergänzungssatzung ist nicht erforderlich.

4.6 Verfahrensschritte und Abstimmungen

Eine Übersicht über erforderliche und bereits durchgeführte Verfahrensschritte gibt nachfolgende Tabelle:

Verfahrensschritt	Datum
Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 9/13	30.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
Beratung und Billigung des Satzungsentwurfs vom 05.12.2023 zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange	
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Anschreiben zur Abstimmung der Planung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Auslegen des Satzungsentwurfs mit Begründung und Einstellen der Unterlagen ins Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Prüfen der Stellungnahmen zum Entwurf	
Beschluss der Ergänzungssatzung Nr. 9/13	
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 9/13	
Mitteilung an die Absender über das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	

Tab. 1: Verfahrensschritte

Auf die von der Stadt Forchheim gefassten Beschlüsse, die entsprechenden Beschlussbuchauszüge und Bekanntmachungen wird verwiesen.

5 ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

5.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In fachlich-planerischen Diskursen ist der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zum Konsens geworden. Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2013 den Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden noch einmal betont (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB).

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern¹ greift diese Forderung auf, indem es die „vorrangige Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung“ zum Ziel erklärt und

Die Festlegung (Klarstellung) des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und deren Abrundung bzw. Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich „Buckenhofener Straße 93a“ entspricht diesem Ziel.

Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle wird am Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung beteiligt.

5.2 Flächennutzungsplan



Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

1 Vgl. Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.06.2023

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim stellt die Flächen im Geltungsbereich der Satzung als Dorfgebietsfläche im Sinne des § 5 BauNVO dar.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die Errichtung von Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 in Dorfgebieten zulässig.

Dass die geplante Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Wintergarten und Doppelgarage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 57, Gemarkung Buckenhofen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt ist nicht zu erwarten, weil

- der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 57 keine Vollerwerbslandwirtschaft mehr betreibt,
- die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude im Geltungsbereich der Satzung nur noch der Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte bzw. Lagerraum dienen,
- Wohngebäude bereits im Süden, Osten und Nordosten an das Plangebiet angrenzen.
- im näheren Umfeld des Plangebietes keine land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe mehr bestehen.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Ein verbindlicher Bauleitplan, aus dem die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens gemäß § 30 BauGB abgeleitet werden könnte, existiert nicht.

5.4 Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung stehen im Eigentum der Antragsteller bzw. deren Familie und sind verfügbar, um benötigten Wohnraum zu schaffen.

Es ist davon auszugehen, dass das beantragte Vorhaben zeitnah realisiert wird und der neu geschaffene Wohnraum selbst genutzt wird.

5.5 Immissionsschutz

Auf Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung können Immissionen aus der Landwirtschaft und Verkehrslärm von der Buckenhofener Straße einwirken.

Da in der Vergangenheit bereits auf den im Süden, Osten und Nordosten angrenzende Flächen Wohnnutzungen genehmigt wurden, gehen die Planverfasser davon aus, dass bei Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB eingehalten werden können.

5.6 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten, Fauna-Flora-Habitat Gebieten und Naturschutzgebieten.

Biotope sind für den für Geltungsbereich des Ergänzungssatzung Nr. 9/13 nicht kartiert.

Bei Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 9/13 müssen die Bestimmungen des § 1a Abs. 2 und 3 sowie die Bestimmungen des § 9 Abs. 1a BauGB beachtet werden. Die Begründung muss Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 BauGB enthalten

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen oder vertraglich geregelt werden.

Auf Kapitel 9 und 10 der vorliegenden Begründung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

5.7 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 9/13 sind gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz weder Bau- noch Bodendenkmäler erfasst.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unterliegen.

5.8 Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren, Wasserschutz

Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und Trinkwasserschutzgebieten.

Der Stadt Forchheim liegen keine Hinweise auf eine Gefährdung des Gebietes durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser vor.

5.9 Altlasten und Bodenschutz

Hinweise auf mögliche Altlasten oder Bodenverunreinigungen etc. liegen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 9/13 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

6 BESTANDSBESCHREIBUNG UND EIGENART DER NÄHEREN UMGEBUNG

Die digitale Flurkarte stellt im Geltungsbereich der Satzung drei landwirtschaftlich genutzte Gebäude dar:

- giebelständig und in einem Abstand von ca. 12 m zur Buckenhofener Straße eine Scheune mit steilem Satteldach und Fachwerkgiebel,
- daran angebaut ein eingeschossiges Nebengebäude mit versetztem, flachem Pultdach und
- an der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 57/2 (Wohngebäude Buckenhofener Straße 93a) ein ebenfalls giebelständig zur Buckenhofener Straße ausgerichtetes, eingeschossiges landwirtschaftliches Nebengebäude mit flachem Satteldach.

Westlich der Scheune und an der Grenze zu den westlichen gelegenen Anwesen Buckenhofener Straße 91 und 91a befindet sich ein weiteres, nicht in der Flurkarte abgebildetes Nebengebäude:

- ein eingeschossiges, traufständig zur Buckenhofener Straße ausgerichtetes, offenes Pultdachgebäude, das nach einem Sturmschaden als Ersatz für andere an dieser Stelle errichtete landwirtschaftliche Nebengebäude errichtet wurde.



Abb. 4: Scheune, Nebengebäude und Wohngebäude Buckenhofener Straße 93 von Osten



Abb. 5: Nebengebäude und Scheune von Nordwesten



Abb. 6: Pultdachgebäude (Ersatzbau hinter bestehender Scheune) von Norden



*Abb. 7: Gebäudebestand im Geltungsbereich der Satzung
und Wohngebäude Buckenhofener Straße 93 von Westen*

Nach Nordwesten und Westen schließen sich Garten und Grünflächen an, die von der Buckenhofener Straße (ca. 280 m ü. NN) nach Nordwesten auf eine Höhe von rund 285 m ü. NN ansteigen und nach Westen auf eine Höhe von rund 289 m ü. NN.

Die bestehende Bebauung im Umfeld ist geprägt durch maximal II-geschossige Gebäude mit zumeist rot eingedeckten Satteldächern, die in offener Bauweise sowohl trauf- als auch giebelständig zur Buckenhofener Straße ausgerichtet sind.

Eine Bebauung entlang der Buckenhofener Straße ist schon im Urkataster von 1808-1864 erkennbar. In den vergangenen Jahrzehnten wurden diese ursprünglich von der Landwirtschaft geprägte Bebauung jedoch zunehmend durch Wohngebäude ersetzt und erweitert.

Die im Geltungsbereich der Satzung gelegene Scheune mit steilem Satteldach und Fachwerkgiebel und das angrenzende Wohnhaus Buckenhofener Straße 93, ein modernes Gebäude mit versetztem Pultdach und Sonnenkollektoren spiegeln diese Entwicklung wider.

7 ERSCHLIESSUNG

Eine gesicherte Erschließung ist Voraussetzung, dass Vorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 9/13 zugelassen werden können.

Sämtliche Versorgungsträger werden im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. BauGB an der Aufstellung der Ergänzungssatzung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Nach Prüfung der Stellungnahmen werden die nachfolgenden Hinweise bei Bedarf ergänzt.

7.1 Verkehr

Straßen und Wege

Das Plangebiet ist über die Buckenhofener Straße an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz angebunden.

Der rückwärtige Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 57 kann über die zwischen den bestehenden Nebengebäuden gelegene Hoffläche erschlossen werden.

Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt mehr als 5,5 m und ermöglicht bei Bedarf den Begegnungsverkehr von zwei Pkw.

Stellplatzbedarf

Der Stellplatzbedarf muss entsprechend der aktuell geltenden Satzung der Großen Kreisstadt Forchheim auf dem Grundstück gedeckt werden.

Die Größe des Plangebiets bietet hierzu ausreichend Fläche.

ÖPNV

Die Bushaltestelle „Buckenhofen - Am Berg“ liegt unmittelbar neben dem Plangebiet.

Hier besteht Anschluss an die Stadtbuslinie 263 Buckenhofen – Forchheim und die Stadtbuslinie 265 Forchheim - Buckenhofen - Hallerndorf – Willersdorf (Hallerndorfer-Keller-Express).

Der ZOB / Bahnhof Forchheim mit Anschlussmöglichkeiten an weitere Buslinien sowie Regional- und S-Bahnen in Richtung Nürnberg, Bamberg und Ebermannstadt ist mit dem Bus in nur 10 Fahrminuten erreichbar.

7.2 Wasser

Wasserversorger für das Plangebiet sind die Stadtwerke Forchheim GmbH. Die Wasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet.

7.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung im Bereich des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufen ein öffentlicher Mischwasserkanal (DN-300-STZ) und ein teilweise verrohrter Entwässerungsgraben für Oberflächenwasser (DN 200), die den Geltungsbereich von Osten nach Westen queren.

In der Buckenhofener Straße besteht Anschlussmöglichkeit an den dort verlaufenden Mischwasserkanal (DN-300-B).

Zur Entlastung der Kanalisation sehen vorliegende Entwässerungspläne für das beantragte Einfamilienhauses die Errichtung einer Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5.000 L zur Gartenbewässerung vor, mit Filter und Entnahmepumpe sowie einem Überlauf an den nördlich verlaufenden Entwässerungsgraben.

7.4 Energie

Ansprechpartner für die Versorgung des Plangebietes mit Energie sind ebenfalls die Stadtwerke Forchheim GmbH. Die Versorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet.

7.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls gewährleistet.

7.6 Brand- und Katastrophenschutz

Für die Feuerwehr ist das Plangebiet von der Buckenhofener Straße aus erreichbar.

Ein den aktuellen Vorschriften entsprechender Brandschutz muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

8 BEANTRAGTES VORHABEN

Die Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 57, Gmkg. Buckenhofen, möchten auf einer Teilfläche des Grundstücks im rückwärtigen Bereich einer bestehenden Straßenbebauung ein Einfamilienhaus mit Wintergarten und Doppelgarage errichten. Die Erschließung bzw. Zufahrt des Grundstücks soll über die bereits bestehende versiegelte Hoffläche im Osten erfolgen.

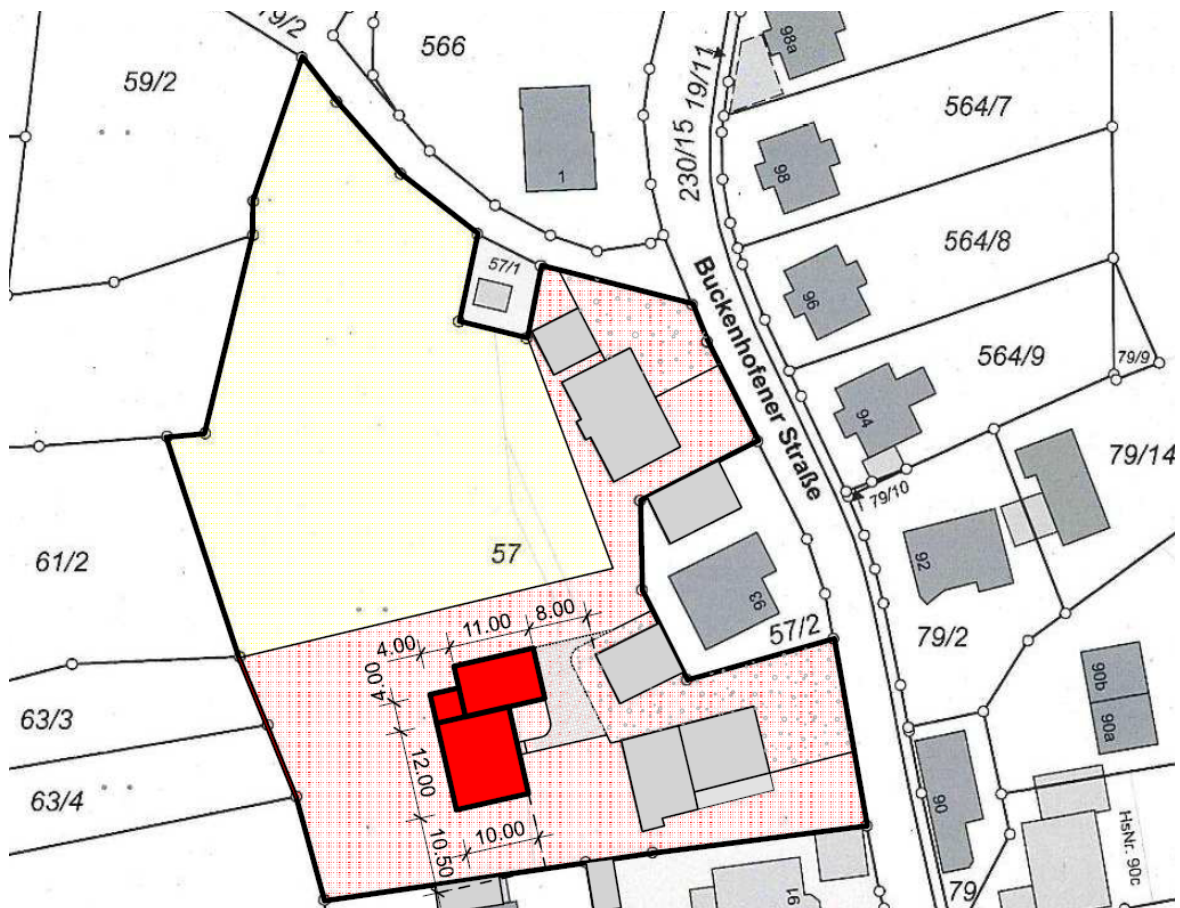


Abb. 8: Lageplan gemäß Eingabeplanung vom Februar 2023

Zur Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation sowie zur Entsorgung des Abwassers kann das geplante Wohngebäude an die bestehenden Erschließungsanlagen in der Buckenhofener Straße bzw. auf dem Grundstück angebunden.

9 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die Realisierung des geplanten Bauvorhabens stellt einen Eingriff im Sinne des § 18BNatSchG dar. Die hierfür erforderliche Bestandswertermittlung und Eingriffsintensität erfolgt anhand der BayKompV.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rund 3.079 m². Der Bestand stellt sich wie folgt dar:

- Die nördlichen und südöstlichen Flächen im Anschluss an die bestehenden Gebäude (Buckenhofener Straße 93a, Scheune) werden als Gartenflächen (mit Pool, Gartenteich, Wiese, Zuwegungen bzw. Kleintierhaltung/Hühner) genutzt und haben gemäß Biotopwertliste eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaft (P21: strukturarmer Privatgarten, 5 Wertpunkte, ca. 996 m²)

- Die östlichen Flächen sind vollständig versiegelt (mit Bestandsgebäuden und Hof-/Zufahrtsflächen) und haben **keine Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaft (*V11: Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt, 0 Wertpunkte, ca. 894 m²*)
- Die westlichen Flächen werden als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Extensivgrünland eingestuft und haben eine **mittlere Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaft (*G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Extensivgrünland, 6 Wertpunkte, ca. 1.188 m²*)
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 4 größere Obstbäume, 3 Bäume (Birne, Walnuss, Kirsche) südlich des bestehenden Gartenteichs und 1 Baum (Birne) in der Nähe der südwestlichen Grundstücksgrenze.



Abb. 9: Bestandsbewertung

Das geplante Bauvorhaben sieht vor, im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ein Wohngebäude mit ca. 213 m² Grundfläche inklusive Garage und erforderlichen Zufahrten (ca. 114 m²) zu errichten. Die Zufahrt zum Wohngebäude mit Garage erfolgt über die bestehenden und bereits versiegelten östlichen Hofflächen von der Buckenhofer Straße. Die nördlichen und südwestlichen bestehenden Gartenflächen

(996 m²) werden nicht überplant und bleiben in ihrem Bestand vollständig erhalten. Die bestehenden Obstbäume sollen erhalten bleiben, ebenso das extensive Grünland westlich des geplanten Wohngebäudes.

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

- Versiegelung mit Wohngebäude / Garage (überbaubare Grundstücksfläche):
213 m² x 6 Wertpunkte x 1,0 (für hohe Beeinträchtigung) = **1.278 WP**
- Befestigung mit durchlässigem Material (Stellplätze, Zufahrten, Hoffläche):
114 m² x 6 Wertpunkte x 0,7 (für mittlere Beeinträchtigung) = **478 WP**
- Gartenanteil (private Grünfläche) östlich des Wohngebäudes:
431 m² ohne Berechnung

Gesamtbedarf an Wertpunkten: 1.756 WP

Der Wertpunkteausgleich soll auf den westlichen Teilflächen des Flurstücks Fl. Nr. 57, Gmkg. Buckenhofen, direkt nördlich anschließend an den Geltungsbereich und auf dem in ca. 200 m Entfernung gelegenen Flurstück Fl. Nr. 558, Gmkg. Buckenhofen, erfolgen. Vorgeschlagen wird die Pflanzung von **7 Obstbäumen**.

Der Ausgangszustand der Flächen auf den Flurstücken Fl. Nr. 57 und 558, beide Gmkg. Buckenhofen, ist als mäßig extensiv genutztes artenarmes Extensivgrünland (G211) mit 6 Wertpunkten einzustufen. Das Entwicklungsziel als Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlerer Ausprägung (B432) entspricht einer mittleren Bedeutung mit 10 Wertpunkten. Dementsprechend erfolgt eine Aufwertung um 4 Wertpunkte:

- Pflanzung von 7 Obstbäumen (ca. 64 m² Fläche pro Baum), B432: 448 m²,
Wertpunkte Baumpflanzung = 10 WP, abzüglich der Wertpunkte für
extensives Grünland = 6 WP:
4 Aufwertungspunkte (448 m² x 4 Wertpunkte)

Gesamtwertpunkte für die Aufwertung: 1.792 WP

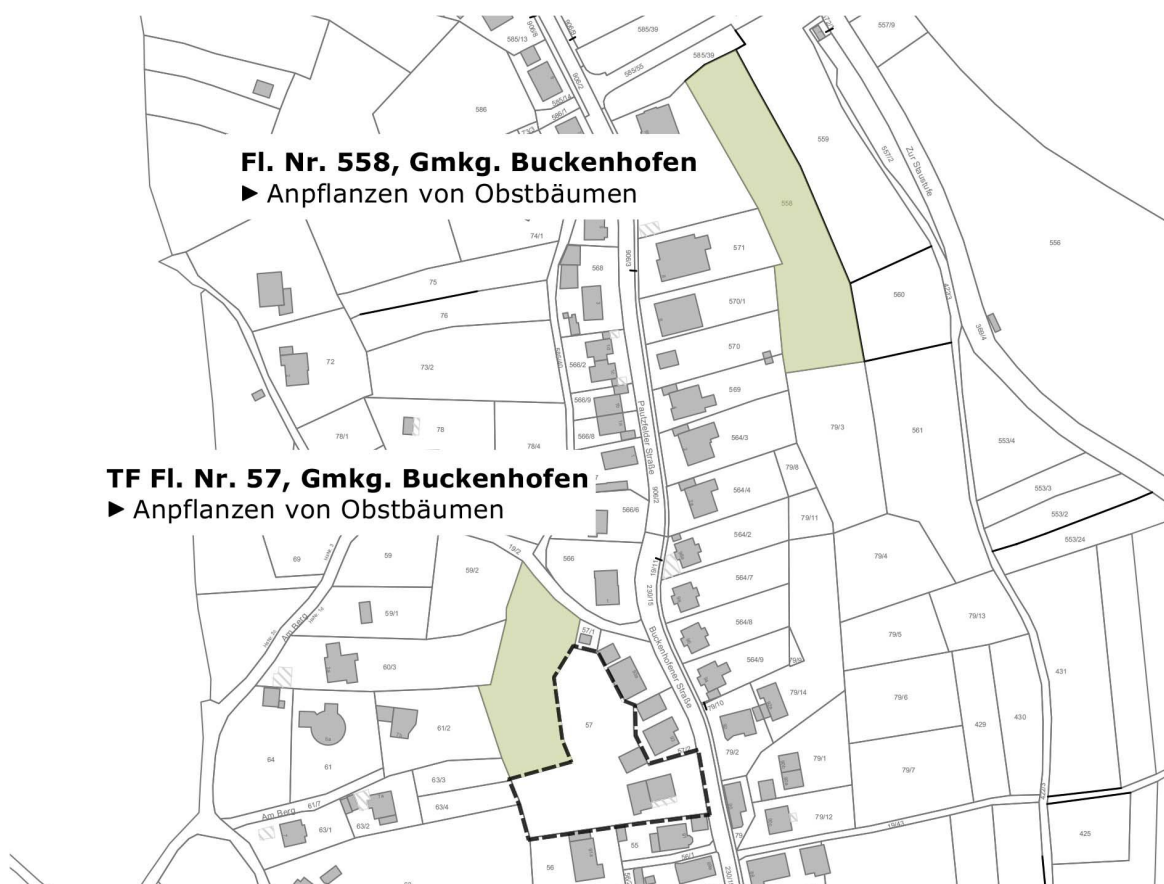


Abb. 10: Vorgeslagene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Mit der vorgeschlagenen Pflanzung der Obstbäume kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig auf den dafür vorgesehenen Grundstücken ausgeglichen werden. Der Standort der zu pflanzenden Obstbäume ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE SCHUTZGÜTER UND KONFLIKTVERMEIDENDE MASSNAHMEN

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte stehen im Plangebiet vorherrschend Regosol und Pelosol, gering verbreitet Preudogley-Regosol aus (gusführendem) Ton (Sedimentgestein), verbreitet mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonhaltig im Untergrund an. Seltene Böden oder Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Der Boden ist durch Dauergrünland und Gartenflächen (Pool, Gartenteich, Zuwege) überwiegend anthropogen überprägt. Teilflächen des Plangebiets sind vollständig versiegelt (Grundstückzufahrten und Gebäude).

Bewertung des Ausgangszustands: **gering** (aufgrund bestehender Versiegelung) **bis mittel** (aufgrund der anthropogenen Überprägung unter Dauerbewuchs).

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es in den Bereichen der geplanten Überbauung und der geplanten Garagenzufahrten zur weiteren Versiegelung und Verdichtung von unbelastetem Oberboden. Baubedingt kann es geringfügig negative

Auswirkungen aufgrund der Lagerung von Oberboden geben. Die geplante Bebauung (Wohngebäude mit Garage und erforderlichen Zufahrten) umfasst insgesamt einen kleinen Bereich des Geltungsbereichs (ca. 11 %). Die nicht für die Bebauung und für Zufahrten beanspruchte Fläche bleibt als Garten- und Grünland erhalten.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs ist die Erheblichkeit als **gering** zu bewerten.

Konfliktvermeidenden Maßnahmen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Hof- und Stellplatzflächen
- Freihalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung des westlichen Grundstücksbereichs

Wasser

Beim Wasserhaushalt sind die Aspekte Grund- und Oberflächenwasser zu betrachten. Derzeit ist davon auszugehen, dass die Grundwasservorkommen im Plangebiet keine Bedeutung für die Trinkwasserversorgung haben. Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen. Entlang bzw. im Geltungsbereich befindet sich ein temporär wasserführender Graben, der im westlichen Bereich des Grundstücks sowie im Bereich der bestehenden Nebengebäude auf Fl. Nr. 57, Gmkg. Buckenhofen, bzw. des Grundstücks Fl. Nr. 57/2, Gmkg. Buckenhofen verrohrt ist. Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich ist unversiegelt und kann eine gute Versickerungsleistung des Niederschlagswasser übernehmen. Teilflächen des Plangebiets sind versiegelt und können keine Versickerungsleistung mehr übernehmen.

Bewertung des Ausgangszustands: **gering** (aufgrund bestehender Versiegelung und verrohrter Gewässer) **bis mittel** (aufgrund unverrohrtem temporär wasserführenden Graben und größeren Bereichen mit guter Versickerungsleistung)

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es durch die Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zu einem veränderten Oberflächenwasserabfluss. Ein unverrohrter temporär wasserführender Graben wird auf einer Länge von weniger als 3 m verrohrt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs ist die Erheblichkeit als **gering** zu bewerten.

Konfliktvermeidenden Maßnahmen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Hof- und Stellplatzflächen
- Sammlung und Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers in einer Zisterne
- Oberflächennahes Wasser kann in bestehenden Graben abfließen

Luft / Klima

Das Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich einer bestehenden Bebauung entlang der Buckenhofer Straße und ist durch die Emissionen der Kreisstraße Fos24 bereits vorbelastet. Die unversiegelten Grünlandflächen haben Bedeutung als kleinflächig wirksame Kaltluftentstehungsfläche.

Bewertung des Ausgangszustands: **gering** (aufgrund bereits bestehender Versiegelung und bestehender Emissionen) **bis mittel** (aufgrund großflächiger unversiegelter Bereiche).

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es nur in geringem Maße zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen. Große Teile des Plangebiets bleiben unverändert und damit

weiterhin unversiegelt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs ist die Erheblichkeit als **gering** zu bewerten.

Konfliktvermeidenden Maßnahmen:

- Freihalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung des westlichen Grundstücksbereichs

Arten und Lebensräume

Geschützte Biotope nach § 23 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich einer bestehenden Wohnbebauung und ist aufgrund seiner Nutzung als Gartenflächen hinsichtlich des Lebensraums für Pflanzen und Tiere bereits vorgeprägt. Die Flächen im Norden des Geltungsbereichs sind als strukturarmer Privatgarten (mit Pool, Gartenteich, Wiese und Gartenwegen) einzustufen. Im Südosten des Planbereichs befindet sich ein Hühnergehege mit Wiese, dass ebenso als strukturarmer Privatgarten eingestuft wird. Etwa 30 % des Geltungsbereichs sind versiegelt durch Überbauung mit Nebengebäuden und Hofflächen. Der westliche Teil des Plangebiets kann als mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (ca. 1.188 m²) eingestuft werden. Des Weiteren befinden sich vier Obstbäume mittlerer Ausprägung innerhalb des Geltungsbereichs.

Bewertung des Ausgangszustands: Abgesehen von den versiegelten Bereichen, die keine Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft haben, weist der Bestand insgesamt eine **mittlere Bedeutung** aufgrund des Grünlandbereiches und der bestehenden Obstbäume auf.

Mit der geplanten Bebauung geht ein geringer Verlust des Grünlandes (ca. 327 m²) als Lebensraum von Pflanzen und Tieren einher. Die nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenzen bleiben unverändert, so dass diese Lebensräume erhalten bleiben. Die bestehenden Gehölze werden nicht beeinträchtigt. Durch Neupflanzung von standortgerechten Obstbäumen auf dem Flurstück Fl. Nr. 57 sowie dem nahgelegenen Fl. Nr. 558, Gmkg. Buckenhofen, erhöht sich die Strukturvielfalt auf den Grundstücken. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs ist die Erheblichkeit als **gering** zu bewerten.

Konfliktvermeidenden Maßnahmen:

- Freihalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung des westlichen Grundstücksbereichs durch die Festsetzung dieses Bereichs als private Grünfläche
- Pflanzung von 7 Obstbäumen auf den Flurstücken Fl. Nr. 57 (direkt an den Geltungsbereich angrenzend) und 558, Gmkg. Buckenhofen
- Vorschriften zur Mahd (2malig, nicht vor dem 15. Juni, mit Beseitigung des Mahdguts) und zum Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (Einsatz ist ausgeschlossen) für die Grünlandbereiche unterhalb der Baumpflanzungen.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist durch Gartenflächen im rückwärtigen Bereich einer Straßenbebauung innerhalb eines stark überprägten dörflichen Siedlungsgebietes geprägt und weist aufgrund seiner schwer einzusehenden Lage eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Das nähere Umfeld ist ebenso baulich geprägt. Das Plangebiet selbst kann nicht für die Allgemeinheit zur Erholung genutzt werden, da es sich um Privatflächen handelt.

Bewertung des Ausgangszustands: **gering** (aufgrund der überprägten Siedlungsstruktur)

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es durch die Errichtung von Wohngebäuden zu einer geringen Veränderung des Landschaftsbildes. Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge, Kran, Erdaushub und Baustelleneinrichtung kommen. Der westliche, durch Grünland geprägte Bereich, wird nicht beeinträchtigt. Die privaten Flächen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind von der Straße aus schwer einsehbar. Deshalb ist die Erheblichkeit des Eingriffs als **gering** zu bewerten.

Konfliktvermeidenden Maßnahmen:

- Erhalt und verbindliche Festsetzung der bestehenden Obstbäume
- Erhalt und Festsetzung eines großen Teils des Grünlandes
- Neupflanzung von Obstbäumen auf dem Flurstück (außerhalb des Geltungsbereichs) sowie eines nah gelegenen Flurstücks

Mensch und Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich befindet sich im rückwärtigen Bereich einer Wohnbebauung entlang der Kreisstraße Fos24. Wanderwege oder andere Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen. Des Weiteren sind keine Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich vorhanden.

Das Gebiet ist durch Emissionen der Kreisstraße vorbelastet. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden zu erwarten. Eine zusätzliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen durch den entstehenden Anliegerverkehr (von maximal 2 neuen Wohneinheiten) im Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Die Bedeutung des Ausgangszustands des Plangebiets ist aufgrund der bestehenden Versiegelungen und Vorbelastungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild als gering bis mittel einzustufen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume hat das Plangebiet aufgrund des mäßig extensiv genutzten Grünlandes und der bestehenden Obstbäume mittlerer Ausprägung eine mittlere Bedeutung.

Da der Eingriff in das mäßig extensiv genutzte Grünland nur einen geringen Umfang des Plangebiets betrifft und der Großteil der Flächen des Geltungsbereichs durch die Planung nicht verändert wird, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt als gering zu bewerten.

11 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

11.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf hierdurch nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Der Planbereich befindet sich in einem Umfeld, das vom Charakter her ein Dorfgebiet ist.

11.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Diese orientieren sich an der bereits festgelegten Lage des geplanten Neubaus inklusive der Garage und der bestehenden Nebengebäude (Scheune). Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher sehr eng begrenzt, um den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft zu minimieren und den Großteil des Plangebiets unbeeinträchtigt zu lassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

11.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in dem Wohngebäude wird auf zwei begrenzt. Bei Bedarf kann eine Einliegerwohnung in das Wohngebäude eingebaut werden. Belastungen durch zusätzlichen Verkehr und zusätzliche Abflussmengen in die Kläranlage können dadurch geringgehalten werden.

11.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Grünflächen

Der westliche Teil des Grundstücks (ca. 431 m²) wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche soll dauerhaft von Hochbauten und Nebenanlagen freigehalten werden. Somit wird ein wesentlicher Teil des Grünlandes gesichert.

Erhalt von Bäumen

Die vier bestehenden Obstbäume werden zum Erhalt festgesetzt, um den Eingriff von Natur und Landschaft zu minimieren.

Anpflanzen von Bäumen

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 57 und Fl. Nr. 558, Gmkg. Buckenhofen ist eine Pflanzung von 7 Obstbäumen vorzunehmen. Dabei sind Obstbaumsorten aus der Region mit der Pflanzqualität: Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, Mindesthöhe der Veredlung 180 cm, zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Bei der Pflanzung der Obstbäume ist ein Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze sowie ein Abstand von 8 m der Bäume zueinander in der Reihe zu beachten.

Die Flächen unterhalb der zu pflanzenden Obstbäume sollen nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres 2-malig gemäht werden. Das Mähgut soll entnommen und fachgerecht

entsorgt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist ausgeschlossen.

Durch die Verwendung heimischer Arten wird ein Beitrag zur Biodiversität und Artenvielfalt geleistet. Eine Artenauswahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Bepflanzungen sind in Verantwortung und auf Kosten des Vorhabenträgers der künftigen Baumaßnahme bzw. des Eigentümers auf dem betroffenen Grundstück durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme der baulichen Anlage zu realisieren.

Der Ausgleich auf den privaten Flächen (Fl. Nr. 57 und 558, Gmkg. Buckenhofen) muss dauerhaft und ohne zeitliche Befristung (mindestens solange der Eingriff währt) gewährleistet sein. Die dingliche Sicherung muss durch eine Dienstbarkeits- und Reallastbestellung zugunsten der Stadt Forchheim notariell beglaubigt werden.

Unbebaute Grundstücksbereiche

Entsprechend der Vorgaben der BayBO sind die unbebauten Grundstücksbereiche außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird für die Gestaltung der unbebauten Grundstücke die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen ausgeschlossen.

Hierdurch soll vermieden werden, dass zusätzlich Flächen versiegelt werden, Wasser schlechter versickern kann, Insekten keine Nahrung finden und die Umgebung schneller und zu stark aufgeheizt wird. Neben der ortsgestalterischen Funktion, trägt eine mit Vegetation begrünte Fläche außerdem zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts (z.B. Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt der Bodenfunktion) und des ökologischen Potentials (z.B. Lebensraum für Tiere und Pflanzen) bei.

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen, was sich vor allem bei Starkregenereignissen positiv auf den Regenwasserabfluss auswirkt.

Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Für neu anzulegende Stellplätze und Zufahrten wird die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge vorgeschrieben, um Oberflächenversiegelungen zu reduzieren und Niederschlagswasser auch in größerem Umfang direkt zu versickern. Voraussetzung für die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist, dass das Sickerwasser unbelastet ist und keine Gefährdung für Boden, Vegetation und Grundwasser darstellt. Als wasserdurchlässige Beläge gelten z.B. Drainbeläge, wasserdurchlässige Pflastersystem, Rasengittersteine, Schotterrasen.