

---

# STADT POTTENSTEIN

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 "ELBERSBERG - WOLFSLOCH"

---

Begründung

September 2003



Bearbeiter: Dipl.-Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt  
Dipl.-Ing. Christian Krüßmann, Stadtplaner SRL

---

**TEAM 4** landschafts + ortsplanung  
kaus • bauernschmitt • enders • mehler  
90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470



**Gliederung**

---

**BEGRÜNDUNG**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Gelände- und Bodenverhältnisse
5. Bauflächen
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Bodendenkmäler
9. Flächen für die Landwirtschaft
10. Grünordnung, Eingriffsregelung

## A) BEGRÜNDUNG

### 1. Lage des Planungsgebietes

Die Stadt Pottenstein liegt im Landkreis Bayreuth im ländlichen Raum. Sie ist Teil eines Gebietes, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

Das geplante Baugebiet liegt südlich Elbersberg an der Gemeindeverbindungsstraße nach Wannberg. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 30.000 qm, davon 7.100 qm Baufläche.

### 2. Planungserfordernis

Das Planungsgebiet ist bereits z.T. als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mehrere in Elbersberg ansässige Betriebe benötigen Lagerflächen und Lagerhäuser. Ziel der Planung ist es, den Betrieben einen vom Landschafts- und Ortsbild vertretbaren Standort anbieten zu können.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein ist seit 1997 in Kraft. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan nur zum Teil enthalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Ein alternativer, städtebaulich oder landschaftlich besser geeigneter Standort, ist nicht vorhanden.

FlurNr. 751/9 ist bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und bebaut. Für die Flur.Nr. 751/10 liegt bereits ein genehmigter Bauantrag vor. Die eigentliche Erweiterung betrifft FlurNr. 748/1 mit lediglich ca. 700 qm Baufläche.

### 4. Gelände- und Bodenverhältnisse

Die Baufläche ist aufgefüllt bzw. bereits planiert und deshalb weitgehend eben.

### 5. Bauflächen

Die Ausweisung erfolgt als Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 Baunutzungsverordnung. Die Einschränkung ist erforderlich, um die knappen Flächen in landschaftlich unkritischer Lage für die vorgesehenen Nutzungen, die als störende Elemente aus dem Ortsbild verlagert werden sollen, vorzuhalten.

Die einzige Fläche, für die noch kein Baurecht besteht (Fl.Nr. 748/1) läßt sich gut einbinden und ist landschaftlich unproblematisch.

### 6. Verkehr

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt durch direkte Zufahrt zur Gemeindeverbindungsstraße bzw. über einen öffentlichen Feld- und Waldweg.

## 7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen können direkt bzw. über den Feld- und Waldweg an das örtliche Netz angeschlossen werden

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll sofern es nicht wiederverwertet wird, im Bereich der neuen Baufläche durch ein Muldensystem rückgehalten bzw. versickert werden.

## 8. Bodendenkmäler

Die Bauträger und Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde sind umgehend den Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## 9. Fläche für die Landwirtschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft dienen als Puffer zur Wohnbebauung in Elbersberg. Sie sollen langfristig als solche erhalten werden.

## 10. Grünordnung - Eingriffsregelung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind überwiegend bereits bebaut bzw. versiegelt (Fl. Nr. 751/9, 751/10). Hier erfolgt kein Eingriff.

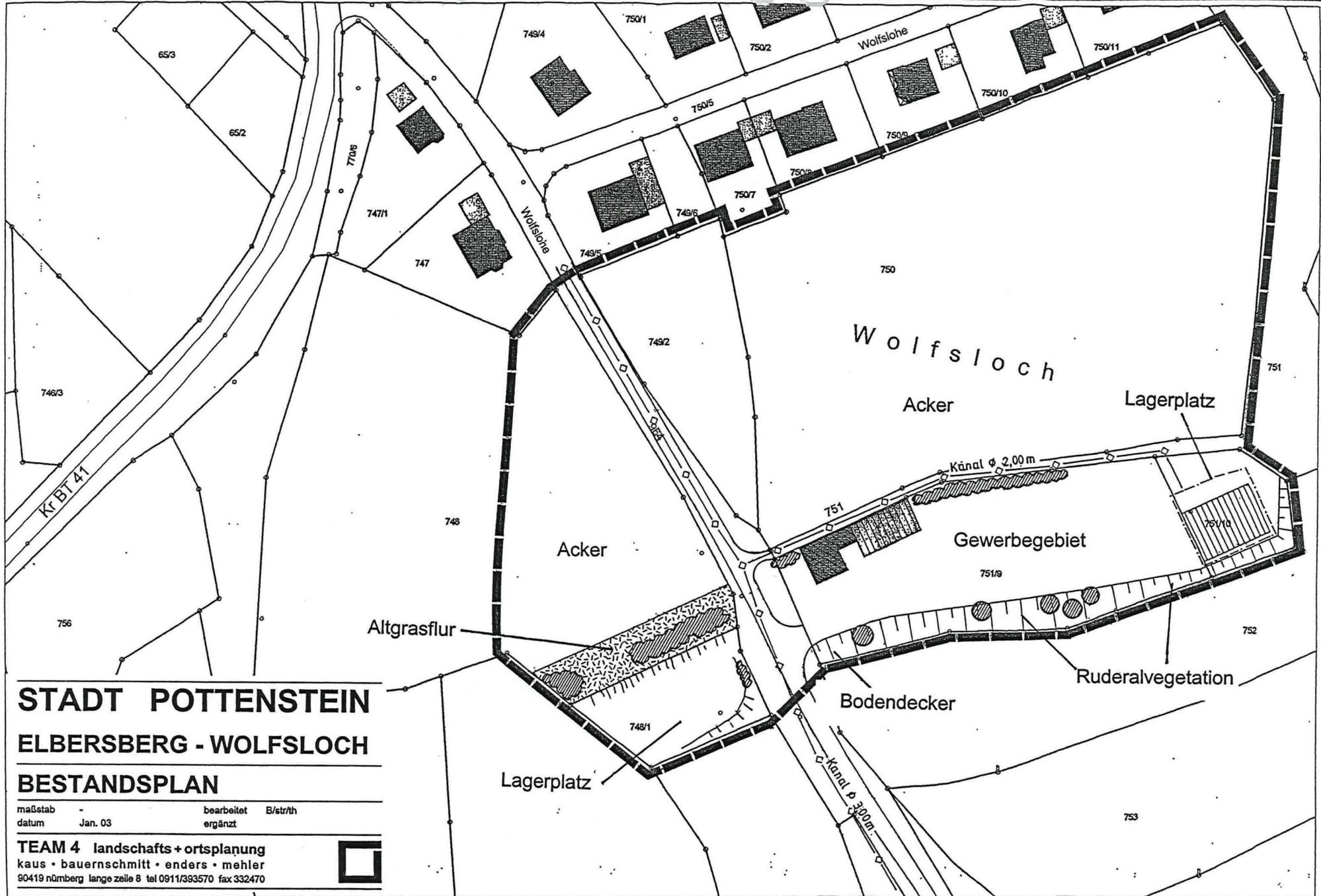
Jedoch soll zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild die Bepflanzung ergänzt bzw. fremdländische Bodendecker durch heimische Sträucher ersetzt werden.

Die Flur.Nr. 748/1 ist die einzige neue Baufläche. Es handelt sich um eine vegetationsfreie Abgrabung bzw. Auffüllung. Die im Norden angrenzenden Gehölze und mageren Grasfluren sind zu erhalten, die südliche und östliche Böschung ist zu bepflanzen.

Der Baufläche von ca. 700 qm wird eine Ausgleichsfläche mit der Größe von 250 qm auf dem gleichen Grundstück gegenübergestellt. Dies ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangsbestands angemessen.

Die Ausgleichsfläche soll das Niederschlagswasser der geplanten Halle (Dachfläche ca. 150 qm) aufnehmen (Einleitung in Becken im rückwärtigen, westlichen Teil) und über naturnah gestaltete Mulden und ein weiteres Becken versickert und rückgehalten werden. Ein evtl. Überlauf soll über die Böschung in das angrenzende Waldfläche geleitet werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Baugebiet ist aufgrund der geringen Größe und nicht zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen eines Schutzgutes gem. UVPG nicht erforderlich.



**STADT POTTENSTEIN**  
**ELBERSBERG - WOLFSLOCH**  
**BESTANDSPLAN**

maßstab - bearbeitet B/str/th  
 datum Jan. 03 ergänzt

**TEAM 4** landschafts + ortsplanung  
 kaus • bauernschmitt • enders • mehler  
 90419 nürnberg lange zelle 8 tel 0911/393570 fax 332470

