

---

# Stadt Pottenstein

## Bebauungsplan Nr. 3 - 4. Änderung Kirchenbirkg „Waldmannsäcker“



---

**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 PartGmbB  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



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

## 1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Stadtrat der Stadt Pottenstein hat beschlossen, den Bebauungsplan „Waldmannsäcker“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (gemäß § 4 BauNVO) zu ändern.

Die Stadt Pottenstein hat in Kirchenbirkig derzeit kaum verfügbare freie Bauflächen für Wohnbebauung. Für den vorliegenden Bereich, der direkt an den rechtswirksamen Bebauungsplan „Waldmannsäcker“ angrenzt, besteht aktuelles Bauinteresse.

Die Planung ist deshalb erforderlich, um am Ortsrand von Kirchenbirkig Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen.

## 2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

Das Plangebiet liegt in Kirchenbirkig am nordwestlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nr. 197/1, 198/1 und Teile der Fl.Nr. 191 sowie 198, Gemarkung Kirchenbirkig 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 Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Die Stadt Pottenstein stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich schließt an den organisch gewachsenen Ortsteil Kirchenbirkig an und rundet diesen nach Norden ab.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

### **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 und der Ort Kirchenbirkig sind deshalb gut geeignet für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung.

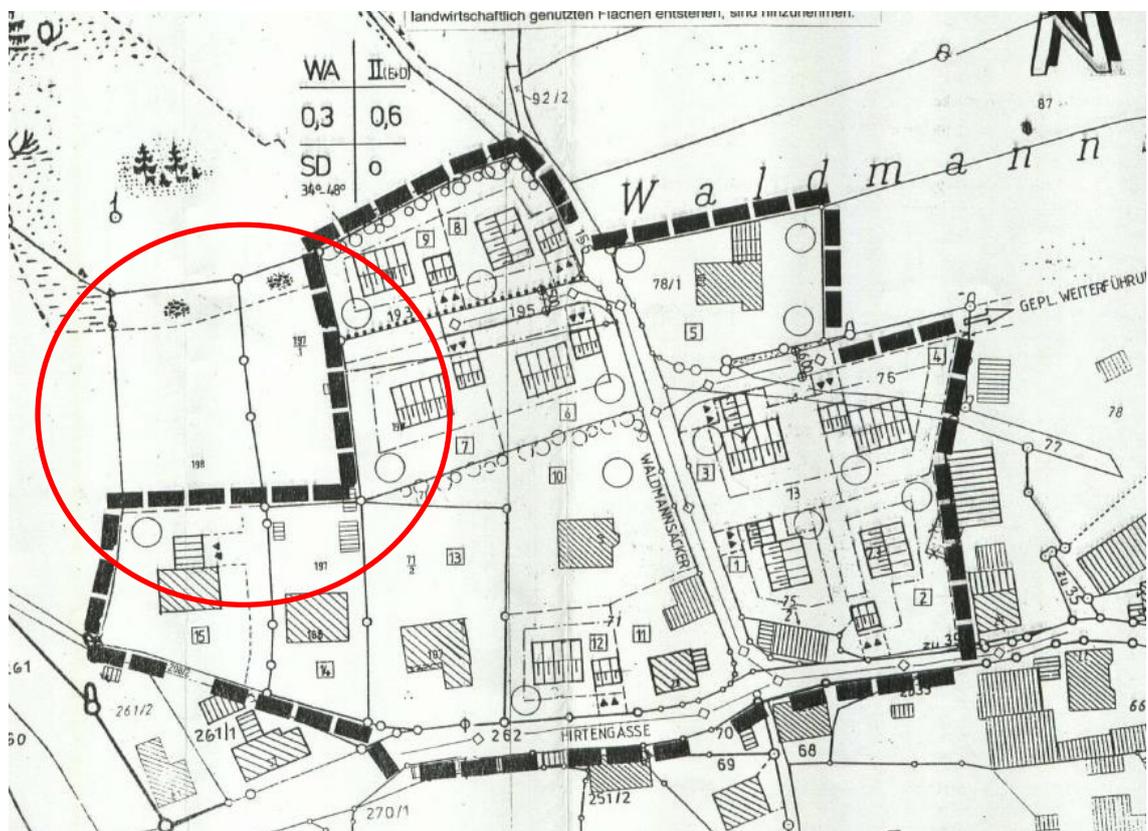
## Flächennutzungsplan

Für die Stadt Pottenstein liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Dieser stellt den Geltungsbereich teils als Wohnbaufläche, teils als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes redaktionell angepasst.

## Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Waldmannsäcker“ mit seiner 3. Änderung grenzt sowohl im Süden wie auch im Osten direkt an den vorliegenden Geltungsbereich an.



Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan (3. Änderung)

## 4. BESTANDSAUFNAHME

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die bauliche Umgebung ist durch Einfamilienhäuser geprägt, die überwiegend zweigeschossig ausgebildet sind. Es handelt sich um Wohngebäude jüngerer Datums, die ausschließlich Satteldächer aufweisen.

Öffentliche Erschließungen grenzen nicht an, so dass die Erschließung nur über eine private Zufahrt von Süden aus möglich ist.



Luftbildkarte des Änderungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

#### 4.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Gelände befindet sich im Bereich des Malmkarsts, der südliche, als Baufläche vorgesehene Teil ist weitgehend eben, nach Norden steigt das Gelände zu einer bewaldeten Kuppe leicht an. Es wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt, im nördlichen Teil befindet sich Kiefernwald mit teils dichtem Unterwuchs von Sträuchern und Laubbäumen. Dem Kiefernwald vorgelagert an einer schmalen Böschung befindet sich ein kleinflächiger saumartiger Magerrasenbestand (u.a. Kartäusernelke, Berg-Klee).

### 5. PLANUNGSZIELE

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll der Geltungsbereich als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Hierbei wird eine lockere bauliche Struktur aus Einzelhäusern angestrebt. Die bewaldete Teilfläche sowie der Magerrasen sollen von Bebauung frei bleiben, die Gebäude sollen etwas vom Waldrand abgerückt werden.

### 6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht auch den Interessen der Grundstückseigentümer und der örtlichen Nachfrage. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt. Dies liegt im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze definiert. Die Baugrenze bildet zwei überbaubare Bereiche ab, die beide einen Abstand von etwa 15 m zum bestehenden Waldrand einhalten. Dieser Abstand ist erforderlich, um zum einen die Biotopstruktur am Waldrand nicht zu beeinträchtigen, zum anderen um die Gefahr durch umstürzende Bäume zu minimieren. Im Zusammenhang mit der Baumwurfgefahr wird auch eine risikomindernde Waldbewirtschaftung im einbezogenen Waldbereich festgesetzt (dies ist durch den Bauerwerber durch Erwerb oder dingliche Sicherung sicherzustellen).

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Beschränkung auf 2 Vollgeschosse sind erforderlich, um die Baukörper in die Nachbarschaft einzufügen. Weiterhin wurden ebenfalls zur Einbindung der Bebauung in das Ortsbild Festsetzungen zur zulässigen gebäudehöhe und zur Höhenlage im Gelände ergänzt.

Die weiteren Festsetzungen, insbesondere zur Baugestaltung wie z.B. die ausschließliche Zulassung von Satteldächern, bleiben bestehen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen Änderungen.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die Änderung des Bebauungsplans setzt keine Verkehrsflächen fest. Dies ist nicht erforderlich, da die Verkehrsflächen bereits in den nicht geänderten Teilbereichen festgesetzt sind. Die Erschließung erfolgt von der Hirtengasse aus durch eine bestehende private Zufahrt. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht gegeben. Die private Erschließung ist aufgrund der geringen Zahl möglicher Wohngebäude ausreichend..

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

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

Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist deshalb nach Möglichkeit über eine belebte Bodenzone zu versickern.

## **8. GRÜNORDNUNG**

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist eine mäßig intensiv genutzte Wiese mit mittlerem Artenreichtum (siehe Foto), nur direkt am Waldrand befindet sich eine artenreiche Salbei-Glatthaferwiese mit Übergang zum Magerrasen bzw. magerem waldsaum.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so abgegrenzt, dass ein Abstand von ca. 15 m zum angrenzenden Wald und dem davor liegenden mageren Krautsaum eingehalten wird.



Foto1: Westliches Grundstück mit artenreicher Magerwiese im Hintergrund, ansonsten überwiegend mäßig artenreiche Wiese mit Wiesen-Hahnenfuß und Löwenzahn.

Die Magerwiese und der Krautsaum sind zu erhalten und durch einmalige Mahd im Herbst mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung der Vegetation mit sich bringen, sind nicht zulässig.

Der in den Geltungsbereich einbezogene Wald soll so umgebaut werden, dass keine windwurfgefährdeten Baumarten im entsprechenden Bereich aufwachsen können. Hierfür ist die Entnahme der randlich vorhandenen Kiefern erforderlich, Jungwuchs mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung ist auf der Fläche bereits reichlich vorhanden. Mittel- bis langfristig soll ein Waldmantel aus Sträuchern und nicht windwurfgefährdenden Baumarten II. Ordnung entstehen, größere und ältere Bäume sind regelmäßig zu entfernen. Durch diese Maßnahme bleibt sowohl die Waldeigenschaft erhalten und eine Rodung wird vermieden, gleichzeitig wird die Windwurfgefahr für das angrenzende in den Bebauungsplan einbezogene Grundstück minimiert.

Als weitere grünordnerische Festsetzung ist die Pflanzung von einem Laubbaum oder Obstbaum pro Baugrundstück sowie die Ortseingrünung nach Westen durch Obstbaumhochstämme, naturnahe Strauchhecken aus heimischen Gehölzen oder eine Kombination aus beiden festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Baufläche in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einzelne jüngere und mittelalte Obstbäume sowie eine Fichtenhecke. Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Dennoch wird aus Vorsichtsgründen die Rodung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt. Dies gilt auch für den Umbau des einbezogenen Waldes.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

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

Auch der planinduzierte Zusatzverkehr ist aufgrund des geringen Umfangs des Geltungsbereichs verträglich.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL