



Zeichenerklärung:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wohnbaufläche; landschaftliche Prägung

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhalt von Bäume

Erhalt von Flurgehölz, Hecken- und Gehölzstrukturen

Abgrenzung Biotop gem. Stadtbiotopkartierung

Umgrenzung von Schutzgebieten, Ökologisch wertvoller Bereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 30.06.2016 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 03.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat in der Fassung vom 14.02.2017 in der Zeit vom 06.03.2017 bis 04.04.2017 stattgefunden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 02.03.2017 bis 04.04.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.12.2018 wurde mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 07.01.2019 bis 07.02.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 21.12.2018 bis 07.02.2019 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 28.05.2019 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.05.2019 festgestellt.

Forchheim, den 04.06.2019

Stadt Forchheim



Die Regierung von Oberfranken hat den Flächennutzungsplan gem. § 6 BauGB mit Bescheid vom 23.05.19, Nr. 32-46210 genehmigt.

Bayreuth, den 23.05.2019



Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 25.10. gem. § 6(5) BauGB im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 22 ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Forchheim, den

Stadt Forchheim

.....

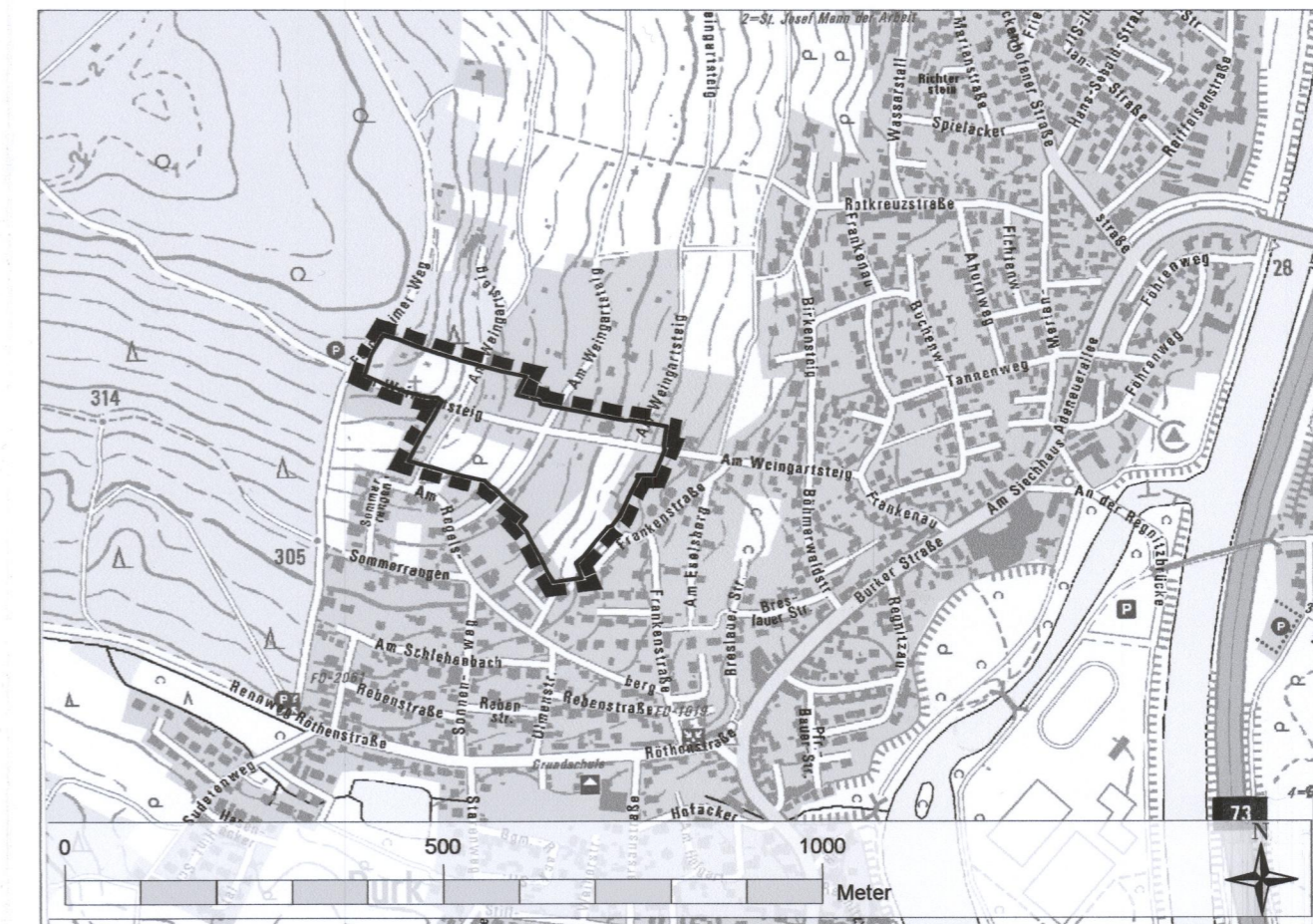
STADT FORCHHEIM



FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN - ÄNDERUNG -

GEBIET FORCHHEIM - WEST, BEREICH AM WEINGARTSTEIG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



FORCHHEIM STADTBAUAMT

Franz, Bauamtsleiter

	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
AUFSTELL.	FRANZ	BAUER	16.06.2016
VORENTWURF	MALIK	BAUER	14.02.2017
ENTWURF	MALIK	BAUER	04.12.2018
	MALIK	BAUER	07.05.2019

Stadt Forchheim

Flächennutzungsplan- Änderung

Forchheim West

Bereich Weingartsteig



Entwurf

Begründung

Datum:

PLUA 07.05.2019

INHALT

1	Anlass und PlanungsRecht.....	4
1.1	Anlass.....	4
1.2	Einführung ins Planungsgebiet.....	4
1.3	Fachplan Wohnen und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	4
2	Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung	5
2.1.1	Wirksamer FNP	5
2.1.2	Verfahren.....	5
2.1.3	Zielsetzung	5
2.2	Änderung des BP Nr. 8.3 und 9.5.....	6
3	Rahmenbedingungen der Planung.....	6
3.1	Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8.3 und 9.5.....	6
3.2	Fachinformationen.....	7
3.2.1	Umwelt.....	7
3.2.2	Schutzgebiete	8
3.2.3	Sonstiges	9
3.3	Folgeplanungen.....	9
3.4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	10
4	Informationen zum Planungsgebiet.....	10
4.1	Räumliche Grundlagen.....	10
4.1.1	Lage, Nutzung, Umfang.....	10
4.1.2	Stadtquartier	10
4.1.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
4.2	Immissionsschutz	11
5	Planungsinhalte	12
6	Begründung zur Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich	12
6.1	Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen oder von Wald.....	12
6.2	Prüfung der Innenentwicklungspotentiale	12
6.2.1	Nachfrage nach Wohnbauflächen	12

6.2.2	Instrumente der Innenentwicklung	13
6.2.3	Instrumente der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Innenstadt	13
6.2.4	Zusammenfassung	14
7	Zusammenfassende Erklärung	14
7.1	Ziel der Flächennutzungsplanänderung und Einbindung in übergeordnete Planungen.....	14
7.2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	15
7.3	Öffentlichkeits –und Behördenbeteiligung	15

Anlage: Entwurfskonzept des Bebauungsplanes Nr. 8/3.2

1 ANLASS UND PLANUNGSRECHT

1.1 Anlass

Im Rahmen der Stadtentwicklung soll die Planung von neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Forchheim West im Bereich Weingartsteig konkretisiert werden. Anlass ist die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum, hier definiert als Einfamilienhaus in Einzelstellung auf großem Grundstück in ausgewählter Lage.

Ein Ausschnitt im Süden des Weingartsteig mit ca. 5,5 ha soll künftig dem Wohnen dienen.

Am 30.06.2016 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

1.2 Einführung ins Planungsgebiet

Der Weingartsteig insgesamt zählt zu den Bereichen mit hohem Potential im Bereich von Naturschutz und Naherholung sowie Georisiko aufgrund der anstehenden Gesteinsschichten.

Die Vielfalt an Hecken, Wiesen und Obstgärten sind Lebensraum für zahlreiche heimische Tierarten, darunter auch viele selten gewordene Arten. Dieser Wert potenziert sich einmal durch die Fortsetzung dieses Mosaiks in den Buckenhofener Hängen und zum anderen durch den angrenzenden Markwald (Natura 2000 Teilfläche).

Der Weingartsteig hat auch überragenden Wert als ortsnahe, beliebtes Naherholungsgebiet der Forchheimer Stadtbevölkerung. Der wirksame Flächennutzungsplan würdigt diesen Wert durch Darstellung des Weingartsteigs als ökologisch wertvoller Bereich/Grünfläche und Biotop.

Die Hänge am Weingartsteig sind rutschgefährdet, die bisherige Nutzung für Landwirtschaft, Gartenland und Freizeit stimmt darauf ab. Das Georisiko ist über mehrere Gutachten dokumentiert.

Diese Beschreibung betrifft auch die o.g. zur Bebauung ausgewählte Fläche.

1.3 Fachplan Wohnen und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Forchheim hat im Jahr 2015 im Rahmen der Stadtentwicklung durch die Verwaltung einen Übersichtsplan potentieller und umgesetzter Bauflächen vorgestellt. Eine Abstimmung mit den Gremien des Planungs- und Umweltausschusses und des Stadtrates ist erfolgt.

Dieser Plan war Basis für die Aufstellung des Fachplans Wohnen. Dieser hat die Grundlagen der Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung analysiert, die Baupotentiale detailliert untersucht und bewertet und Empfehlungen zur Umsetzung einzelner Bauflächen ausgesprochen.

Die Auswahl und Bewertung dieser Bauflächen im Fachplan Wohnen ist Richtschnur für die Gesamt-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bzw. für priorisierte einzelne Änderungen.

Die zur FNP-Änderung anstehende Teilfläche am Weingartsteig, die Fläche Nr. 7, wurde in die Analyse des Fachplanes Wohnen einbezogen und mit einer mittleren Bewertung versehen. Unter Hinweis auf die Restriktionen im naturschutzfachlichen Bereich und mögliche Probleme mit der technischen Infrastruktur wird die Bauflächenausweisung als vertretbar angesehen. Maßgaben sind hier eine dem Landschaftsbild möglichst gerechte, große Grundstückseinteilung und eine niedrige Verdichtung.

Der Beirat für Umweltfragen und Naturschutz hat im Februar 2016 im Rahmen der Befragung zum Fachplan Wohnen ebenfalls den Weingartsteig bewertet. Hier hat die Fläche Nr. 7 Zustimmung erfahren, sofern der grüne Charakter über eine Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken erhalten bleibt.

Vor dem Hintergrund aktueller Fragestellungen zur Bewältigung des demographischen Wandels, der Schaffung ausreichenden Wohnraums im unteren und preisgebundenen Segment bis hin zur effizienten Flächennutzung empfiehlt der Fachplan Wohnen bei künftigen Wohnbauflächen die sog. „Forchheimer Mischung“ einzusetzen. Diese zielt auf eine höhere Dichte. Erreicht wird dies durch einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern. Am Weingartsteig soll von dieser Empfehlung abgewichen werden. Die Begründung liegt hier in den lokalen Besonderheiten der Geologie, des Landschafts- und Artenschutzes sowie im Planungsanlass.

2 ZIELSETZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1.1 Wirksamer FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich eine Grünfläche mit Obstbäumen und Biotopen dar, überlagert von der Kennzeichnung „ökologisch wertvoller Bereich“.

Diese Bewertung beruht auf der Landschaftsstruktur am Hang. Das Mosaik aus Gärten, Obsthängen, Wiesen und einzelnen Kleingärten ist Lebensgrundlage vieler Arten. Die Vielfalt der Nutzungen ist zudem Ausdruck der reichen Kulturlandschaft am Stadtrand.

2.1.2 Verfahren

Um eine Bebauung zu ermöglichen, ist im Rahmen der zweistufigen, geordneten Bauleitplanung zunächst der Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern, dann folgt die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP wurde vom Stadtrat am 30.06.2016 gefasst. Der Planungsumgriff umfasst die im Fachplan Wohnen als Fläche Nr.7 Weingartsteig deklarierte Fläche. Als Art der baulichen Nutzung wird eine Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung vorgesehen, der Umgriff des Biotops wird nachrichtlich übernommen.

2.1.3 Zielsetzung

Die Begründung für die Entwicklung als Wohnbaufläche wurde bereits erläutert. Die Verfügbarkeit der Flächen scheint gegeben, Gespräche mit den Eigentümern haben im Vorfeld bereits stattgefunden und sind anstehend um auch eine Teilnahme am flexiblen Baulandmodell bzw. Ablösemodell zu klären.

Die Differenzierung als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung wird, wie folgt, abgeleitet und beschrieben:

- Das Planungsgebiet ist im Landschaftsplan Teil der Kulisse Ö2, ökologisch wertvoller Bereich
- Die bestehenden Gehölze in Form von Obstwiesen, Hecken, Baumgruppen sind als Merkmal der landschaftlichen Prägung zu erhalten

Die Flächennutzungsplanänderung sieht eine Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung vor, diese Darstellung ist rechtlich zulässig:

- Die Planzeichenverordnung, hier § 2 Absatz 2 lässt eine Ergänzung zu, soweit dies zur Verdeutlichung der Darstellung erforderlich ist.
- In § 5 des Baugesetzbuches ist der Inhalt des Flächennutzungsplanes nicht abschließend geregelt
- Die Änderung umfasst auch den in den FNP integrierten Landschaftsplan
- Rechtlich verbindlich für den Einzelnen sind erst die Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes

Das Ziel, das hinter dieser Darstellung steht, begründet sich wie folgt:

- die Standortbedingungen am Weingartsteig und in enger Nachbarschaft zeigen einen hohen Wert für den Natur- und Artenschutz
- für den Standort besteht ein Georisiko, der Untergrund ist rutschgefährdet, als ein Faktor zur Verträglichkeit der Bebauung wird auch eine geringe Dichte genannt

Die geplante Wohnbauentwicklung wird in Bezug zu diesen Bedingungen gestellt.

Ein erarbeitetes Entwurfskonzept als Vorläufer zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand 04.12.2018 wird der Begründung des FNP beigelegt.

Der nachfolgende Bebauungs- und Grünordnungsplan wird umfangreiche Festsetzungen treffen, die dem Status als ökologisch wertvolles Gebiet (Ö2) Rechnung tragen:

- Erhalt der artenschutz- und naherholungswirksamen Strukturen v.a. auch in der Umsetzung Ausbau der Infrastruktur und Bauphase der Neubebauung unter Regelung von Ersatzpflanzungen
- Erhalt der Wegestruktur auch für Fußgänger und Radfahrer
- geringe Verdichtung, Regelung der Nebenanlagen
- Umsetzung der Vorschläge aus dem jüngsten Geogutachten von 2004
- Regelungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser

Es werden Lösungen für das Zusammentreffen von Rutschungsrisiko (s. Gefahrenhinweiskarte des LFU), Bodenbewegung durch Bebauung (Keller, Pools, Zisternen), potentielle Erweiterung der steilen Erschließungsstraße und Zunahme von Starkregenereignissen getroffen.

2.2 Änderung des BP Nr. 8.3 und 9.5

Parallel zur Flächennutzungsänderung wurde ein Verfahren zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes eingeleitet, der Plan trägt den Titel Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8/3.2 (Änderung), Forchheim-West, Weingartsteig Süd, Bereich nördlich „Am Regelsberg“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2018 gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans gebilligt und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB gefasst, der Vorentwurf lag vom 02.07.18 bis 03.08.18 aus. Die Entwurfsauslage ist für 2019 geplant; sobald sich Lösungen für die Erschließung abzeichnen und die Teilnahme am flexiblen Wohnraummodell geklärt ist.

3 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8.3 und 9.5

Der Hang des Weingartsteigs wird traditionell als Gartenland durch die Forchheimer Bevölkerung genutzt. Ein Problem ist die Tendenz zur Verfestigung der dispersen Bebauung aus Schwarzbauten, Wochenendhäusern und Gartenhäusern.

Für den gesamten Weingartsteig wurde daher ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt, der 1989 rechtskräftig wurde. Die Ziele, die hinter der Planung stehen, waren vielfältig und liegen im Wesentlichen im Schutz des besonderen landschaftlichen Charakters des Weingartsteigs auch als Grünzäsur zwischen den Stadtteilen Burk und Buckenhofen.

Hauptintention war die Entstehung einer Splittersiedlung zu vermeiden. Auch ein faktisches Wochenendhausgebiet mit sich verfestigender Wohnnutzung sollte nicht entstehen.

Dazu wurde landwirtschaftliche Fläche des Außenbereichs in den Geltungsbereich einbezogen und festgesetzt, eine Wohnbebauung ist hier analog zum „Außenbereich“ nicht möglich. Für die Flächen mit dem höchsten Flächenanteil wurde der Begriff Gartenland verwendet und festgesetzt. Dieser Bezeichnung beschreibt eine Nutzung,

keinen bauplanungs-oder baurechtlichen Begriff. In Gartenland I wird der Bestand unterschiedlicher baulicher Anlagen bewertet (Wohnhaus, Geräteschuppen etc.) und in den bestehenden Baugrenzen festgesetzt. Die Zulässigkeit einer Bebauung richtet sich nach den § 34 (Innenbereich) bzw. § 35 (Außenbereich).

Dieser Intention folgend wurde auch kein „Sondergebiet das der Erholung (Wochenendhausgebiet) dient“ festgesetzt. Für eine Ausweisung als Sondergebiet oder ggf. als Kleingartenanlage fehlen die Voraussetzungen (z.B. gesicherte Erschließung) und sind nicht kongruent mit den Planungszielen.

Bestehende Wochenendhäuser im Gartenland I erhalten Bestandsschutz. Im Gartenland II sind nur Gartenhäuser und Geräteschuppen zulässig, beides bauliche Anlagen die auch ein temporäres Wohnen wie im Wochenendhaus ausschließen.

Die restriktive Behandlung baulicher Anlagen dient so dem Ziel der Vermeidung einer Verfestigung als Baugebiet, Erhalt des landschaftlichen Charakters und der Erhaltung der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit.

Folgende Festsetzungen dienen der Regelung baulicher Anlagen:

- im Gartenland I die Festschreibung von Baurechten meist geringer Grundfläche für Bestandsgebäude
- im Gartenland II die Zulässigkeit von Gartenhäusern in Abhängigkeit der Mindestgröße der Grundstücke
- in der landwirtschaftlichen Fläche der Ausschluss von jeglichen baulichen Anlagen
- Einschränkungen zu den Nebenanlagen und Stellplätzen in Gartenland I und II
- Festsetzung eines Wohngebietes für einzelne, wenige Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Siedlung am Hangfuß

Zum Schutz von Landschaftscharakter, Natur- und Artenschutz werden festgesetzt:

- Auflagen zum Erhalt und zur Nachpflanzung der Gehölze
- Markieren naturschutzfachlich wertvoller Flächen mit Vorschlägen zur Unterschutzstellung nach dem Naturschutzrecht, auch hier Verzicht auf Baurecht
- Hinweise auf Blickbezüge und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) für die Erholungsfunktion.

Im Bereich der Fläche Nr.7 als Teilfläche des Bebauungsplanes wurde festgesetzt:

- landwirtschaftliche Nutzung
- Gartenland I, hier festgesetzte Baugrenzen für einzelne bestehende Wohnhäuser, Wochenendhäuser und Garagen.
- Gartenland II
- Ein Erhaltungsgebot und ein Pflanzgebot zur Eingrünung der Gartenlandparzellen

Die Straße/der Weg Am Weingartsteig wird als (nicht weiter auszubauende) Erschließungsstraße festgesetzt, von ihm zweigen landwirtschaftliche Wege ab, die als Fuß-und Radwege dienen.

Als Hinweis wurden dargestellt:

- Darstellung der Rutschgebiete, Kernzone und Randbereich mit Verweis auf Erstellung parzellenscharfer Gutachten
- Biotope gemäß der Kartierungen von 1986 und 1989
- Vorhandener Gehölzbestand
- Blickbezüge

3.2 Fachinformationen

3.2.1 Umwelt

Hangwasser

Der Bereich ist nicht als wassersensibles Gebiet gekennzeichnet, es liegt auch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (s. Info-System Überschwemmungsgefährdete

Gebiete, Geodaten Bayern. Mit oberflächlich abfließendem Hangwasser oder Schichtwasser ist zu rechnen; hierauf verweist auch das Wasserwirtschaftsamt in seiner frühzeitigen Stellungnahme zum Vorentwurf.

Georisiken

Bereits ab 1953 wurden wiederholt Gutachten zur Rutschempfindlichkeit am Weingartsteig beauftragt und durchgeführt. Diese resultieren auch 1979 in einer Darstellung von Zonen unterschiedlicher Gefährdung durch Rutschungen. Der überwiegende Teil des Weingartsteigs ist in Zone I, Kerngebiet der Rutschungen eingeteilt, hier wird von einer Bebauung abgeraten. Zone II zeigt weniger deutliche Rutschungsmerkmale, hier ist eine Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern unter Auflagen befürwortet.

Der Bereich der Baufläche Nr.7 Weingartsteig hat Anteil an beiden Zonen.

Im Jahre 2004 wurde eine weitere geologische Untersuchung am Weingartsteig durchgeführt. Diese trifft eine Risikoabschätzung für eine Bebauung, sowie den Bau von Straßen und Leitungen. In Abschnitten ruhiger Morphologie wird unter Beachtung konstruktiver Maßnahmen eine leichte Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, eingeschossig) für möglich gehalten. Voraussetzung jedes Bauvorhabens ist aber eine individuelle spezifische Untersuchung.

Der Bebauungsplan sieht hier durch Forderung nach Erstellung separater individueller Geogutachten eine Lösung.

Das Landesamt für Umwelt erstellt aktuell bayernweit Gefahrenhinweiskarten (s.a. Bayernatlas). Für die Stadt Forchheim, Bereich Weingartsteig, sind sowohl tiefgründige (reaktivierbare) Rutschungen, eine Rutschanfälligkeit (mit Potential zu tiefreichenden Rutschungen) und ein Ablagerungsbereich als Georisiko dargestellt. In der Erläuterung werden vor allem langanhaltende Niederschläge, Starkregen, Versickerung, Erhöhung der Auflast u.a. als Auslöser für tiefreichende Rutschungen (auch mehrphasig) genannt; zur Konkretisierung des Risikos bedarf es aber spezieller Gutachten. Die Baufläche Nr. 7 ist hier zum großen Teil einbezogen.

Wird gebaut, sollte zur Gefährdungsabschätzung zwingend ein individuelles Gutachten erstellt werden; die Erläuterung zur Gefahrenhinweiskarte führt aus, dass der Eigentümer hier selbst für seinen Schutz zu sorgen hat. Im Merkblatt für Grundstückseigentümer (LFU) wird von Neubauten abgeraten; eine Abschätzung der Gefährdung ist über eine ingenieurgeologische Detailuntersuchung erforderlich. Weitere Empfehlungen gelten u.a. einer geregelten Wasserführung sowie Sicherungsmaßnahmen bei Geländeeinschnitten.

Klimagutachten

Ein Klimagutachten für die Stadt Forchheim liegt vor, unter besonderer Aufmerksamkeit auf die geplanten neuen Bauflächen, so auch am Weingartsteig. Mit der Bebauung wird eine erhebliche Reduzierung des Kaltluft- Stromes für das östlich anschließende niedriger liegende Siedlungsgebiet von Burk prognostiziert. Die bisherige Funktion für die Kaltluftproduktion entfällt und verringert so die hierdurch ausgelöste Lokalwindzirkulation. Wird bebaut, so gehen die Empfehlungen in Richtung einer lockeren, gering versiegelnden Bebauung in Ostwestrichtung und Anlage von Niederschlagsmulden.

3.2.2 Schutzgebiete

Waldschutz

Der Weingartsteig grenzt westlich an den Markwald, dieser hat eine hohe Bedeutung für Naturschutz und Erholung:

- Ausweisung als Bannwald
- Im Waldaktionsplan ist der Bereich zwischen Buckenhofen und Burk als Erholungswald (Intensitätsstufe II) und Klimaschutzwald ausgewiesen

Das AELF, Abteilung Forst, weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf zwei nordwestlich angrenzende Waldflächen (Fl.Nr. 3829 und 3751) hin, die als Klimaschutzwald und Erholungswald Funktion haben. Ein Baumfallbereich soll hier den

Wald und auch mögliche Bauwerke schützen.

Der Bebauungsplan setzt hier am Waldrand innerhalb des Geltungsbereiches eine private Grünfläche fest mit dem Hintergrund „Baumfallgrenze“. Diese Fläche wird auch in den FNP einbezogen.

Natur-und Landschaftsschutz

- Ausweisung als Natura 2000 Gebiet, hier Bereich westlich, nordwestlich der Röthenstraße. Der Weingartsteig und der angrenzende Abschnitt des Markwaldes liegen außerhalb dieses Schutzgebietes.

Die amtliche Biotopkartierung hat auch die Fülle der Biotope, von der Extensivwiese bis hin zu Feldgehölzen, Obstgärten am Weingartsteig erfasst. Diese Vielfalt ist auch im Abschnitt der Baufläche Nr. 7 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung empfehlen der Bund Naturschutz und die Untere Naturschutzbehörde den Erhalt des Gebietes.

Das amtlich kartierte Biotop wird nachrichtlich im FNP in seiner Lage dargestellt. Liegt hier ein Schutz gemäß Art.16 BayNatSchG/§ 39 BNatSchG vor, besteht ein Rodungsverbot für Hecken und Feldgehölze. Nach Auskunft der UNB Forchheim können die nicht geschützten Flächen überbaut werden.

Der noch rechtsgültige BP Nr. 8.3 +9.5 hat unter Berücksichtigung dieser Lebensraumvielfalt und des Landschaftsbildes Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 8/3.2 sieht hier als Lösung die Festsetzung zum Erhalt vor. Angesichts bereits eingesetzter Fällungen wird dort eine Regelung zu Ersatzpflanzung erfolgen.

3.2.3 Sonstiges

Altlast, Bodendenkmal

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen der Stadt nicht vor.

Ein Bodendenkmal ist nicht erfasst (s. Infodienst Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege).

Im Bebauungsplan werden Hinweise für den Umgang mit potentiellen Funden aufgenommen.

Agrarleitplan

Die Flächen am Weingartsteig sind schon seit 1977 nur an wenigen Stellen im Agrarleitplan als „landwirtschaftliche Flächen“ erfasst. Der Beiplan zum Landschaftsplantext bezieht den Weingartsteig nur noch randlich in eine Bewertung der landwirtschaftlichen Bonitäten ein. Die Vielzahl schmaler Grundstücke mit einer Vielzahl von Eigentümern und die schon länger bestehende Tendenz zur Freizeitnutzung mögen hierzu beigetragen haben.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wird diese Aussage gestützt, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft schreibt, dass hier weder landwirtschaftlichen Betriebe bestehen, noch Flächen für eine erwerbsorientierte Landwirtschaft genutzt werden.

Erholung

Über den Weg „Am Weingartsteig“ besteht Anschluss an einen Wanderweg (7 Flüsse Wanderweg) der nach Durchqueren des Markwaldes ins Aischtal nach Hallerndorf, dieser Weg steht auch den Radfahrern offen.

Für die Naherholung, den täglichen Spaziergang, sind die Wege von hoher Bedeutung die den nördlichen Weingartsteig in Nord-Süd-Richtung queren und auch Anschluss an den „Forchheimer Weg“ haben, der wiederum an den 7 Flüsse Wanderweg anbindet und so in einer Schleife am Weg „Am Weingartsteig“ endet. Diese Funktion für die Erholung sollte beim Ausbau des Weges „Am Weingartsteig“ erhalten werden.

3.3 Folgeplanungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8/2.3 wird die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich.

3.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das BauGB sieht in § 1 Abs. 4 die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde mit der letzten Änderung am 01.03.2018 verbindlich.

Die Stadt Forchheim wurde im Rahmen des zentralen Orte Systems zum Oberzentrum hochgestuft. Diesem Entwicklungsauftrag gegenüber sieht sich die Stadt gut aufgestellt: ein ISEK (Stadtentwicklungskonzept) wurde beschlossen und fertiggestellt. Die Gesamt-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes steht an.

Der Grundsatz Nr. 2.2.7 des LEP 2018 zur Siedlungs- und Wohnraumentwicklung ist verbindlich, ein Gleichgewicht zwischen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstruktur ist anzustreben. Die Stadt Forchheim sieht hier die Aufgabe, weiteren Wohnraum zu schaffen in Ausrichtung auf das gestiegene Arbeitsplatzangebot und die steigende Attraktivität als Oberzentrum.

Zur räumlichen Steuerung hat die Stadtverwaltung den Fachplan Wohnen erstellt. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung wurde mit der Kennzeichnung Fläche 7 in diesen Fachplan einbezogen. Unter dem Verweis auf Probleme in Bereitstellung der technischen Infrastruktur und der hohen Bedeutung für Natur- und Artenschutz, Naherholung hat diese Fläche eine mittlere Bewertung erhalten, eine Änderung des FNP in diesem Ausschnitt wurde empfohlen.

Gleichrangig wird auf den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und die Naherholung für den Menschen hingewiesen (Grundsatz 7.1.1.) und auch auf die Sicherung von Lebensräumen wildlebender Arten.

4 INFORMATIONEN ZUM PLANUNGSGBIET

4.1 Räumliche Grundlagen

4.1.1 Lage, Nutzung, Umfang

Der Bereich Weingartsteig befindet sich im Ortsteil Forchheim West am westlichen Siedlungsrand. Der Weingartsteig wirkt als grüne Übergangszone zwischen der Bebauung im Osten und dem Markwald im Westen. Mit dem Zugang zum Markwald, der kleinteiligen Nutzung, der Hanglage, dem Fehlen von Verkehrslärm und verkehrsreichen Straßen hat dieser Landschaftsausschnitt hohes Potential für die Naherholung der Forchheimer Bevölkerung und wird auch so genutzt. Unterstützt wird dies durch die Erschließung, die in erster Linie auf einem für den Fußgänger nutzbaren Feld- und Waldwegenetz beruht.

Die Flächen am Weingartsteig werden als Wiese, Obstwiese und als Freizeitgarten genutzt. An den Grundstücksgrenzen und v.a. auch zum Erschließungsweg „Am Weingartsteig“ wurden Hecken gepflanzt. Gehölzgruppen und auch einzelne Bäume sind im Lauf der Zeit hochgewachsen und prägen die einzelnen Grundstücke.

Im Geltungsbereich werden einzelne Gebäude als Wohnhaus genutzt, möglicherweise wurden hier Gartenhütten zum Wohnen umgebaut bzw. haben Baurecht (Bestandserhalt als Wohngebäude) gemäß des rechtskräftigen Grünordnungs- und Bebauungsplanes Nr. 8.3+9.5.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ca. 5,5 ha Fläche in der Gemarkung Forchheim. Die Grundstücke sind mit Ausnahme des Weges „Am Weingartsteig“ in Privatbesitz.

4.1.2 Stadtquartier

Der Weingartsteig liegt zwischen den Ortsteilen Buckenhofen im Norden und Forchheim West sowie Burk im Süden. Diese Ortsteile sind überwiegend durch eine noch lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Die an den Weingartsteig angrenzenden Hanglagen in Forchheim West, Bereiche Am Sommerrangen, Am Regelsberg wurde in

den 70iger Jahren bebaut, freie Bereiche wie Am Eselsberg in den letzten Jahren teilweise aufgefüllt. Mit der Überplanung der Fläche Nr.7 Weingartsteig wird die bauliche Entwicklung fortgesetzt.

Soziale und sonstige Einrichtungen

Der Ortsteile Buckenhofen und Burk verfügen jeweils über eine Grundschule und einen Kindergarten. Sowohl in Buckenhofen als auch in Burk bestehen Einkaufsmöglichkeiten für Nahrungsmittel. Banken und eine Apotheke in Forchheim West runden das Angebot ab.

Die Entwicklung neuer Bauflächen zieht Folgen für den Erhalt und den Ausbau sozialer Einrichtungen nach sich. Die Stadt Forchheim lässt auf Basis des Fachplanes Wohnen eine kleinräumige Bevölkerungsprognose erstellen. Ziel ist auch Daten zur Steuerung des Bedarfs für Kindergärten und Grundschulen zu gewinnen. Die Wohnbebauung im Weingartsteig zählt zum Schulsprengel der Volksschule Buckenhofen -Burk.

4.1.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt ab der Burker Straße über Frankenau oder Tannenweg zur Straße „Am Weingartsteig“.

Ab Burker Straße besteht Anschluss an die Buslinie 206 in Richtung Stadtzentrum.

Inwieweit die steile und schmale als Anlieger-Straße ausgebaute Straße „Am Weingartsteig“ ausreicht für die neue Bebauung ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu klären. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Polizeiinspektion bei einem potentiellen Straßenausbau die Anlage eines Gehweges empfohlen und Lösungen für bergabfahrende Radler empfohlen.

Ver- und Entsorgung

Hier liegen Informationen vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben die Stadtwerke folgende Aussagen getroffen:

- Für die Stromversorgung einer Wohnbebauung reicht die vorhandene Stromversorgung nicht aus; eine Trafostation im Gebiet wird notwendig. Die Erschließung mit Mittelspannung ist über die Straße Lappengarten vorgesehen
- Bei mehrgeschossiger Bebauung ist eine weitere Druckerhöhung am Fuß des Weingartsteig anzulegen
- Da das Baugebiet im FNP bisher nicht als Wohngebiet dargestellt war, ist das Gebiet weder in Hydraulik noch in der Schmutzwasserfrachtenberechnung für den Mischwasserkanal berücksichtigt. Der bisherige Mischwasserkanal bindet an den Sammler in der Burker Straße an, der hydraulisch ausgelastet ist. Neuversiegelungen führen zur Überlastung. Eine Sanierung ist nicht vor 2025 vorgesehen.

Einer zusätzlichen Versiegelung bis zur Kanalsanierung kann nur unter folgendem Vorbehalt zugestimmt werden:

- sehr moderate Versiegelung
- zusätzliche Regenrückhaltung im Gebiet
- nur geringe Verbreiterung vorhandener öffentlicher Straßen
- Rückhaltung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser in privaten Zisternen auf Privatgrund
- Vermeiden von Ableiten in Mischwasserkanal

Das geologische Gutachten von 2004 listet Empfehlungen für Straßenausbau, Ver- und Entsorgung im Bereich der Rutschgebiete auf.

4.2 Immissionsschutz

Das Gebiet liegt abseits des Nahbereiches der Autobahn, in der nächsten Umgebung befinden sich Wälder, Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen, so dass zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für

eine Wohnbebauung eingehalten werden (s.a. Hinweis des Landratsamtes in der frühzeitigen Beteiligung).

5 PLANUNGSINHALTE

Das Planungsgebiet wird als Wohnbaufläche landwirtschaftlicher Prägung dargestellt (s.a. Punkt 2.1.3).

Um den besonderen Standortbedingungen am Weingarsteig als gemeindliches Ziel Ausdruck zu verleihen, wird der Geltungsbereich unter „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit folgenden Zeichen versehen:

- Erhalt von Bäumen und Flurgehölzen, Hecken
- (private)Grünfläche
- Ökologisch wertvoller Bereich

Der Umgriff des Biotops wird nachrichtlich übernommen.

Als Hinweis auf die Rutschgefährdung wird der Geltungsbereich noch mit folgendem Zeichen umgrenzt:

- Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

6 BEGRÜNDUNG ZUR AUSWEISUNG NEUER BAUFLÄCHEN IM AUßENBEREICH

Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO soll der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung künftig über die sog. Innenentwicklung erfolgen (s.a. § 1 (5) S.3 BauGB). Die Novellierung schließt aber eine Entwicklung im Außenbereich nicht explizit aus.

Für den Weingartsteig wurde ein Bebauungsplan Ende der 80iger Jahre erstellt. Planungsrechtlich ist die Sache komplex. Liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, handelt es sich planungsrechtlich um beplanten Innenbereich, die Planung wäre somit zielkonform mit der Innenentwicklung. Andererseits setzt der Bebauungsplan großflächig die Nutzung Gartenland fest, dies entspricht keinem bauplanungs- oder baurechtlicher Begriff und setzt als Ziel den Erhalt dieser Flächen im Verbund mit landwirtschaftlichen Biotopflächen. Eine Bebauung wird sehr restriktiv behandelt, die Intention ist keine Splittersiedlung entstehen zu lassen, wiederholt verweist die Planung auf den Außenbereich des § 35 BauGB.

Mit der FNP-Änderung und der Änderung des Bebauungsplanes entsteht künftig ein Wohngebiet.

Unter diesen Voraussetzungen wird nachfolgend vorsorglich die Diskussion des Potentials der Innenentwicklung geführt.

6.1 Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen oder von Wald

Waldflächen sind von der Nutzungsänderung nicht betroffen. Ein Teil der Flächen trägt Obstbäume. Wiesen werden gemäht, verbrachen oder werden als Garten genutzt. Diese Nutzungen sind so vielmehr Ausdruck einer Freizeitnutzung als Teil des Einkommens aus einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auch die geringe Grundstückgröße, die Vielzahl von Eigentümern, die Gartenhütten, Schuppen und die Einzäunung sprechen für eine Nutzung dafür.

6.2 Prüfung der Innenentwicklungspotentiale

6.2.1 Nachfrage nach Wohnbauflächen

In der Stadt Forchheim besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauland. Wie bereits ausgeführt (Ziffer 2.4) wird davon ausgegangen, dass diese noch anzieht. Anfragen zielen auf Wohnraum im Zentrum oder gut angebunden, meist

barrierefrei, mit reduziertem privaten Freiraum, Wohnraum in Form eines Eigenheimes und Anfragen zum sozialen Wohnungsbau. Der Weingartsteig würde hier im Bereich Eigenheim punkten.

Zum aktuellen Zeitpunkt stehen in der Stadt der Nachfrage nur wenige „baureife“ Flächen zur Verfügung. Die Gründe sind vielfältig, in erster Linie fehlt die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf, das Grundstück wird bevorratet. Da kein Bauzwang besteht, stehen auch in rezenten Baugebieten erschlossene Flächen leer.

6.2.2 Instrumente der Innenentwicklung

Die Stadt Forchheim setzt seit vielen Jahren auf die Entwicklung der Stadt im Innenbereich. Über die Genehmigung von Bauanträgen hinaus werden folgende Instrumente/Planungen zielgerichtet eingesetzt:

Baulückenkataster

Mit Stadtratsbeschluss vom 24.09.2010 führt die Verwaltung seit 2010 ein Baulückenkataster. Erfasst sind gemäß Definition die freien Grundstücke die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen und für die Art und Weise der Bebauung festgesetzt sind. In der Regel sind diese Grundstücke voll erschlossen und können sofort bebaut werden. Dieses Kataster wird jährlich aktualisiert. Der Zahlenvergleich zeigt¹, dass diese Lücken nur einen geringen Beitrag zur Lösung der Nachfrage nach Wohnbauflächen beizutragen.

- Die Bauflächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt, die angegebene Durchschnittsgröße ist auf den Bau eines einzelnen Einfamilienhauses ausgerichtet und trägt daher nur mäßig zur Entspannung des Wohnungsmarktes bzw. der Nachfrage bei
- Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Eigentümer sind nur zu einem geringen Prozentsatz zu einem Verkauf oder einer Bebauung ihres Grundstücks bereit; die zeitnahe Verfügbarkeit ist damit nicht gegeben

Städtebauförderung

Im Bereich der Innenstadt und an ihrem Rand wurde in den letzten Jahren durch Abriss, Umbau und Neubau ehemals meist gewerblich genutzter Flächen eine ganze Reihe von Wohnungen geschaffen bzw. ist im Entstehen:

- Abriss, Neubau des alten Brauhauses
- Abriss, Um- und Neubau der Klosteranlage
- Umbau alte Spinnerei
- Überplanung einer privaten Parkanlage
- Überplanung der ehemaligen Gärtnerei/Hallenbad
- Abriss, Neubau am Standort des ehemaligen Krankenhauses
- Kleinflächigere Einzelobjekte, z.B. in der Bamberger Straße

Damit wurde und wird die Anfrage nach zentrumsnahem Wohnen gut bedient, ca. 500 Wohnungen sind hier in den letzten 15 Jahren entstanden.

6.2.3 Instrumente der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Innenstadt

Mit dem ISEK, der Aufstellung des Fachplanes Wohnen setzt die Stadt Instrumente zur Steuerung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Innenstadtpotentials ein.

ISEK

Im Jahre 2015 hat der Stadtrat beschlossen ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept aufzustellen, der Prozess wurde mit Beschluss des Stadtrates am

¹ Von Januar 2010 bis Januar 2012 hat die Anzahl der Baulücken im gesamten Stadtgebiet nur um 28 oder ca. 7% abgenommen.

20.12.2017 abgeschlossen, der Abschlussbericht steht auf der Homepage der Stadt. Die Entwicklungsziele richten sich auf die Stärkung der Innenstadt, dazu zählt die Optimierung der kulturellen Einrichtungen, aber auch die Stärkung als Wohnstandort.

Fachplan Wohnen (s.a. Ziffer 1.3)

Im Vorfeld der Aufstellung des ISEK und der Gesamt-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde 2016 der Fachplan Wohnen fertiggestellt.

Der Fachplan Wohnen zeigt Potentiale auf, bietet Wahlmöglichkeiten zur Umsetzung.

Umfassend sind im Text folgende Kapitel beschrieben:

- Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung
- Differenzierung der Nachfrage nach Wohnungen
- Bewertung des Beitrags Baulückenkataster und Städtebauförderung
- Empfehlungen für eine angemessene städtebauliche Dichte bei Neubebauung, sog. Forchheimer Mischung
- Analyse und Bewertung der vom Stadtplanungsamt vorgelegten potentiellen Bauflächen

In der Bewertung werden 6 Flächen in der Innenstadt als besonders geeignet bewertet. Dazu zählen die Überplanung einer privaten Parkanlage an der Bayreuther Straße (ehemalige Fabrikantenvilla mit großem Garten) und die Überplanung innenstadtnaher Sportflächen.

10 Flächen in den Ortsteilen erhalten eine mittlere Bewertung, hierzu zählt auch der Weingartsteig in seiner Teilfläche 7. Die Überplanung des gesamten Bereichs des Weingartsteigs wird nicht empfohlen.

Kleinräumige Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung neuer Bauflächen zieht Folgen für den Erhalt und den Ausbau sozialer Einrichtungen nach sich. Die Stadt Forchheim lässt auf Basis des Fachplanes Wohnen eine kleinräumige Bevölkerungsprognose erstellen. Ziel ist auch Daten zur Steuerung des Bedarfs für Schulsprengel der Grundschulen und die Bedarfsermittlung für Kindertagesstätten zu gewinnen.

6.2.4 Zusammenfassung

Im Rahmen der baulichen Entwicklung in Forchheim West soll eine Fläche im Weingartsteig als Wohnbaufläche (mit landschaftlicher Prägung) einbezogen werden. Hierzu ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes notwendig, da die Fläche bisher als Grünfläche mit Obstbäumen und Biotopen dargestellt ist, überlagert von der Kennzeichnung ökologisch wertvoller Bereich.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Stadtentwicklungsplanung. Der Weingartsteig ist unter bestimmten Voraussetzungen als (differenziertes) Wohnbauland geeignet.

7 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

7.1 Ziel der Flächennutzungsplanänderung und Einbindung in übergeordnete Planungen

Im Rahmen der Stadtentwicklung soll die Planung von neuen Wohnbauflächen in Forchheim West im Bereich Weingartsteig konkretisiert werden. Anlass ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Forchheim. Ein Bereich mit ca. 5,5 ha entsprechend der Fläche 7 des Fachplanes Wohnen soll künftig dem Wohnen dienen. Dem Erhalt des Landschaftscharakters kommt hier hohes Gewicht zu.

Am 30.06.2016 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit dem Anbindung der Fläche an die bestehende Wohnbebauung in Forchheim West, erscheint diese Siedlungsentwicklung auch als konform mit den entsprechenden Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse sind im Umweltbericht beschrieben.

7.3 Öffentlichkeits –und Behördenbeteiligung

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren, der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 06.03.2017 – 04.04.2017 durchgeführt. Die Auslegung des Entwurfs soll im Dezember 2018 beschlossen werden.

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren beteiligt.

Landratsamt Forchheim
Gesundheitsamt
Regierung von Oberfranken
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Wasserwirtschaftsamt Kronach
Staatliches Bauamt Bamberg
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
Kreisbrandrat
Telekom
Polizeiinspektion Forchheim
Stadtwerke
Bund Naturschutz
Heimatpfleger
Städtische Dienststellen

In die Begründung zum Entwurf wurden bereits vorliegende Aussagen der TÖB integriert.

Forchheim den 07.05.2019

Stadtplanungsamt

Franz
Referatsleiter

Malik
Sachbearbeiterin

Stadt Forchheim

Flächennutzungsplan- Änderung

Forchheim West

Bereich Weingartsteig



**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) und § 6a
BauGB**

Datum: 07.05.2019

1. Anlass und Ziele der Bauleitplanung

Anlass

Anlass für die punktuelle Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan von 2002 ist die Schaffung von Baurecht für die Wohnbevölkerung über einen Bebauungsplan.

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes. Letzterer stellt aktuell für den Hangbereich des Weingartsteig eine Grünfläche dar, überlagert mit der Umgrenzung als ökologisch wertvoller Bereich (Ö2) und der Darstellung von Obstwiesen und einigen Biotopen.

Einbindung in übergeordnete Ziele und Planungen

Zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung hat die Stadt den Fachplan Wohnen erstellt. Dieser hat anhand eines Kriterienkatalogs eine Bewertung und Priorisierung potentieller Wohnbauflächen vorgenommen. Ein kleiner Teilbereich des Weingartsteig (Fläche Nr.7 des Fachplanes) wurde erfasst. Kriterien die für die Fläche sprechen, waren die Einschätzung der Verfügbarkeit und die Nähe zu Erholungsflächen. Mögliche Probleme mit der technischen Infrastruktur und dem Erhalt des ökologischen Potentials haben zu einer „mittleren Bewertung“ geführt.

Der Stadtrat hat dann die Aufstellung der Bauleitplanung beschlossen.

Mit der Änderung verbundene Ziele

Mit der Flächennutzungsplanänderung ist die Änderung eines bisher überwiegend der Erholung dienenden Gebietes am Weingartsteig (Gebiet Nr. 7 im Fachplan Wohnen) mit naturschutzfachlich hochwertigen Grünstrukturen in ein maßvoll bebautes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Ziel ist, in Würdigung der bisherigen ökologischen Wertigkeit, diese zu erhalten und zu entwickeln, das künftige Wohngebiet wird daher als „Wohnbaufläche landschaftlicher Prägung“ dargestellt.

2. Verfahrensablauf

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung wurde zur Beteiligung der Bürger und Fachbehörden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Das Verfahren wurde mit dem Feststellungsbeschluss auf Seiten des Stadtrates beendet, die Regierung hat dann den Verfahrensablauf geprüft und die Planung genehmigt.

Abschließend wird gem. § 6a Abs.1 BauGB mit dieser Erklärung zusammenfassend die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange und die Einwendungen aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt wurden.

Aufstellungsbeschluss im PLUA/Stadtrat	16.06.2016/30.06.2016
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	03.03.2017
Auslegungsbeschluss Vorentwurf im PLUA	14.02.2017
Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung	03.03.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	06.03.2017-04.04.2017
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung	02.03.2017-04.04.2017
Beratung im PLUA/Auslegungsbeschluss des Entwurfs	04.12.2018
Bekanntmachung Öffentlichkeitsbeteiligung	21.12.2018
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	07.01.2019-7.02.2019
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung	21.12.2019-07.02.2019
Beratung im PLUA/Stadtrat	07.05.2019/28.05.2019
Feststellungsbeschluss im Stadtrat	28.05.2019

Anschreiben der Regierung mit Bitte um Genehmigung	01.08.2019
Genehmigung der Regierung	23.09.2019
Bekanntmachung der Genehmigung	Voraussichtlich 25.10.2019

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Bestandsaufnahme

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde der Gehölzbestand detailliert erfasst, er soll weitestgehend berücksichtigt und erhalten werden.

Der Gehölzbestand und die bisher weitgehend un bebauten und extensiv genutzten Grundstücke sowie die Nähe zum Wald sind Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden zusätzliche Kartierungen zu Fledermäusen, Vögeln und anderen wildlebenden Tierarten durchgeführt, sowie differenzierte Bewertungen der Lebensräume (Höhlenbäume etc.). Diese Unterlagen lagen zum Feststellungsbeschluss des FNP noch nicht vor.

3.2 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die vorliegende Planung wurde gemäß § 2(4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargelegt.

Der Umweltbericht zur FNP-Änderung ermittelt, beschreibt und bewertet ausführlich die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter einschließlich möglicher Wechselwirkungen. Zugleich werden, sofern der Ebene des FNP gerecht werdend, mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich genannt. Abschließend geht der Umweltbericht auch auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ein und trifft Aussagen zur Prüfung alternativer Flächen zur Wohnbauentwicklung.

3.3 Umweltauswirkungen

Vorrangige Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung betreffen die Schutzgüter

Geologie, Boden, Wasser:

Der Weingartsteig gilt aufgrund der Geologie als rutschgefährdet, da der Hang die geologischen Schichten des Feuerletten und Rättholias anschneidet, was Instabilität und Rutschungen der Sandsteine über dem wasserstauenden Feuerletten zu Folge hat. In Umweltbericht und Begründung wird ausführlich auf bereits bekannte Gutachten und deren Empfehlungen hingewiesen.

Die Planzeichnung wurde daher mit einem Planzeichen umrandet, das auf diese potentielle Gefahr bei Eingriffen durch den Bau von Infrastruktur (Straße, Leitungen) und Wohnbebauung verweist. Damit einhergehend sind auf der konkretisierenden Ebene Bebauungsplan, Erschließungsplanung und Baugenehmigung Lösungen zum Umgang mit Hangwasser und Regenwasser zu suchen.

Artenschutz:

Brachflächen, Gehölzgruppen, Hecken und Obstwiesen sind Lebensräume für Fledermäuse, Brutvögel und andere Tier- bzw. Pflanzengruppen. Auch die extensive Nutzung trägt zur Artenvielfalt im Gebiet bei. Mit der Versiegelung, der Gehölzrodung und der zunehmenden Nutzungsintensivierung nehmen die Störungen zu und gehen Lebensräume verloren oder verschlechtern sich.

Der gesetzlich¹ vorgeschrieben Ausgleich für die Versiegelung und weitere Folgen der Bebauung und des Ausbaus der Infrastruktur wird außerhalb der Stadt Forchheim im Naturraum D 59 erbracht. Eine exakte Verortung und Bilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Die auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz sind allerdings eingriffsnah am Weingartsteig selbst umzusetzen. Basis sind Untersuchungen zum Arteninventar im Rahmen der sog. artenschutzrechtlichen Prüfung.

¹ S. § 1a BauGB und „Eingriffsregelung in Bayern“

Klima

Durch die Bebauung kann die Frischluftzufuhr bzw. Durchlüftung der tiefer gelegenen Siedlung beeinträchtigt werden; mögliche Lösungen auf Ebene des Bebauungsplanes zu suchen, dies betrifft die Regulierung der Versiegelung, die Firstrichtung der Gebäude u.ä.

Naherholungsgebiet

Die bisherige Funktion als wird voraussichtlich eingeschränkt. Mit der Überplanung wird eine Intensivierung durch die Bebauung, Erschließung und Nutzung im Plangebiet erfolgen. Mit einer Zunahme des Verkehrs ist zu rechnen. Im Rahmen der Erschließungsplanung, Ausbau des Weges am Weingartsteig, sind die Belange der Erholungssuchenden (Fußgänger, Radfahrer) zu berücksichtigen, Verbindungen zum Wald und damit auch Verbindung ins Tal der Aisch sind zu erhalten.

Landschaftsbild

Mit der geplanten Bebauung ist auch mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Plangebiet zu rechnen, hier mit abnehmender Nutzungsvielfalt, Strukturverlust besonders in den Hausgärten. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan und Forderung nach Freiflächengestaltungspläne sind hier gefragt.

Mit der im Gebiet Weingartsteig, Fläche Nr. 7, geplanten Wohnbebauung sind damit nicht unwesentliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Höhe der Auswirkungen wird v.a. von den Regelungen in der nachgelagerten Bebauungsplanung abhängen, dies betrifft Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der Bebauung, der damit einhergehenden Versiegelung, der Erschließungsstraße (Ausbau) und den Maßnahmen zum Erhalt der Gehölze und der geschützten Arten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3(1) und 4(1) BauGB

Bürger

Eine Reihe von Bürgern hat Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht: Die Schwerpunkte sind:

- Befürchtung des Verlustes von Natur, Landschaft und Naherholung als Folge der Bebauung
- Befürchtung von Schäden für Bestandsgebäude durch Neubebauung und Einbezug in die Erschließungskosten
- Nachfragen zum Einbezug in den Geltungsbereich sowie Forderung von Baurechten

Diese Stellungnahmen zielen auf eine Behandlung auf der konkretisierenden Ebene des Bebauungsplanes und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt, wenn sie dort erneut vorgebracht werden.

Träger öffentlicher Belange

Der Schwerpunkt der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange liegt bei folgendem Thema:

- Darstellung von Problemen für die Erschließung hinsichtlich Kanal, Hangwasser und Straßenbau; hier v.a. durch die Stadtwerke und das Wasserwirtschaftsamt

Auch diese Stellungnahmen zielen auf die konkretisierende Ebene des Bebauungsplanes, Vermeidungsmaßnahmen sowie die Festsetzung einer geringen Versiegelung werden empfohlen. Die nachfolgende Erschließungsplanung ist mit den Stadtwerken abzustimmen, auf die geologische Situation ist Rücksicht zu nehmen.

4.2 Änderungen der Plandarstellung vom Vorentwurf zum Entwurf

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes bleibt bei der Kernaussage zu einer

„Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung“, deutlich wird dies auch durch die Darstellung zum Erhalt der Gehölze für Biotopverbund und Landschaftsbild.

Der Entwurf der Planzeichnung wurde aber zusätzlich mit einem Planzeichen umrandet, das auf die potentielle geogene Gefahr bei Eingriffen durch den Bau von Infrastruktur und Wohnbebauung verweist².

Ergänzt wurde außerdem eine Grünfläche im nordwestlichen Plangebiet; Hintergrund ist die von der Bebauung auszunehmende Baumfallgrenze des benachbarten Waldes.

Die nachrichtliche Übernahme des Biotopes bleibt erhalten.

4.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) und 4(2) BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung haben Bürger und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.

Bürger

Drei Bürger haben ihre Anregungen vorgebracht, diese betreffen folgendes:

- Wunsch nach Festlegung einer bestimmten Dachform
- Ergänzung von Gehölzstrukturen
- Ausschluss einzelner Grundstücke aus dem Geltungsbereich
- Ergänzung einer weiteren Baumfallgrenze
- Befürchtung hoher Erschließungskosten und Nachteile über das Baulandmodell
- Verweis auf ungewisse geologische Situation

Auf Ebene des FNP wird auf die geogenen Gefahren in Begründung und Umweltbericht hingewiesen. In der Planzeichnung wurde der Geltungsbereich mit einem Zeichen umrandet, das auf diese Gefahren hinweist.

Gehölzstrukturen, Baumfallgrenze, und die Dachform sind Themen, die sich für die rechtsverbindliche und präzisere Ebene des BP eignen. Die Kosten der Erschließung und des Baulandmodells sind auch Themen der konkretisierenden Planung und ihrer Umsetzung.

Der FNP hat eher hinweisenden Charakter, er stellt gemeindliche Ziele dar.

Träger öffentlicher Belange

Die vordringlichen Anregungen der Träger öffentlicher Belange (Stadtwerke, WWA, Polizei, Behindertenbeauftragte) betreffen erneut die Erschließung, hier wurden auch Lösungsmöglichkeiten angeboten oder empfohlen. Diese sind aber der Ebene des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung zuzuordnen und auch mit den geologischen Standortgegebenheiten abzustimmen.

Seitens des FNP wurde die Begründung ergänzt, eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Weitere Stellungnahmen (LFU) betreffen den Umgang mit der natürlichen Ressource Boden und dem Primat der Innenentwicklung vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich (Forderung alternativer Standorte zur Bebauung, Regierung von Oberfranken, Untere Naturschutzbehörde).

Der Umweltbericht des FNP wurde folglich zum Thema Schutzgut Boden ergänzt, die Bodentypen wurden beschrieben und Vermeidungsmaßnahmen werden genannt. Dies dient der Präzisierung, eine erneute Auslegung der Planung ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich alternativer Standorte wurde auf den Fachplan Wohnen hingewiesen.

Die Stadt Forchheim hat den Fachplan Wohnen erstellt, hier wurde unter Vergleich mehrerer potentieller Baugebiete eine Bebauung des Weingartsteig in dieser Teilfläche bewertet. Mit Stadtratsbeschluss wurden entsprechende Verfahren eingeleitet.

² Aus Hinweisen in der Literatur geht hervor, dass letztendlich der Eigentümer selbst für seinen Schutz zu sorgen hat (s. Merkblatt für Grundstückseigentümer Eigenvorsorge bei Georisiken), der Nachbar Sicherungsmaßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden hat (s. Erläuterungstext zur Gefahrenhinweiskarte Jura im LK Forchheim, LfU).

Der Fachplan Wohnen hat daher eine Alternativenprüfung vorgenommen. Im Gegenzug zu den verdichteten Wohnbauflächen in der Innenstadt und in Kersbach, werden wenige Flächen einer geringen Verdichtung unterzogen³, so wie hier der Weingartsteig.

Im Umkehrschluss wird eine unregelmäßige Wohnbauentwicklung durch punktuellen und sukzessives Aufweichen über die Einzelfallregelung (über Anträge zur Baugenehmigung) im Außenbereich vermieden.

Hinsichtlich des Erhaltes der Struktur- und Artenvielfalt (Regierung von Oberfranken) wird, wie bereits vorgestellt, eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.

Insgesamt wurden aus der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgebracht, die sich auf die Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung auswirken, der Feststellungsbeschluss konnte gefasst werden.

5. Prüfung möglicher Planungsalternativen

Eignung der Fläche (s.a. Fachplan Wohnen)

Der vorgesehene Standort am Weingartsteig (Gebiet Nr. 7 des Fachplans Wohnen, ergänzt) ist für die maßvolle Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet und bedient die Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Das Gebiet schließt nördlich an die bestehende Bebauung an und kann in die bestehenden Erschließungsnetze einbezogen werden.

Alternative Wohnbauflächenentwicklung in den benachbarten Ortsteilen

Die Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Buckenhofen (Tränklein) als Lösung der steigenden Nachfrage (auch nach Einfamilien-, Doppelhäusern) ist bereits seit längerem Ziel und Darstellung der Flächennutzungsplanung. Im Rahmen des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes hat sich ergeben, dass eine Umsetzung der Planung aus vielerlei Gründen nicht zeitnah umsetzbar ist.

Im Ortsteil Burk wurde zwischenzeitlich der Bebauungsplan Dorfäcker umgesetzt, ein Großteil der Flächen ist bebaut und/oder in Privatbesitz. Eine weitere Ausweisung von Bauflächen in diesem Ortsteil ist derzeit kein Planungsziel.

Innenentwicklung als Alternative

Die Stadt Forchheim setzt seit vielen Jahren auf die Entwicklung der Stadt im Innenbereich. Im Bereich der Sanierung der Innenstadt sind in den letzten Jahren viele Wohnungen entstanden.

Über die Aufstellung von Bebauungsplänen sind an der Bayreutherstraße Wohnkomplexe gebaut worden, an der Friedrich-Ludwig-Jahnstraße sind diese beplant, die Umsetzung steht bevor.

Die Stadt führt seit 2010 ein Baulückenkataster, der Vergleich der Zahlen zeigt aber, dass diese Lücken nur einen geringen Beitrag zur Lösung der Nachfrage nach Wohnbauflächen leisten könnten. Die Gründe sind vielfältig, in erster Linie fehlt die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauland hat die Stadt einen Fachplan Wohnen erstellt, der auch Flächen des Außenbereichs einbezieht. Der Fachplan zeigt für jeden Stadtteil Flächenpotentiale auf und bietet Wahlmöglichkeiten in der zeitlichen Umsetzung. Der Weingartsteig in seiner Teilfläche 7 wurde im Fachplan bewertet.

Abschließende Einschätzung zur Alternativenprüfung

Mit der Erstellung des Fachplanes Wohnen wurde somit eine grundsätzliche Alternativenprüfung durchgeführt.

Aufgestellt, Stadtplanungsamt Forchheim 07.05.2019, erg. 14.10.19

S. Malik, R. Krüger

³ Regelung über die Aufstellung des Bebauungsplanes