
Stadt Pottenstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sommerrodelbahn“ 1. Änderung

Begründung

07. Mai 2018



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	3
4.2 Erschließung	3
4.3 Wasserwirtschaft	3
4.4 Grünordnung	4
4.4.1 Gestaltungsmaßnahmen	4
4.4.2 Eingriffsermittlung	5
4.4.3 Ausgleichsflächen, Artenschutzmaßnahmen	7

A Allgemeine Begründung

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Firma Josef Wiegand Holding GmbH, Rasdorf, hat als Vorhabensträger die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für die bestehende Sommerrodelbahn und die vorgesehene Erweiterung beantragt.

Die Firma Wiegand Holding GmbH, Rasdorf ist Nutzungsberechtigte der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke und ist finanziell in der Lage, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Die bestehende Sommerrodelbahn wird sehr gut angenommen, vor allem an besucherstarken Wochenenden ist eine deutliche Überlastung des Parkplatzes an der Talstation festzustellen. Hierdurch wird auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 470 beeinträchtigt.

Aus diesem Grund hat die Stadt Pottenstein bereits vor einigen Jahren einen Ausweichparkplatz oberhalb des städtischen Bauhofes errichtet, von dem aus ein Fußweg zur Talstation führt. Dieser Ausweichparkplatz wird aber bisher kaum angenommen. Deshalb wurden mit dem Vorhabensträger verschiedene Möglichkeiten diskutiert, die Akzeptanz des Ausweichparkplatzes zu verbessern. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung einer Bergstation mit einem weiteren Zugang zum Erholungsgelände einschließlich weiterer Anziehungspunkte im Bereich der Bergstation. Die Grundlagen für diese Erweiterung wurden mit dem Bebauungsplan „Sommerrodelbahn“, rechtswirksam geworden im Jahr 2016, geschaffen.

Die Baumaßnahmen zur Schaffung der Bergstation und des bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Parkplatzes sind bereits im Gange. Aufgrund der erwarteten höheren Resonanz der neu geschaffenen Freizeitanlagen und aufgrund der Erfahrungen der Firma Wiegand bei anderen Einrichtungen soll der vorgesehene Parkplatz „Am Langen Berg“ um ca. 20 zusätzliche Stellplätze für Pkw vergrößert werden. Gleichzeitig wird die Verkehrsführung auf dem bisher bereits festgesetzten Parkplatz verbessert und so zusätzlicher Parkplatzsuchverkehr vermieden.

Die Änderung ist erforderlich, um die Situierung der Parkplätze und damit die Begründung an die aktuelle Planung des Betriebs anzupassen. **Alle wesentlichen Parameter des Bebauungsplans wie Grundflächenzahl, Gebäudehöhen und auch die umfassende Eingrünung der Fläche bleiben bestehen, es erfolgt lediglich eine Umpfanung im Bereich des bestehenden Parkplatzes, im Rahmen derer mehr Grün- und Freiflächen geschaffen werden und einer Ergänzung weiterer Parkplätze direkt im Anschluss an den bereits geplanten Parkplatz.** Die in der ursprünglichen Planung ausgebrachte städtebauliche Ordnung bleibt vom Grundsatz her bestehen. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt. Ein erneuter Umweltbericht ist für die Änderung nicht erforderlich, die Aussagen der Umweltprüfung zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 2016 gelten uneingeschränkt auch für die Änderung. Auch der Umfang des Eingriffes hat sich nicht wesentlich verändert, es ist nur eine Anpassung der Ausgleichsflächen erforderlich.

Der Bauausschuß der Stadt Pottenstein hat daher beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 – Sommerrodelbahn einzuleiten.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt südlich des Hauptortes Pottenstein in der Stadt Pottenstein. Es hat eine Fläche von ca. 1,67 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 800 (Teilfläche, TF), 801 (TF), 802, 804/2, 814/18, 816/34 (TF), 816/39 (TF).

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich liegt „Am Langen Berg“ südlich der Staatsstraße 2163.

Die neu hinzukommende Teilfläche befindet sich an einem leicht nach Norden geneigten Hang und ist als Teil des Golfplatzes naturnah mit einer Streuobstwiese gestaltet.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen.

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Regionalplan

Die Stadt Pottenstein ist im Regionalplan der Region Oberfranken Ost als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt hat lt. Regionalplan Funktionen im Bereich der Erholung.

Das Vorhaben kann deshalb die Ziele des Regionalplans wirksam unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wurde bereits im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB geändert. Die Änderung ist inzwischen wirksam. Der größte Teil des Änderungsbereiches ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt, die Erweiterung der Parkflächen ist geringfügig und liegt im Rahmen der Detailunschärfe des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtswirksamer Bebauungsplan von 2016

Der rechtswirksame Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 bleibt von den Grundzügen der Planung bestehen. Alle wesentlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

Die wesentliche Änderung ist die Umgestaltung und geringe Erweiterung der bereits festgesetzten Parkplatzflächen „Am Langen Berg“.

4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

An der Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. den örtlichen Bauvorschriften erfolgen keine Änderungen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst keine Bauflächen.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von St 2163 aus.

Die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Erschließung mit zwei Einmündungen von der Staatsstraße, wobei jeweils nur eine Ein- oder Ausfahrt zulässig ist, ändert sich nicht.

Geändert wird lediglich die Parkierung im Bereich des bereits festgesetzten Bebauungsplanes. Das nun vorliegende Konzept erlaubt eine bessere Anpassung an die Topographie und beinhaltet deutlich mehr Grünflächen und Pflanzflächen als im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt.

Demgegenüber erfolgt eine Erweiterung der Parkplatzfläche direkt im Anschluss an den bestehenden Parkplatz. Dies ist aufgrund der zu erwartenden Frequentierung erforderlich.

Zwischen den Parkplätzen und Fahrbahnen sind größere Grünflächen vorgesehen. Diese sind zu bepflanzen bzw. dienen der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers über eine belebte Bodenzone.

4.3 Wasserwirtschaft

Aufgrund der Lage der Verkehrsflächen im Karst ist eine wasserundurchlässige Ausbildung erforderlich. Die Versickerung vor Ort muss durch eine belebte Bodenzone erfolgen. Hierfür sind größere Grünflächen vorgesehen.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Erhaltungsgebote, Pflanzgebote sowie die Festsetzung heimischer Gehölze.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um Parkplätze in das Landschaftsbild einzubinden.

Gemäß Grünordnungsplanung sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Erhaltungsgebote

Der festgesetzte Vegetationsbestand ist dauerhaft zu erhalten. Zum Erhalt festgesetzt ist ein naturnaher Heckenbestand im Süden des Geltungsbereichs (Biotop 6234-0083-092). Dieser Heckenbestand ist sofern nicht von der Verkehrsfläche betroffen während der Bauzeit zu schützen.

Gehölzpflanzungen im Bereich des Berg-Parkplatzes

Im Bereich der Pflanzgebote für Einzelbäume, Baum- und Strauchhecken sind mindestens zweireihige, abschirmende geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen. Der Baumannteil soll bei etwa 10 % liegen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerereiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Ziel sind weitgehend geschlossene, frei wachsende Hecken mit abschirmenden Funktionen. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt.

Einzelbäume

Arten allgemein:	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Spitzhorn (<i>Acer platanoides</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Pflanzabstand:	Pflanzstandorte gemäß Plandarstellung (nicht standortgebunden)
Qualität:	Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm
Baumscheibe:	mindestens 6 qm / Baum

4.4.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten,
- Pflanzgebote zur Einbindung des Parkplatzes,
- Festsetzung heimischer Gehölze.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde die zusätzliche Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand bzw. rechtswirksamen Bebauungsplan ermittelt (vgl. Anhang) und die Funktionen der betroffenen Flächen für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Im Bereich des bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzes kann durch die Änderung der Parkierung ein höherer Grünflächenanteil erreicht werden und es können mehr Pflanzungen erfolgen. Diese Verbesserungen werden aber in die Bilanz nicht eingestellt, sie sind im Sinne der Eingriffsvermeidung eine zusätzliche positive Auswirkung der Planung.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen in den folgenden Bereichen. Diese Flächen und Anlagen sind in der folgenden Karte dargestellt.

- Schaffung von zusätzlichen Parkflächen nördlich der Bergstation

Die zusätzlich geplanten Parkplatzflächen einschließlich Grün- und Versickerungsflächen betreffen überwiegend als Golfplatz genutzte Grünflächen mit einzelnen Obstbäumen (rot schraffierter Bereich). Im südlichen Bereich erfolgt auf geringer Fläche ein Eingriff in eine teils biotopkartierte Feldhecke (blau schraffierter Bereich). Die betroffenen Flächen sind der Kategorie II (Flächen mit mittlerer Bedeutung) gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft zuzuordnen.



Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt. Im Bereich der teils biotopkartierten Feldhecke wird ein Ausgleichsfaktor von 1,0 festgelegt, da von einem vollständigen Verlust dieses Heckenabschnittes auszugehen ist.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

<u>Teilfläche</u>	<u>Eingriffs- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
Geplanter Parkplatz mit gliedernden Grün- und Versickerungsflächen (mittlere Versiegelung, Kategorie II, Unterer Wert)	5.025 qm	x 0,6	3.015 qm
Teilfläche Parkplatz im Bereich teils biotopkartierter Feldhecke (hohe Versiegelung, Kategorie II, Oberer Wert)	158 qm	x 1,0	158 qm
Summe			3.173 qm

4.4.3 Ausgleichsflächen, Artenschutzmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche ist außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Fl.Nrn. 1563, Gmkg. Pottenstein

Die entsprechende Fläche ist Teil des Ökokontos der Stadt Pottenstein. Es handelt sich derzeit um einen Kiefern-Fichten-Bestand auf einer ehemaligen Hutungsfläche. Im Unterwuchs sind noch ausgedehnte Blaugrasbestände, magerrasenartige Vegetation und auch Orchideenbestände vorhanden. Aufgrund der zunehmenden Beschattung durch Kiefern und zahlreiche aufkommender Fichten ist eine erhebliche Beeinträchtigung mit Ausbreitung von Fiederzwenkenbeständen festzustellen.

Entwicklungsziel: Lichter Trockenkiefernwald mit sonnigem, südexponiertem Saum

Maßnahmen:

Auflichtung des Kiefernbestandes und Entfernung aller Fichten sowie der vereinzelter Laubbäume, Entfernung der hierbei anfallenden Biomasse aus dem Bestand, Ziel ist eine Beschirmung von maximal 0,4 durch Kiefern. Anzustreben ist eine extensive Beweidung der Flächen. Hierfür ist ein Rodungsantrag erforderlich, um nicht gegen das Verbot

der Waldweide zu verstoßen. Die physische Waldeigenschaft der Fläche durch den lockeren Kieferschirm sollte aber erhalten bleiben.

Aufgrund der bestehenden Wertigkeit ist eine Anrechnung bis zu dem Faktor 0,5 möglich, d.h. es ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 6.346 qm.

Daraus ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 3.173 qm.

Der Eingriff ist damit mit den festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

Artenschutzmaßnahmen

Zur Berücksichtigung von Artenschutzbelangen wurde zum Bebauungsplan von 2016 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (BfOeS, Bayreuth, siehe Anhang). Hierbei wurde festgestellt, dass unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig sind.

Durch die geringfügige Erweiterung des Parkplatzes sind keine zusätzlichen oder erheblichen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu erwarten. Die betroffenen Obstbäume sind noch zu jung, um als Höhlenhabitate für Vögel oder Fledermäuse zu dienen.

FFH-Verträglichkeitsabschätzung

Für den bestehenden Bebauungsplan von 2016 existiert eine FFH-Verträglichkeitsprüfung. Die vorliegende Änderung liegt in weiter Entfernung vom FFH- bzw. Vogelschutzgebiet, so dass erhebliche Auswirkungen auszuschließen sind.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANLAGE 1**Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung**

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle (Feuchtstandorte)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche (Feuchtstandorte)
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche (Feuchtstandorte)
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide (Feuchtstandorte)
Salix viminalis	Korbweide (Feuchtstandorte)
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball (Feuchtstandorte)

ANLAGE 2 - Maßnahmenplan der Ausgleichsfläche

