



610/2 – 20.1

Satzung der Stadt Pottenstein zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Haag“, Kirchenbirkig

vom 30.09.2015

Aufgrund von §§ 2 ff und § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 23.09.2004 (FNA 213-1) in Verbindung mit Art. 22 Abs. 1 und 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (FN BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Stadt Pottenstein folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Am Haag“, Ortsteil Kirchenbirkig in der Fassung vom November 2002, in Kraft getreten am 20.12.2002, wird wie folgt geändert:

Änderung der zeichnerischen Darstellung:

- a) Bei der Bauparzelle Nr. 2 entfällt die an der Ost- und Südseite vorgesehene Ausgleichsfläche.
- b) Der Standort für die Garage und die dazugehörige Zufahrt wird von der westlichen Seite des Grundstückes auf die östliche Seite versetzt.
- c) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in östlicher Richtung um die Restfläche des Grundstückes Gemarkung Kirchenbirkig Flurnummer 1002/5 erweitert.
Auf diesen Teil wird die Ausgleichsfläche und ein Teil des Gehsteiges entlang der Staatsstraße 2663 festgesetzt.

Die Änderung der zeichnerischen Darstellung ist im beigefügten Lageplan Maßstab 1:1.000 dargestellt. Der Lageplan ist als Bestandteil der Satzung in der Anlage beigefügt.

§ 2

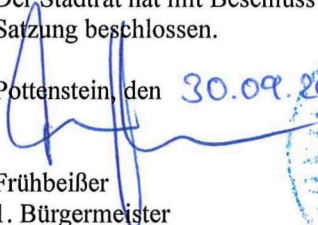

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pottenstein, den 30.09.2015

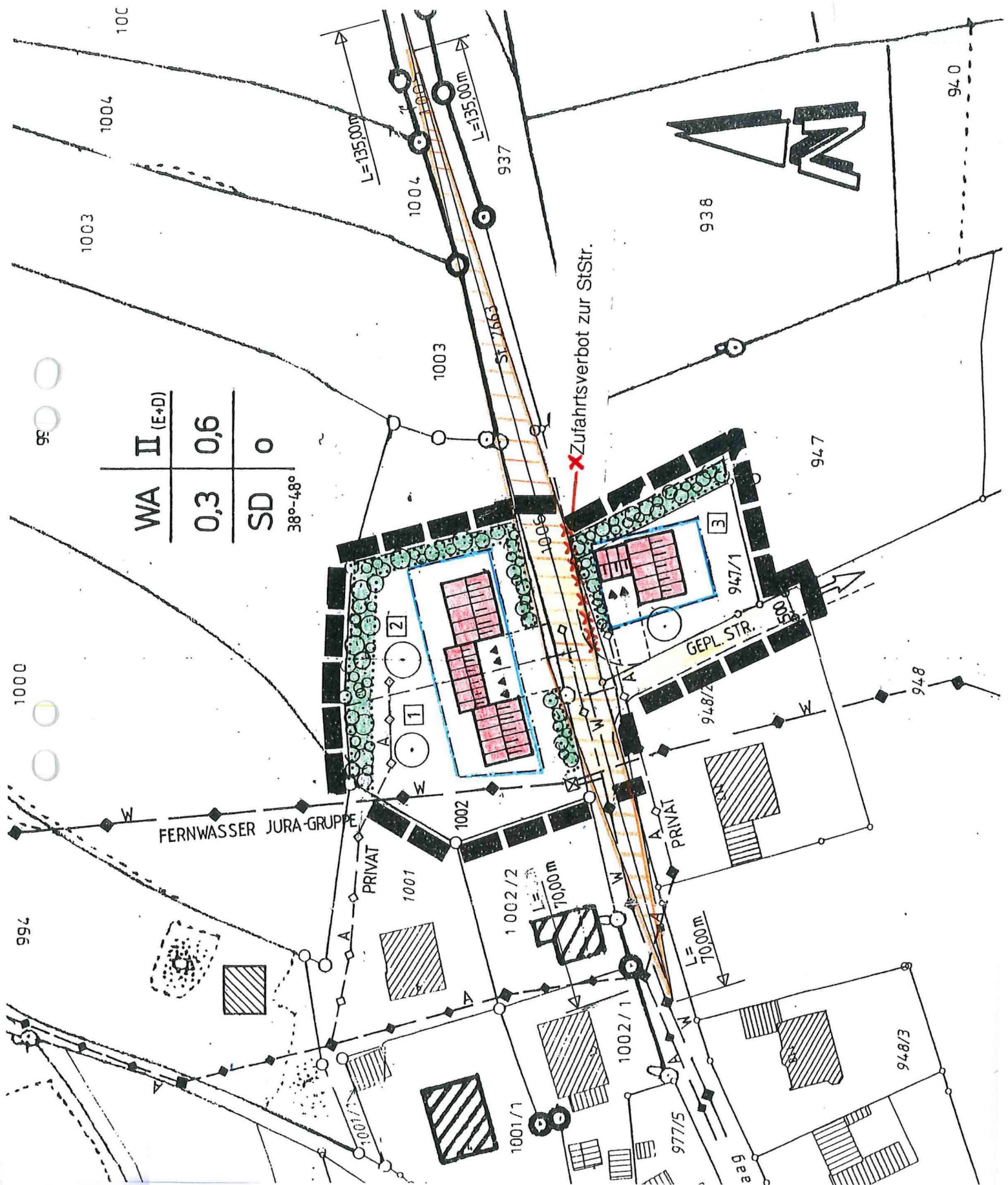

Frühbeißer
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:	Bauausschuss in der Sitzung am 22.06.2015, TOP n° 19
Scoping, vorgezogene Bürgerbeteiligung	Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
Beteiligung der Bürger	Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015, hierauf wurde im Amtsblatt Nr. 017/2015, vom 31.07.2015 hingewiesen.
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Beteiligung erfolgt mit Schreiben vom 10.08.2015, als Fristende für die Stellungnahmen wurde bis 11.09.2015 benannt.
Behandlung der Bedenken und Anregungen	Die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am <u>28.05.2015</u> beschlussmäßig behandelt.
Satzungsbeschluss	Der Stadtrat hat mit Beschluss vom <u>28.09.2015</u> die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. Pottenstein, den <u>30.09.2015</u>  Frühbeißer 1. Bürgermeister 
Bekanntmachung	Die Satzung wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatts der Stadt Pottenstein Nr. _____ Seite __, vom _____ amtlich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Pottenstein, den Frühbeißer 1. Bürgermeister

**Bebauungsplan „Am Haag“, Ortsteil Kirchenbirkig - 1. Änderung
 zeichnerische Darstellung – bestehende Planung**



Bebauungsplan „Am Haag“, Ortsteil Kirchenbirkig - 1. Änderung Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Durch den Eigentümer der Grundstücke Flurnummer 1002/4 und 1002/5 der Gemarkung Kirchenbirkig wurde im Mai 2015 Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage gestellt. Zur besseren Belichtung der Wohnräume und um zusätzlich Schallschutz zu schaffen wurde dabei die Garage von der westlichen Seite des Wohngebäudes auf die östliche Seite versetzt. Dadurch entstand eine Überlagerung mit der Ausgleichsfläche. Die Ausgleichsfläche wird daher ebenfalls im östlichen Bereich des Grundstücks 1002/5 neu geordnet.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth plant einen Ausbau der Staatsstraße 2663 östliche von Kirchenbirkig. Am Ortseingang von Kirchenbirkig ist die Errichtung eines Gehsteiges mit Überquerungshilfe vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstücke Gemarkung Kirchenbirkig Flurnummer 1002/4 befindet sich vollständig und das Grundstück Gemarkung Kirchenbirkig Flurnummer 1002/5 teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Haag“, Kirchbirkig.

3. Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet/Baufläche handelt es sich um eine ebene Fläche im Ortsbereich von Kirchenbirkig. Die Grundstücke befinden sich unmittelbar am Ortsrand von Kirchenbirkig in Richtung Schüttersmühle. Unmittelbar daran angrenzend befindet sich die Golfanlage Pottenstein-Weidenloh..

Das Grundstück FlNr. 1002/4 wird als „Gebäude- und Freifläche“ und die FlNr. 1002/5 als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ genutzt.

4. städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan „Am Haag“ wurde das Baurecht für drei Wohngebäude mit Nebenanlagen geschaffen. Durch die Ausgleichsflächen sollte gegenüber der freien Landschaft und im Nordosten auch gegenüber der Golfanlage eine Abgrenzung hergestellt werden. Gegenüber dem Verkehrslärm der Staatsstraße sollte dadurch gleichzeitig eine Minderung erfolgen.

Die Verlagerung der Garage von der West- auf die Ostseite des Wohngebäudes stellt ebenfalls eine lärmreduzierende Maßnahme dar. Die Ausgleichsfläche neu wird in östliche Richtung verschoben und dient daher weiterhin dem entsprechend Zweck.

Durch die baulichen Maßnahmen des Staatlichen Bauamts Bayreuth, insb. die Errichtung der Überquerungshilfe werden die Sichtverhältnisse bei den Grundstückszufahrten verbessert. Ferner wirken sie sich geschwindigkeitsregulierend aus.

Aufgrund dieser Umstände werden durch die Änderung bzw. Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt; die Änderung kann somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

5. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung wurde entsprechend der zeichnerischen Darstellung für die Fl. Nr. 1002/4 und 1002/5 geändert (separate Zufahrten); die Entwässerung der Zufahrtsbereiche (Fl.Nr. 1002/4 und 1002/5) muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Staatsstraße 2663 zufließen kann.

Im Übrigen treten an der Erschließungssituation keine Änderungen ein, hier gelten die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen weiterhin.

6. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

6.1 Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen sind in der Bebauungsplanänderung keine weitergehenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen.

6.2 Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität beim Grundstück FlNr. 1002/4 wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsfläche für die zusätzliche Baufläche (bisher Ausgleichsfläche) beträgt ca. 160 m².

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Grünland, Kategorie II
Boden	Braunerde, landwirtschaftlich genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit mittleren Grundwasserflurstand, versickerungsfähig, Kategorie I-II,
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I,
Landschaftsbild	wenig eingegrünter Ortsrandbereich, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I (Tendenz zum oberen Wert) Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

6.3 Ermittlung Ausgleichsfaktor

Die Eingriffsfläche beträgt ca. 100 qm.

Eingriffsschwere: Typ A (geringe Versiegelung bei GRZ 0,3) -> Spanne Faktor 0,2-0,5

Der Ausgleichsfaktor wird im mittleren Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors: **0,3**

6.4 Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

(Anwendung Eingriffsregelung lt. Leitfaden)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
I - Geringe Bedeutung	160 qm	x 0,3	48 qm
Summe, gerundet			50 qm

Zuzüglich der auf der neuen Baufläche
bereits festgesetzten Ausgleichsfläche

160 qm

Damit ergibt sich aus der Bebauungsplanänderung ein Ausgleichsbedarf von 210 **qm**.

6.5 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Gemarkung Kirchenbirkig Flurnummer 1002/5 ausgewiesen.

Für das Grundstück Gemarkung Kirchenbirkig Flurnummer 1002/5 beträgt damit die Fläche der insgesamt ausgewiesenen Ausgleichsflächen:

- Aus der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß Ziffer 6.4 210 qm
- Aus der ursprünglichen Fassung, ohne die Änderung
(entlang der nördlichen Grenze) 150 qm

- **Summe der Ausgleichsfläche 360 qm**

Für die Ausgleichsfläche gilt gemäß Ziffer 9.0 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Haag“ ein Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen als Abgrenzung zur freien Landschaft.

7. Verfahrensgang

Der Verfahrensgang ist auf der Satzung im Verfahrensvermerk dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Landratsamt Bayreuth
- Straßenbauamt Bayreuth

Pottenstein, den

Frühbeißer
1. Bürgermeister