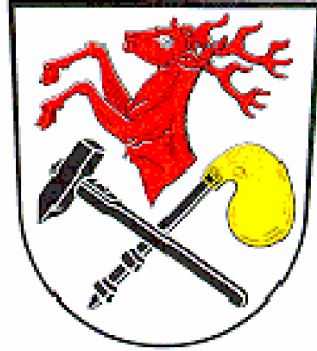


Gemeinde Bischofsgrün

Landkreis Bayreuth



Begründung

in der Fassung vom 20. Oktober 2009

zum

Bebauungsplan „Fröbershammer Talstation-Nord“

Entwurfsverfasser:



1. Ziel und Zweck der Planung:

Ziel und Zweck ist die Ausweisung eines „Sondergebietes Wintersport/Freizeit“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Bereich der Flurstücke 840, 841, 841/2, 841/4, 842, 842/5, 842/6, 842/8, 842/9, 843, 844, 844/1, 845, 845/2, 845/3, 846, 847/2, 847/4, 847/5 und 847/8 der Gemarkung Bischofsgrün.

Für die betrachteten Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan vom 20.08.1991 bereits Sonderbauflächen, Flächen für den Ruhenden Verkehr und Nutzung als Skigelände enthalten. Durch die zwischenzeitlich vollzogenen Veränderungen im Winter- und Freizeitsportbereich sowie im Bereich der Naherholung und des Tourismus ist eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung gefordert.

Es besteht aus Sicht einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Notwendigkeit die Bebauung in diesem Bereich zu konkretisieren und zu erweitern, um eine geordnete bauliche Nutzung und zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Nutzung des Bereiches für den Winter- und Freizeitsportbereich, die Naherholung und den Tourismus sowie der hierfür notwendigen Parkplatzflächen, insbesondere auch für die Schwebebahn, das Skigelände und die Sprungschanzen, sichergestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Fröbershammer Talstation-Nord“ als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und dem dringend notwendigen Bedarf entsprochen und dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der gültige Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (3. Änderung) abgeändert.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nummer 840, 841, 841/2, 841/4, 842, 842/5, 842/6, 842/8, 842/9, 843, 844, 844/1, 845, 845/2, 845/3, 846, 847/2, 847/4, 847/5 und 847/8 der Gemarkung Bischofsgrün und besitzt eine Fläche von 8,5 ha.

Weiterhin werden Planungsflächen für Wintersport und Freizeit auf Flächen des Freistaat Bayern (Amt für Landwirtschaft und Forsten) nachrichtlich übernommen.

3. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsgrün ist das Plangebiet als Sonderbaufläche, Fläche für den Ruhenden Verkehr und die Nutzung als Skigelände dargestellt. Die bisherige Nutzung (Seilschwebbahn, Talstation-Nord, Skipiste Ochsenkopf-Nord usw.) entspricht bereits diesen Zwecken.

Im Vorliegenden Bereich bestehen keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung und baulichen Entwicklung. Eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung ist für den Erholungs- und heilklimatischen Kurort Bischofsgrün von besonderer Bedeutung. Zum einen sollen dem ortsansässigen Wintersportgewerbe sinnvolle Perspektiven zur Verfügung gestellt werden, zum anderen sollen negative Entwicklungen und sog. „Wildwuchs“ verhindert werden. Die Gesamtflächen gliedern sich mit der vorgesehenen Nutzung sehr gut in die vorhandene Natur und Landschaft ein und stellen eine sinnvolle Ortsabrundung für diesen Bereich dar.

4. Städtebauliches Konzept/Flächenbilanz:

Die Darstellung wird in ein „Sondergebiet Wintersport/Freizeit“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgeändert. Die geplante Baugebietsfläche umfasst eine Gesamtfläche von rund 8,5 ha.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Ortstraße (Wunsiedler Str.) erschlossen. Von dort bestehen die Anbindungen zum überregionalen Verkehrsnetz (B 303 und BAB A 9). Die vorgesehene Bebauung gliedert sich direkt an die vorhandene Bebauung an. In Bischofsgrün liegen günstige infrastrukturelle Voraussetzungen vor.

Die geplante zulässige bauliche Nutzung passt sich in Form und Umfang der angrenzenden Bebauung und der regionalen Baugestaltung an. Die spätere Nutzung des Sondergebietes für Wintersport und Freizeit wird für unterschiedliche, öffentliche und gewerbliche Nutzung differenziert vorgegeben. Diese soll eine sinnvolle und bedarfsgerechte Nutzung für die einzelnen Teilbereiche ermöglichen.

5. Inhalt des Bebauungsplans:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fröbershammer Talstation-Nord“ wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet als „Sondergebiete Wintersport/Freizeit“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

SO:	Sondergebiet Wintersport/Freizeit gemäß § 11 (BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse:	Z I, II = E+D, III=K+E+D
Dachform:	SD 15- 30 °
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,5 bis max. 0,8
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,5 max. 1,2

Dachform und Dachneigung:

Die Dachneigung wird für Satteldächer auf 15- 30° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine sowie Schiefer- und Blecheindeckungen in den Farbtönen rot, schwarz, anthrazit und grau zulässig. Dachgauben sind bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig. Der Abstand zum Giebelgesims soll mindestens 2,50 m betragen. Quergiebel sind zulässig. Beim Satteldach ist ein Kniestock von max. 0,75 m (gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette) zulässig.

Gestalterische Festlegungen:

Einzäunungen sind entlang der Verkehrsflächen mit max. 1,2 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind diese bis max. 1,5 m zulässig. Wände, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

Verkehrskonzeption:

Das Plangebiet ist über die bestehenden Ortstraßen und öffentlichen Flächen bereits erschlossen. Fußläufige Verbindung zum Ortskern und der umgrenzenden Landschaft sind ebenfalls gegeben.

Die Zufahrt und Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt über die öffentlichen Flächen. Dazu werden entsprechende Sondervereinbarungen im Rahmen des Grundstücksverkaufes mit der Gemeinde abgeschlossen.

6. Grün- und Freiflächenkonzept:

Für die bebaubaren Flächen erfolgt ein Pflanzgebot von Laubbäumen (Hochstämmen) und Sträuchern. Die Lage im Baugrundstück ist frei wählbar. Als Pflanzenmaterial sind möglichst Bäume und Sträucher entsprechend der nachstehenden Gehölzliste zu verwenden. Von den Standorten kann ggf. abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern. Eine genaue Festlegung erfolgt im Rahmen gesonderter Grünordnungspläne im Zuge der jeweiligen Bauvorhaben.

Eine zusätzliche Eingrünung der Parkplatzflächen ist aufgrund der zahlreichen Nutzungen (Wintersport, Festplatz und Schausteller) nicht sinnvoll, bzw. müssten für diese Nutzungen erhebliche Einschränkungen gemacht werden.

Gehölzliste (einheimische Wildgehölze):

a) Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (in Wassernähe)
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche

b) Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohrweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Soweit möglich sind autochthone Sorten zu verwenden.

7. Maßnahmen zur Lärmbschränkung:

entfällt

8. Maßnahmen zur Verwirklichung:

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im vorliegenden Bereich im modifizierten Mischsystem. Die bestehenden Gebäude sind am gemeindlichen Mischwasserkanal angebunden. Das Abwasser wird der Kläranlage in Bischofsgrün zugeführt.

Der vorhandene Kanal und die Wasserleitung verlaufen teilweise über Privatflächen. Hier wird seitens der Gemeinde noch eine dingliche Sicherung durchgeführt.

Die bestehenden Parkplatz- und Verkehrsflächen entwässern, teilweise breitflächig, direkt in den Weißen Main bzw. werden über die vorhandenen Rohrleitungen zum Main geleitet. Eine Vergrößerung der Parkplatz- und Verkehrsflächen gegenüber dem Bestand ergibt sich aus der vorliegenden Planung nicht.

Die anfallenden Abwässer können über den vorhandenen Ortskanal der Kläranlage in Bischofsgrün zugeführt und dort entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gereinigt werden.

Beim anfallenden Niederschlagswasser der Grundstücks- und Dachflächen sollte eine Ableitung zum Vorfluter erfolgen. Für die vorgesehene Gebäude- und Grundstücksgrößen ist eine genehmigungsfreie Ableitung/Versickerung des Niederschlagswassers gegeben.

Durch die empfohlene wasserdurchlässige Ausführung der befestigten Grundstücksflächen soll eine bessere Grundwasserneubildung und Reduzierung des Niederschlagsabflusses unterstützt werden. Innerhalb der Baugrundstücke sollen Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung angeordnet werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Es ist ein Anschluß an die gemeindliche Trinkwasserversorgung vorgesehen. Der Wasserverbrauch ist durch die gemeindliche Trinkwasserversorgung gesichert.

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

Die Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Trinkwasserleitung (Hauptleitung DN 150) gesichert. Darüber hinaus besteht eine ausreichende und unerschöpfliche Löschwasserentnahme am nahe gelegenen Weißen Main und dem Speichersee der Beschneiungsanlage.

Denkmalschutz:

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

9. Landschafts- und Naturschutz:

Für das Planungsgebiet ist auf der Grundlage der festgesetzten Flächennutzung das Gebiet in die Kategorien I und II einzustufen. Im Anhang sind die Nachweise zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des beteiligten Landschaftsplaners W. Sack, Bayreuth beigefügt.

Das Vorkommen von geschützten und bedrohten Arten auf der Fläche ist nicht bekannt. Es sind keine natürlichen- oder kulturhistorischen Bodenformen vorhanden. Es sind keine naturnahen oder seltenen Böden vorhanden. Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nur auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Für das Landschaftsbild werden nur geringe Beeinträchtigungen erwartet.

Die Darstellung der Grenzen des „Naturpark Fichtelgebirge“ sowie geschützten Biotopflächen gemäß Art. 13 d BayNatSchG sind nachrichtlich in den Plan übernommen.

Das Grundstück 841/2 liegt innerhalb des „Naturpark Fichtelgebirge“ für diese Bedarfsfläche ist die Nutzung als Trainingsloipe vorgesehen. Durch die geplante Nutzung ergeben sich nur geringe Eingriffe in die Natur.

Südlich des Lattaliftes befinden sich, unter Zugrundelegung der von der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellten Übersichtspläne, geschützte Biotopflächen (Magerrasen), die bis in den Geltungsbereich (Bauparzelle südlich Talstation) des Bebauungsplanes und sogar direkt bis zur Talstation reichen. Im bestehenden Flächennutzungsplan sind diese jedoch etwas westlicher, außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Dies entspricht u. E. auch eher den vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird auch die Darstellung der Biotopflächen im Bebauungsplan den vorliegenden örtlichen Gegebenheiten angepasst. Diese werden durch die geplanten Flächen im Geltungsbereich nicht mehr tangiert.

Die bereits durchgeführten Maßnahmen im Bereich der Talstation, Beschneidung und der Schanzenanlagen liegen größtenteils ebenfalls im Schutzgebiet „Naturpark Fichtelgebirge“ Die bestehenden Eingriffe sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Für die geplanten Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind abhängig von der Qualität der in Anspruch genommenen Flächen zur Kompensation entsprechende Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Insgesamt werden Ausgleichsflächen von ca. 0,2 ha (1.920 m²) gefordert. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geeigneten Flächen vorhanden. Sollten keine externen Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden können, sind alternativ auch Pflanzungen von großkronigen Landschaftsbäumen möglich.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils innerhalb 1 Jahres nach Inanspruchnahme der einzelnen Bauflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Weitere Einzelheiten sind den im Anhang beigefügten Berechnungen und Nachweisen gemäß der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu entnehmen.

Aufgestellt:
Bayreuth, 20.10.2009



Anlage zur Begründung vom 20.10.2009:

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

1.1 Allgemeines zur Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

1.2 Bewertung des Eingriffs

Der Geltungsbereich gliedert sich in mehrere verschiedene Bau- und Geländebereiche. Ein Großteil der einzelnen Bereiche ist schon seit mehreren Jahren Bestand. Für die bestehenden Bereiche (z.B. Parkplatz, Talstation, Skigelände, usw.) muss keine Eingriffsregelung angewendet werden und folglich sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Für die geplanten Vorhaben (4 Gebäude und Bedarfsfläche Wintersport/Freizeit, Trainingsloipe) werden Eingriffe (Versiegelungen) in Natur und Landschaft vorgenommen. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist der Eingriff gemäß der folgenden Aufstellung auszugleichen:

geplante Vorhaben	Versiegelung von	Kategorie	Eingriffsfläche	Faktor	A/E-Flächenbedarf
Gebäude (2 Stück)	Parkfläche/Schotter	I	700 m ²	0,2	140 m ²
Gebäude (2 Stück)	Wiese/Gehölze	II	1.100 m ²	0,8	880 m ²
Wintersport/Freizeit Trainingsloipe	Wiese/Gehölze	I	4.500 m ²	0,2	900 m ²
Summe A/E-Flächen					<u>1.920 m²</u>

○ nach dem Entwurf der „Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ müssen 0,2 ha (= 1.920 m²) Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

1.3 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamtäumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen.

Im Plangebiet stehen keine naturschutzfachlich geeigneten Flächen zum Ausgleich zur Verfügung.

Mit den Ausgleichsflächen sollen in die Landschaft passende Strukturen geschaffen werden, die der Verbesserung der ökologischen Funktion, sowie der Stärkung des ökologischen Wirkungsfüges dienen und das Landschaftsbild aufwerten.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde, kann bei fehlenden Ausgleichsflächen, der Ausgleich auch in Form von großkronigen Landschaftsbäumen (z.B. Berg-Ahorn, Esche, Sommer-Linde), z.B. an Wanderwegen in der offenen Landschaft, durchgeführt werden. 2.000 m² Ausgleichsfläche entsprechen 4.000 €. Für diesen Betrag kann im Gegenwert die „Baumpflanzaktion“ durchgeführt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf der Eingriffsfläche umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Tel.: 0921/ 728 290 – LRA Bayreuth).

Für die Ausgleichsflächen ist eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit (= Sicherung im Grundbuch) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Bayreuth, zu bestellen.

Aufgestellt:



WOLFGANG SACK
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstr. 29
95444 Bayreuth
Tel.: 0921/ 220 8775

Bayreuth, 20.10.2008