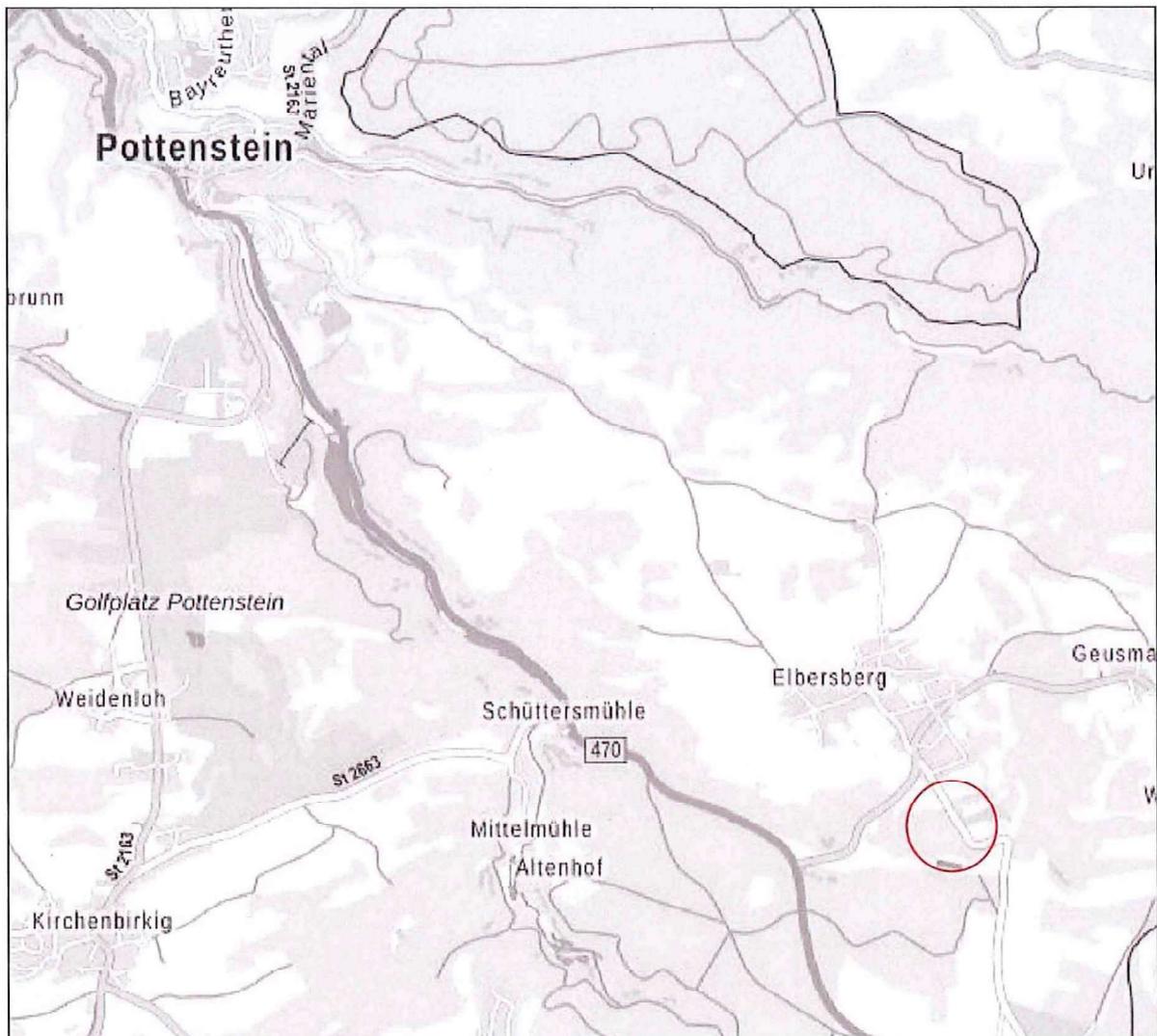

Stadt Pottenstein

Bebauungsplan Nr. 27 - 1. Änderung Elbersberg-Wolfsloch“



Begründung

13.09.2021



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
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	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Naturräumliche Grundlagen	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	4
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	4
8. GRÜNORDNUNG	5
9. IMMISSIONSSCHUTZ	6

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Stadtrat der Stadt Pottenstein hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 „Elbersberg-Wolfsloch“ zu ändern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im westlichen Teil ein Gewerbegebiet fest, in dem entsprechend der Baugrenze im Bebauungsplan eine Lager- und Maschinenhalle errichtet ist. Der hier ansässige Betrieb möchte zusätzlich zu der Lagerhalle ein Bürogebäude mit weiteren Lagerflächen errichten, welches außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt und teilweise auch festgesetzte Ausgleichsflächen berührt.

Um das Vorhaben und die Betriebserweiterung auf dem bestehenden Betriebsstandort ohne Beanspruchung land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu realisieren, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

Das Plangebiet liegt südlich Elbersberg. Es umfasst die Fl.Nr. 784/1, Gemarkung Elbersberg und hat eine Fläche von ca. 0,12 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. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist bereits Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,12 ha und einer Grundflächenzahl von 0,8 deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 13a 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.

Da im vorliegenden Fall aber eine rechtskräftig ausgewiesene Ausgleichsfläche überplant wird, wird dennoch die Eingriffsregelung angewandt und sowohl der zusätzliche Eingriff wie auch die verlorengelungene Ausgleichsfläche bilanziert und durch eine neue Ausgleichsfläche kompensiert.

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.

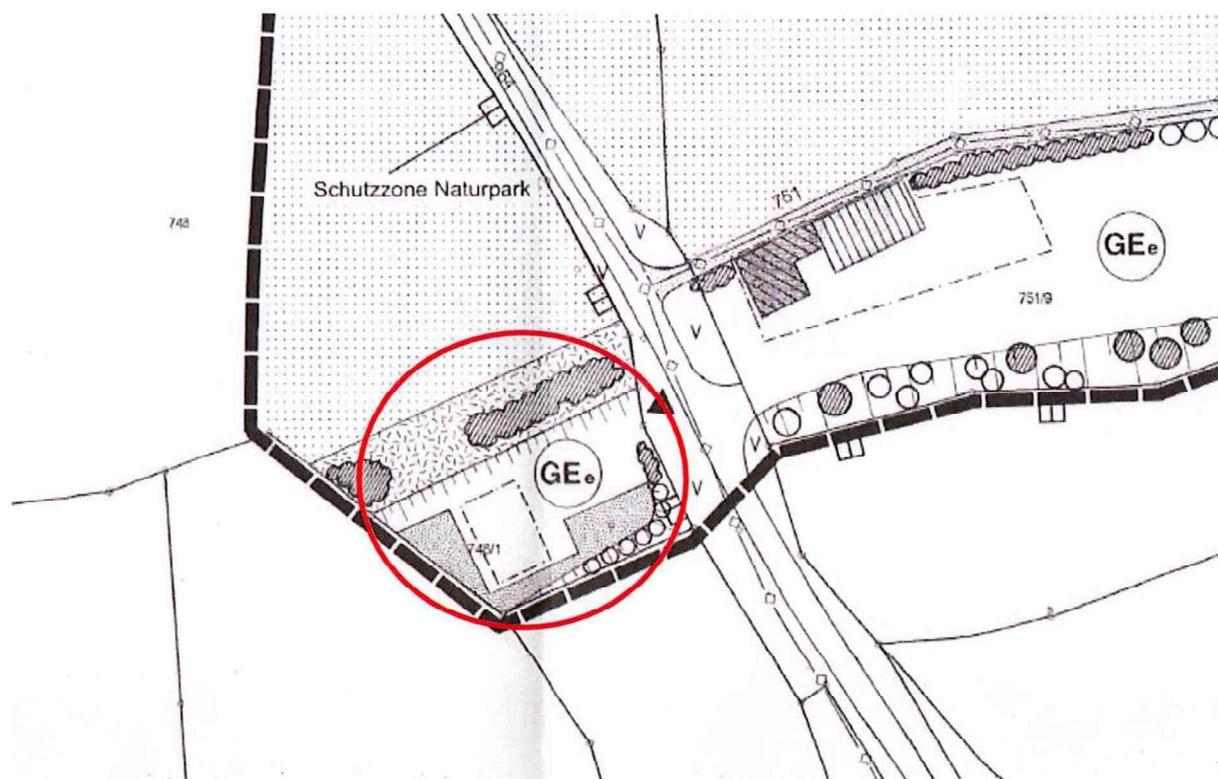
Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung der Innenentwicklung umgesetzt.

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 vor. Dieser setzt den Geltungsbereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Die Baugrenze umfasst das bestehende Betriebsgebäude, die geplante Betriebserweiterung liegt außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Art der Nutzung bleibt unverändert.



Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist wie bereits dargelegt rechtskräftig als Gewerbegebiet im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesen. Er ist mit einer Lagerhalle bebaut.

Östlich des Änderungsbereiches befindet sich ebenfalls ein Gewerbegebiet. Wohngebiete oder Mischgebiete sind über 100 m vom Geltungsbereich entfernt.



Luftbildkarte des Änderungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Gelände befindet sich im Bereich des Malmkarsts und ist aufgefüllt. Die nicht bebauten Bereiche sind überwiegend mit Kalkschotter befestigt, lediglich an den Rändern befinden sich teils mit Gras-Kraut-Fluren, teils mit Gehölzen (teilweise bereits gerodet) bewachsene Flächen.

Dauerhafte Lebensräume streng geschützter Arten sind nicht vorhanden.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll ein weiteres Gebäude zur Büronutzung und mit Lagerräumen ermöglicht werden. Betriebswohnungen sollen ausgeschlossen werden.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Gewerbegebiet gemäß § 8 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 0,8 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. Gegenüber der ursprünglichen Planung sind nun 2 Vollgeschosse und im Änderungsbereich auch Bürogebäude zulässig. Weiterhin wird die zulässige Wandhöhe geringfügig erhöht: Wandhöhe 5,60 m, (statt 5,0 m), die Firsthöhe (bzw. höhere Wandseite beim Pultdach) dafür auf 6,7 m begrenzt. Insgesamt ergeben sich aber bzgl. der zulässigen Kubatur damit keine gravierenden Änderungen.

Die weiteren Festsetzungen gelten auch für die vorliegende Planänderung.

7. ERSCHLIEßUNG

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße aus durch die bestehende Zufahrt. Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind vorhanden.

Die Entwässerung soll wie im Bestand weiterhin im Mischsystem erfolgen. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht sofern möglich eine Flächenversickerung oder Muldenversickerung auf den einzelnen Grundstücken vorteilhaft. Dies wäre ggf. mit dem Amt abzustimmen.

8. GRÜNORDNUNG

Aufgrund des sehr kleinen Änderungsbereiches sind nur wenige grünordnerische Festsetzungen für den Änderungsbereich aus Sicht der Stadt erforderlich. Die Stadt möchte eine weitgehende Grundstücksausnutzung zulassen.

Aufgrund des Verlusts der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche und der zusätzlichen Eingriffe wird unabhängig von den Bestimmungen des § 13a BauGB eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt.

Eingriffsermittlung- Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Eingrünung Gewerbegebiet aus heimischen, standortgerechten Arten, Kategorie I
Boden	Alblehm, intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	
Landschaftsbild	Ortsrandeingrünung von Gewerbegebiet, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Teilfläche 2 ist die bestehende Ausgleichsfläche mit 265 qm.

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ A, hoch
→ Spanne Faktor 0,3-0,6.

Die bestehende Ausgleichsfläche muss flächengleich ersetzt werden. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird generell der Ausgleichsfaktor mit 1,0 festgesetzt.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Teilfläche	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
TF 1	120 qm	x 1,0	120 qm
TF 3 (Ausgleichsfläche)	267 qm	x 1,0	265 qm
Summe			385 qm

Ausgleichsflächen

Dem geplanten Eingriff wird eine Teilfläche von 385 qm der Fl.Nr. 194 Gmkg. Elbersberg zugeordnet.

Bestand: mäßig intensiv genutztes Grünland

Maßnahmen: Pflanzung von 4 Obstbäumen als Hochstamm, Mahd ab 1.7. ohne Düngung, ohne chem. Pflanzenschutz und mit Mahdgutabfuhr. Es sollte eine Mahdgutübertragung geeigneter Spenderflächen erfolgen, z.B. von Fl.Nr. 160/0.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Wohnbauflächen im Ortsteil Elbersberg sind aus Sicht der Stadt Pottenstein so weit entfernt, dass eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht zu befürchten ist.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Stadt Pottenstein

Pottenstein, den 14.09.2021



Fröhbeißer
Erster Bürgermeister



Eingriffsermittlung (verkleinert)



Legende



Geltungsbereich

sonstige Planzeichen



Baugrenzen

Bestand (gem. gültigem BP)



Gewerbegebiet



Begrünungsbindung



Ausgleichsfläche



vorhandene Gebäude

Eingriffsbewertung



Eingriffsfläche Kategorie I
(120 m²)



Eingriffsfläche Ausgleich 1:1
(267 m²)



Stadt Pottenstein

**1. Änderung Bebauungsplan mit
Grünordnungsplan "Elbersberg - Wolfsloch"**

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / lb

datum: 01.04.2021

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

