

Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

-Neuaufstellung-
Satzung

Begründung

Stand: 21.09.2020

INHALT

1	Verfahrensablauf und Grundlagen.....	4
1.1	Verfahrensablauf.....	4
1.2	Grundlagen des Bebauungsplanes.....	4
2	Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
3	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
4	Rahmenbedingungen der Planung.....	5
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	5
4.2	Plangebiet.....	7
4.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	7
4.2.2	Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild.....	7
4.2.3	Erschließung.....	7
4.2.4	Gebäude- und Nutzungsbestand.....	8
4.2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	8
5	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	8
5.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3.1	Grundflächenzahl.....	8
5.3.2	Geschossflächenzahl.....	8
5.3.3	Vollgeschosse.....	8
5.3.4	Max. Höhe baulicher Anlagen.....	9
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.5	Bauweise.....	9
5.6	Abstandsflächen.....	9
5.7	Baugestalterische Festsetzungen.....	9
5.8	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	10
5.9	Ver- und Entsorgung.....	10
5.10	Verkehrsflächen.....	12
5.11	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen.....	12
5.12	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	12
6	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung.....	12
6.1	Gestaltung von Freiflächen.....	12
6.2	Dachbegrünung.....	12
6.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
6.4	Bodenschutz.....	13
6.5	Umweltbelange.....	13
7	Hinweise.....	16

7.1	Bodendenkmalschutz	16
7.2	Altlasten	16
8	Flächenbilanz	16

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Im Mai 2017 wurde mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert. Der neue § 13b BauGB ermöglicht Städten und Gemeinden analog des § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren Außenbereichsflächen für die Wohnnutzung in den Innenbereich einzubeziehen. Voraussetzung dafür ist, dass das Gebiet an bereits bebaute Ortsteile anschließt und lediglich eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweist. Diese Regelung gilt befristet bis zum 31.12.2019.

Die vorliegende Planung erfüllt die o.g. Kriterien, so dass der Bebauungsplan im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Aufgrund dessen hat am 30.09.2019 der Stadtrat der Stadt Pottenstein gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Neuaufstellung) beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. §§ 13b, 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich angepasst.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 wurde von 04.11.2019 bis 06.12.2019 durchgeführt. Es wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB von 08.06.2020 bis 10.07.2020 durchgeführt.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplanes

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Frau und Herr Bartoschek, haben als Vorhabensträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit

Grünordnungsplan für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Ortsteil Regenthal beantragt.

Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage an Wohnraum im ländlichen Bereich steht die Stadt Pottenstein dem Vorhaben positiv gegenüber.

Der Stadtrat von Pottenstein hat deshalb am 30.09.2019 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (gem. § 4 BauNVO) einzuleiten.

Der Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplanes erging an das Planungsbüro Stirnweiss Hausbau GmbH & Co. KG, Ebermannstadt.

Es ist ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten vorgesehen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Neuaufstellung) eine geeignete Maßnahme, um im Rahmen der notwendigen Schaffung von Wohnraum, Wohnbauland zu schaffen.

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es qualitätsvolle Wohneinheiten zu schaffen, um der Wohnungsnachfrage auch im ländlichen Bereich Genüge zu tun.

Um diesem Ziel gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze für Pkw können auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Flurstück Nr. 38/17, das sich in Privatbesitz des Vorhabensträgers befindet.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Regionalplan

Die Stadt Pottenstein ist als Grundzentrum im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt.

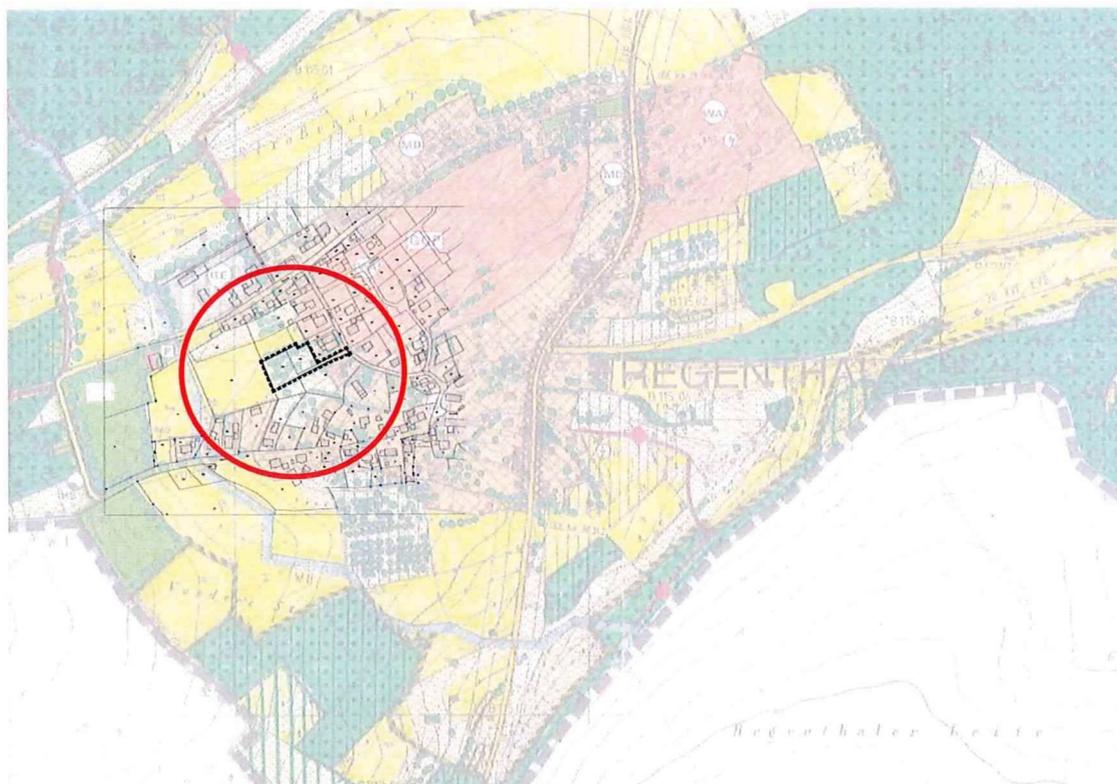
Laut Regionalplan liegt die Stadt Pottenstein an der Entwicklungsachse Pottenstein-Pegnitz, die von regionaler Bedeutung ist, sowie im Bereich, der im besonderen Maße gestärkt werden soll. Daher ist eine Ausweisung von Wohnflächen in der unmittelbaren Nähe sinnvoll.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes in Bezug auf eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung, werden durch die vorliegende Planung der Innenentwicklung umgesetzt. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen für nachgeborene Ortsansässige im hierfür notwendigen Umfang dient der Stärkung des ländlichen Raums.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein beachtet. Im Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein ist der Bereich des Plangebiets als Grünland mit Bäumen und Wohnbaufläche, hier Allgemeines Wohngebiet, dargestellt. Nördlich des Geltungsbereiches sind die Flächen als Ackerland, Grünland und gemischte Bauflächen, hier Dorfgebiet, dargestellt. Östlich des Geltungsbereiches sind die Flächen größtenteils als Wohnbauflächen, hier Allgemeines Wohngebiet, und südlich als Grünland sowie gemischte Bauflächen, hier Dorfgebiet, dargestellt. Westlich des Geltungsbereiches sind weitere Ackerflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst.



Ausschnitt FNP Stadt Pottenstein mit Geltungsbereich

Quelle: Stadt Pottenstein

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Vorhaben befindet sich im Ortsteil Regenthal, südlich von der Stadt Pottenstein gelegen. Der Ortsteil ist ländlich geprägt mit großen Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken und einigen Nebenanlagen wie z.B. Scheunen. Das Vorhaben befindet sich im westlichen Bereich des Ortes. Dieser ist bisher von Bebauung freigehalten, wird aber von Bebauung im Norden, Osten und Süden bereits umgrenzt.

4.2.2 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes besteht aus einer Wohnbebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern auf großen Grundstücken.



Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: Google Maps

4.2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird neu erschlossen. Über das Flurstück Nr. 38/17 soll eine Stichstraße auf Privatgrund errichtet werden, die am Ende einen Wendehammer vorsieht, der zu Wendezwecken für z.B. Müllabfuhr, Einsatzfahrzeuge, etc. öffentlich genutzt werden kann. Die Stichstraße wird als Privatstraße errichtet und genutzt. Der Straßenunterhalt sowie die Abstimmung mit den Leitungsträgern liegen somit beim Eigentümer.

4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand

Im Plangebiet befinden sich keine Bestandsgebäude. Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um Wiesen bzw. ehemaliges Ackerland. Baumbestand ist im Planungsbereich nicht vorhanden.

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gem. § 9 Abs. 7 BauGB die Flst.-Nr. 38/16 Gemarkung Regenthal komplett ein und zum Teil die Flst.-Nrn. 38/17 und 38/18 Gemarkung Regenthal und weist eine Fläche von ca. 0,28 ha auf. Dieser umfasst somit die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke erforderlich sind.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossezahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

5.3.1 Grundflächenzahl

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,4.

5.3.2 Geschossflächenzahl

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die GFZ beträgt 1,2.

5.3.3 Vollgeschosse

Im Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO drei Vollgeschosse zugelassen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

Das dritte Vollgeschoss wird als Penthaus ausgebildet. Die Fassade springt hierbei dreiseitig um ca. 1,15 m und südseitig um ca. 3,00 m zurück.

5.3.4 Max. Höhe baulicher Anlagen

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Firsthöhe mit 13 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird als Höchstmaß festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Planstraße A) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgelegt. Diese sind auf den Hochbauentwurf des Vorhabenträgers abgestimmt.

5.5 Bauweise

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO die offene Bauweise analog der Umgebungsbebauung festgesetzt.

5.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind generell anzuwenden.

5.7 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer

Im WA sind als Dachformen Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° - 10°, Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° und Flachdächer gemäß der Flachdachrichtlinie zulässig.

Die Eindeckung der geneigten Dächer wird mit Dachsteinen oder Blecheindeckung in ortsüblichen Farben festgesetzt. Flachdächer werden als begrüntes Flachdach festgesetzt und sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung hat als Extensivbegrünung mit mindestens 5 cm starker, strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen. Bepflanzung ist vom Fachplaner einzuholen. Ausnahmen sind zulässig, wenn das Orts- und Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Dachaufbauten (Gauben)

Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 50 cm über der Dachhaut innerhalb der Attika oder mit einem Abstand zum Ortgang von 1,50 m zulässig. An den Fassaden sind Anbauten zur Nutzung von Solarenergie nur flächenbündig zulässig.

Außenwände

Außenwände sind als verputzte Flächen auszuführen. Sie sind in hellen Tönen zu streichen. Auffallend unruhig wirkende Putzstrukturen sind nicht zulässig. Holzverschaltete Flächen sind als untergeordnete Flächen z.B. zwischen zwei Fenstern (horizontal oder vertikal) zulässig.

Einfriedungen

Zäune der Hausgärten sind sockellos auszuführen.

5.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähigen Pflasterdecken, etc.) herzustellen. Außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen (Geräte- und Müllhäuschen etc.) zulässig.

5.9 Ver- und Entsorgung

Die neu entstehenden Gebäude sind privatrechtlich mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Schmutzwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Pottenstein endet am 21.12.2033. Diese wurde mit Auflagen verbunden (u. a. Vorlage einer Kanalsanierungsplanung, Vorlage von Bestandsplänen). Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage sowie die Dichtheit der Kanalisation sind eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.

- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Der überplante Bereich liegt in keinem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Aus Sicht der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft am LRA gilt generell:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen beachtet werden.
- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ (siehe <https://www.landkreis-bayreuth.de/buerger-service/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/>) anzuzeigen.
- Ölheizungen mit mehr als 1000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AwSV Sachverständigen prüfen zu lassen.

Elektrische Versorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraße soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Brauchwasserversorgung

Grundsätzlich können die zur Bebauung angedachten Bauparzellen nicht über das

Hauptverteilernetz der Juragruppe angeschlossen werden.

Es kann deshalb nur eine Erschließung der Bauparzellen über überlange Hausanschlüsse, von dem in der Anlage dargestellten Ende der Hauptversorgungsleitung, erfolgen. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung der Eigentümer der geplanten neuen Bauparzellen besteht daher nicht.

Aufgrund dieser überlangen benötigten Hausanschlussleitungen ist für jede Bauparzelle ein separater Wasserzählerschacht zu erstellen. Diese sind von den Bauherren zu bezahlen und im Rahmen einer Sondervereinbarung verbindlich zu regulieren.

5.10 Verkehrsflächen

Die Straße „Am Steigäcker“ dient als Abzweig zur Haupterschließung für das Plangebiet. Es wird eine neue Straße auf Privatgrund (Fl.Nr. 38/17) als Haupterschließung mit Wendehammer festgesetzt.

Barrierefreiheit

Der Geländeverlauf muss so angepasst werden, dass ein barrierefreier Anschluss der privaten Erschließungsfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen gesichert ist.

5.11 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Aufgrund der geschützten Lage, fernab von Durchgangsstraßen, ist davon auszugehen, dass die Werte der DIN 18005 für eine Wohnbebauung eingehalten werden, somit wurde kein Schallschutzgutachten erstellt.

5.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie für Gründungsarbeiten, Erschließungsmaßnahmen, Eingangsbereiche, Terrassen und deren Zuwegungen notwendig sind. Der Übergang zum natürlichen Gelände ist abzuböschern. Ansonsten gilt die Regelung der BayBO.

6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

6.1 Gestaltung von Freiflächen

Die Gestaltung der Freiflächen jedes Baugrundstücks sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, der Art entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.

6.2 Dachbegrünung

Flachdächer der Hauptgebäude sowie von Nebenanlagen werden als begrüntes Flachdach festgesetzt und sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung hat als Extensivbegrünung mit mindestens 5 cm starker, strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen. Bepflanzung ist vom Fachplaner einzuholen.

6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden Grünstrukturen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Der Standort der Platzierung kann in einem Radius von 5,0 m von der lagemäßigen Darstellung im Plan abweichen. Sie sind vom Grundstückseigentümer zu schützen, zu pflegen und entsprechend zu unterhalten.

Bei Abgang eines Gehölzes ist dieses durch die gleiche Art und mindestens die gleiche Pflanzqualität zu ersetzen, die bereits erreicht wurde.

Für Neupflanzungen von Bäumen gilt folgende Pflanzliste:

Name	Botanischer Name	Mindest-Pflanzqualität
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Winter-Linde	<i>Tilia coradata</i>	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Hochstamm, 3xv, DB, StU 10-12
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14

6.4 Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen nach „5.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Mutterboden, der bei Änderung oder Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wiederzuverwerten. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

6.5 Umweltbelange

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 40 „Am Steigacker II, Regenthal“ der Stadt Pottenstein wird unter Anwendung des § 13b BauGB i.V.m. dem §13a

BauGB als Bebauungsplan mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigte Verfahren aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 2.800 m², von denen etwa 765 m² künftig als Baufläche nutzbar sind. Die GRZ (0,4) kann durch Garagen und Stellplätze mit dazugehörigen Zufahrten auf max. 0,6 erhöht werden. Derzeit wird das Plangebiet als Wiese/Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ (NP-00009). Weitere Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG und auch amtlich kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Der überplante Bereich liegt in keinem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Das Plangebiet ist unbebaut und bisher nicht versiegelt. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion durch die Versiegelung von Flächen werden gemindert durch die Berücksichtigung folgender Maßnahme:

- Herstellung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Wohnbaufläche unter Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Schutzgüter Klima und Luft

Die Luftqualität des Planungsgebietes ist durch die umliegenden Siedlungsstrukturen und den örtlichen Verkehr bereits vorbelastet. Mit einer erhöhten Verkehrsbelastung durch das Bauvorhaben ist nicht zu rechnen. Durch die Pflanzung von Gehölzen soll ein Ausgleich für die Versiegelung geschaffen werden, um die Luftqualität und Lufttemperatur nur gering zu belasten. Die Auswirkungen auf die Luft werden somit als sehr gering eingestuft.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen können durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen minimiert werden.

Aufgrund dessen ist damit zu rechnen, dass die Realisierung nur eines weiteren Gebäudes und geringer versiegelter Flächen nur sehr geringe klimatische Auswirkungen hat.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich stellt einen unversiegelten Bereich im vorhandenen Siedlungsgebiet dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich im Plangebiet bereits um das Plangebiet bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit der freien Landschaft durch unbebaute Flächen im Süden immer noch möglich ist.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen der Gebäude getroffen, so dass sich die baulichen Anlagen einfügen und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion. Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich keine Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

Zusammenfassung

Da es sich um eine relativ geringe überbaute Fläche handelt, die an den Ort angebunden und sich in die Siedlungsstruktur einfügt, wird im Ergebnis festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Die Pflanzungen im Plangebiet wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

7 HINWEISE

7.1 Bodendenkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Kontaktdaten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nach Art. 8 Abs.1 DSchG sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, zur Anzeige verpflichtet. Die Funde sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen und bedürfen nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG der Genehmigung.

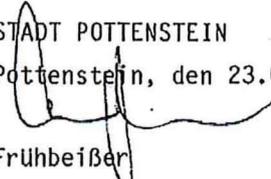
7.2 Altlasten

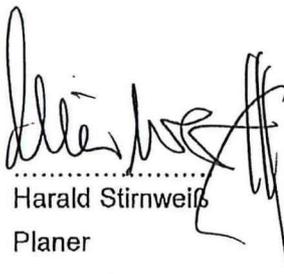
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Bayreuth unverzüglich zu informieren.

8 FLÄCHENBILANZ

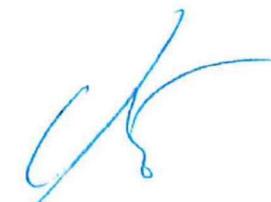
allgemeines Wohngebiet	2.307 m ²
Verkehrsfläche	<u>506 m²</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	<u>2.813 m²</u>

STADT POTTENSTEIN
Pottenstein, den 23.09.2020


Frühbeißer
Erster Bürgermeister


Harald Stirnweiss
Planer


Renate Bartoschek
Vorhabensträgerin


Andreas Bartoschek
Vorhabensträger