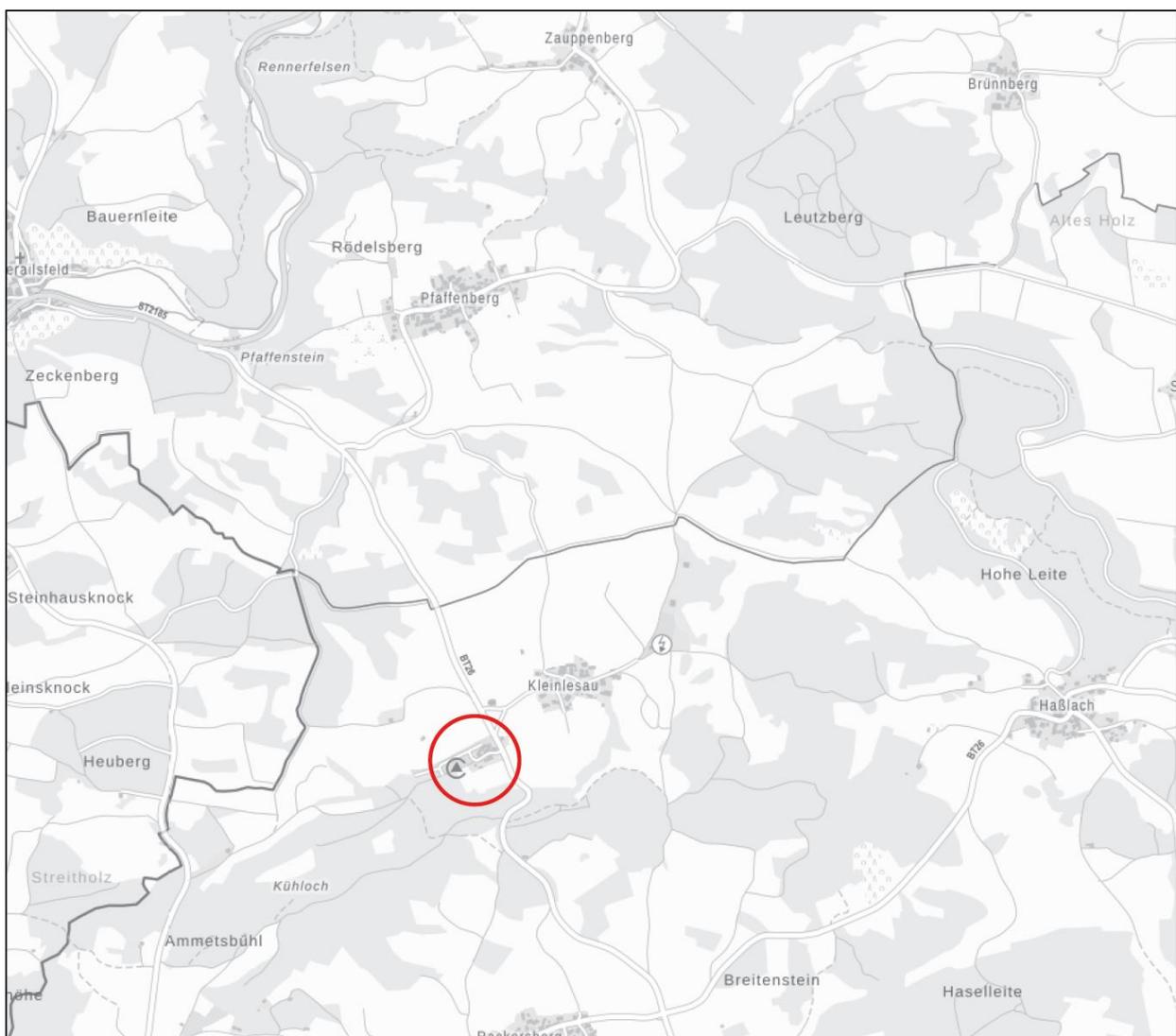

Stadt Pottenstein

Bebauungsplan Nr. 19 - 1. Änderung Ortsteil Kleinlesau – Westlicher Teil“



Begründung

30.09.2019



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Naturräumliche Grundlagen	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
7. GRÜNORDNUNG	4
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Stadtrat der Stadt Pottenstein hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsteil Kleinlesau – Westlicher Teil“ zu ändern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im südöstlichen Teil ein Mischgebiet fest, in dem sich eine Gaststätte mit Wohnung des Betriebsinhabers befindet. Nun möchten Nachkommen des Betriebsinhabers im betreffenden Bereich ein Wohnhaus errichten. Um dieses Vorhaben und damit die langfristige Sicherung des vorhandenen Gaststättenbetriebes sicherzustellen, ist die Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere der Baugrenze, erforderlich.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

Das Plangebiet liegt im Ort Kleinlesau am südöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nr. 492/2, Gemarkung Haßlach und hat eine Fläche von ca. 0,1 ha.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Kleinlesau. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits als Baufläche im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,1 ha und einer Grundflächenzahl von 0,6 deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriifsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Pottenstein ist im Landesentwicklungsprogramm als Grundzentrum festgelegt.

Sie liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maß gestärkt werden soll und laut Regionalplan an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Pottenstein-Pegnitz. Die Stadt Pottenstein ist zudem Schwerpunkt für die Erholung, die Sicherung des langfristigen Bestands der Gaststätte und des Campingplatzes dient diesem Ziel.

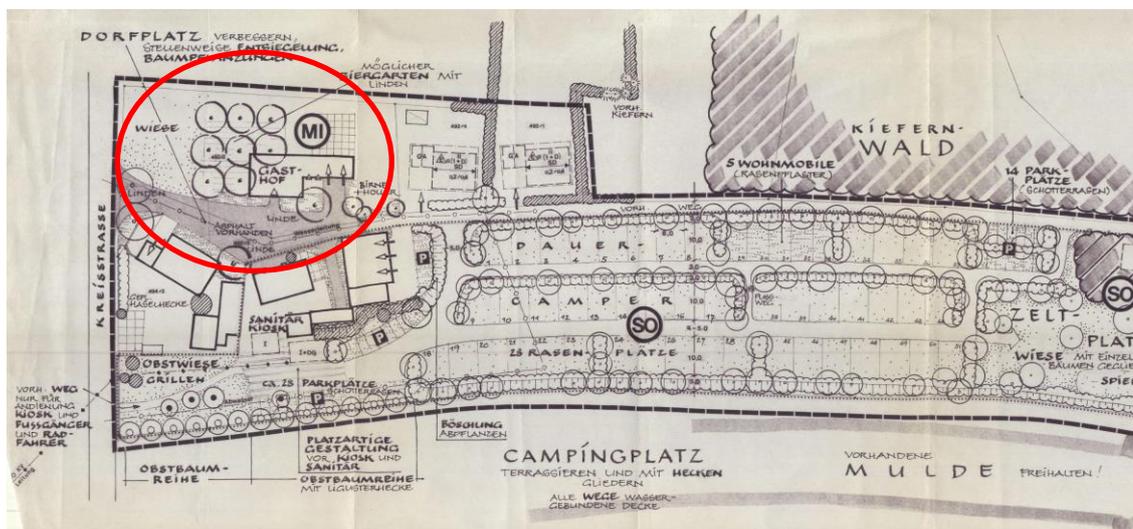
Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung der Innenentwicklung umgesetzt.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Pottenstein liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 vor. Dieser setzt den Geltungsbereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Der Bebauungsplan stellt die vorhandenen Gebäude dar, weitere bauliche Entwicklungen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen.



Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan (nicht genordet).

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist wie bereits dargelegt rechtskräftig als Mischgebiet im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesen. Er ist mit einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen bebaut, das Gebäude beinhaltet eine Gaststätte sowie eine Wohnung des Betriebsinhabers. Die nicht bebauten Teilflächen des Geltungsbereiches sind als Privatgarten genutzt.

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich Einfamilienhäuser, die überwiegend zweigeschossig mit Satteldach ausgebildet sind. Nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich der Campingplatz.



Luftbildkarte des Änderungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Gelände befindet sich im Bereich des Malmkarsts und ist weitgehend eben. Es wird als Privatgarten genutzt, überwiegend als intensiv gepflegte Rasenfläche. Daneben befinden sich einzelne jüngere, im Westen auch ältere Obstbäume ohne Bruthöhlen, ein Zierteich sowie im Südosten eine kleinere naturnahe Haselhecke.

Dauerhafte Lebensräume streng geschützter Arten sind nicht vorhanden, auch der Zierteich ist mit Goldfischen besetzt, so dass er als Laichgewässer für gefährdete Amphibienarten nicht geeignet ist.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll östlich des bestehenden Gebäudes die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes für Familien- und Betriebsangehörige ermöglicht werden. Dabei soll sich die zulässige Bebauung an der vorhandenen Bebauung orientieren.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Da die Stadt Pottenstein dem Ziel der Innenentwicklung hohes Gewicht beimisst, stellt die Schaffung von Baurecht auf der bereits als Baufläche festgesetzten Fläche aus Sicht der Stadt Pottenstein eine gute Möglichkeit dar, den Bedarf nach Bebauung ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen zu befriedigen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Dies liegt im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze definiert. Die Baugrenze bildet ein zusammenhängendes Baufeld und schließt das vorhandene Bestandsgebäude mit ein. Damit werden neben der Errichtung eines weiteren Gebäudes auch bauliche Erweiterungen im Bestand ermöglicht.

Die Baugrenze hält einen Abstand Süden zum Ortsrand ein, damit die hier vorhandenen Gehölzbestände erhalten werden können. Weiterhin liegt auch der vorhandene Teich außerhalb der Baugrenze. Letztlich wird auch im Osten ein Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße eingehalten. Die Bauverbotszone von 10 m erscheint aus Sicht der Stadt Pottenstein aufgrund der hier bereits gut ausgebauten Kreisstraße als ausreichend.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Beschränkung auf 2 Vollgeschosse sind erforderlich, um die Baukörper in die Nachbarschaft einzufügen.

Die weiteren Festsetzungen, insbesondere zur Baugestaltung wie z.B. die ausschließliche Zulassung von Satteldächern, dienen ebenfalls der Einfügung in die Nachbarschaft bzw. in das Ortsbild.

7. ERSCHLIEßUNG

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Kreisstraße aus durch eine Privatstraße. Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

8. GRÜNORDNUNG

Aufgrund des sehr kleinen Änderungsbereiches, der bereits als Baufläche festgesetzt ist sind nur wenige grünordnerische Festsetzungen für den Änderungsbereich aus Sicht der Stadt erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so abgegrenzt, dass die Erhaltung der meisten Gehölzbestände problemlos möglich ist. Die erforderliche Eingrünung ist durch Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt.

Ein naturnaher Heckenbestand im Südosten ist zum Erhalt festgesetzt. Hier ist gelegentlicher Rückschnitt zur Pflege zulässig, eine Rodung und Beseitigung nicht. Auch zur Kreisstraße hin wird eine Eingrünung festgesetzt, hier ist bereits eine junge Hainbuchenhecke vorhanden.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken aus Sicht der Stadt Pottenstein keine Emissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten lassen.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL