
STADT POTTENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 23 "GEWERBEGEBIET ABSCHNITT II"

Begründung

März 2001

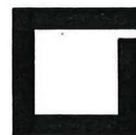


Bearbeiter: Dipl.-Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Christian Krüßmann, Stadtplaner SRL

TEAM 4 landschafts + ortspanung

kaus • bauernschmitt • enders • mehler

90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470



Gliederung

A) BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Gelände- und Bodenverhältnisse
5. Bauflächen
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Bodendenkmäler
9. Flächenbilanz

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen
2. Landschaftliche Situation
3. Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz
4. Boden- und Grundwasserschutz – naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
5. Einbindung in die Landschaft – Gehölzpflanzungen
6. Solarnutzung, Dachbegrünung

A) BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

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 am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes südlich Pottenstein. Es umfaßt eine Fläche von ca. 17.000 qm.

2. Planungserfordernis

Ein in der Stadt Pottenstein an städtebaulich und landschaftlich sensibler Lage ansässiger Betrieb möchte seinen Standort verlagern. Im bestehenden Gewerbegebiet sind keine ausreichenden Flächen verfügbar. Um dem Betrieb einen Standort anbieten zu können, ist die Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein ist seit 1997 in Kraft. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan nicht 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.

4. Gelände- und Bodenverhältnisse

Die Baufläche ist mäßig nach Nordwesten geneigt. Geologisch handelt es sich um Ablehme über felsigem, sicherem Baugrund (Karst).

Aufgrund der Hangneigung und zur besseren Einbindung in die Landschaft muß das Gelände planiert und im Oberhang abgetragen werden.

5. Bauflächen

Die Ausweisung erfolgt als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung.

Eine Parzellierung ist nicht erforderlich.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenzen berücksichtigen einen Abstand von 15 m nach Norden (Eingrünung) sowie 20 m nach Osten (angrenzender Wald, Biotop, vgl. Grünordnungsplan).

6. Verkehr

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt durch Verlängerung der vorhandenen Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet.

Eine öffentliche Binnenerschließung ist nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen können über das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen werden (Anknüpfungspunkt vgl. Plan, Grundstücke zwischen öffentlichem Straßenraum und neuem Gewerbegebiet sind im Besitz der Stadt).

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll sofern es nicht wiederverwertet, vor Ort versickert oder rückgehalten werden kann, im Trennsystem erfaßt werden. Im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets wird auf Fl.Nr. 780/10 eine Regenrückhaltebecken errichtet.

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. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 17.000 qm
Verkehrsflächen	ca. 200 qm
Grünflächen, Eingrünung	ca. 3.000 qm

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen

Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Anlässlich der Novelle des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 wurden wesentliche Teile der Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes in das Baugesetzbuch übernommen. Der § 1a des Baugesetzbuches benennt umweltschützende Belange in der Abwägung.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gem. dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Nutzung der vorgesehenen Fläche als Gewerbegebiet ist erforderlich, weil ein städtebaulich oder funktional geeigneter anderer Standort nicht zur Verfügung steht.

2. Landschaftliche Situation

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker, vgl. Bestandsplan).

Im Westen befindet sich eine Auffüllung (Erdboden) mit Ruderalflur, ein Weidengebüsch und ein Flurdenkmal. An der südlichen Grenze hat sich teils eine Schlehenhecke (Biotop Nr. 83.85) entwickelt. Im Osten grenzt ein wertvoller Niederwald an (Biotop Nr. 87.3), der sich teilweise in den Geltungsbereich erstreckt. Die ackerbauliche Nutzung reicht bis unmittelbar an den Waldrand.

3. Eingriffsermittlung – Ausgleich und Ersatz

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

Schutzgut Boden

Durch das geplante Gewerbegebiet wird das Schutzgut Boden durch Versiegelung und anderweitige Bodenveränderung betroffen. Die Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht eine dichte Bebauung und starke Versiegelung der Flächen, wie sie in Gewerbegebieten üblich ist. Durch die Nutzung des vorhandenen Feldweges wird der Versiegelungsaufwand durch die Erschließung gering gehalten.

Schutzgut Wasser

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung besteht die Gefahr der verringerten Grundwasserneubildung und des erhöhten Oberflächenabflusses. Dies ist durch die Grundflächenzahl von 0,8 in erheblichem Umfang zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Inanspruchnahme von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen ist die Pflanzen- und Tierwelt nicht wesentlich beeinträchtigt, sofern vorhandene Biotopstrukturen erhalten bleiben,

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Lage auf der Albhochfläche mit weiter Einsehbarkeit von Norden besteht die Gefahr der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper.

Prüfung der Eingriffsvermeidung

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wäre.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen (Festsetzungen im Bebauungsplan).

- Erhaltung aller Biotopflächen und Gehölzstrukturen,
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung versickerungsfreundlicher Beläge im Bebauungsplan,
- Festsetzungen zur Rückhaltung oder Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Baugebietes.
- Festsetzungen zur Eingrünung auf Privatflächen und auf öffentlichen Flächen,
- Festsetzung standortheimischer Gehölze,
- Festsetzung von ausreichendem Abstand zum östlich angrenzenden Wald,
- Geländeabtrag im Oberhang zur besseren Einbindung in die Landschaft.

Ermittlung des Eingriffs und des potentiellen Ausgleichsbedarfes

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand des Änderungsgebietes erhoben (vgl. Bestandsplan) und die Funktionen des Gebietes für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Das Gelände wird als Ackerland genutzt und grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. In Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung wird das Gebiet der Kategorie 1 zugeordnet.

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die gewisse Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild alleine rechtfertigt nicht eine höhere Einstufung, da bei allen anderen Schutzgüter nur geringe Bedeutung vorliegt.

Die Eingriffsschwere entspricht Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8.

Als Ausgleichsfaktor (Spanne 0,3 – 0,6) wird 0,3 angesetzt, da zahlreiche Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Bebauungsplan festgesetzt werden (s.o.).

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

(bei Anwendung Eingriffsregelung lt. Leitfaden)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau-Fläche	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Geringe Bedeutung (I)	13.500 qm	x 0,3	4.050 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **4.050 qm**.

Ausgleich und Ersatz

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende naturnahe Biotopflächen geschaffen:

- Rückhaltemulde nordwestliche Ecke	ca. 150 qm
- Heckenpflanzung Nordrand	ca. 950 qm
- Ergänzungspflanzung Hecke Südrand	ca. 420 qm
- Eingrünung Westgrenze	ca. 200 qm
- Pufferzone Wald im Osten	<u>ca. 550 qm</u>
Summe im Geltungsbereich	ca. 2.270 qm

Auf den Ausgleichsflächen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu pflanzen. Staudenfluren und Magerrasen sind durch ein- bis zweimalige Mahd ohne Düngung zu pflegen bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Das verbleibende Ausgleichserfordernis von 1.780 qm wird auf Fl.Nr. 780/10, Gem. Pottenstein im Rahmen der Schaffung und naturnahen Gestaltung einer Rückhaltemulde außerhalb des Geltungsbereichs, im Bereich des 1. Abschnitts des Gewerbegebiets, beglichen.

4. Boden- und Grundwasserschutz - naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Die Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz sind erforderlich, um den zu erwartenden Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten. Durch die Verringerung der Bodenversiegelung ist der Oberflächenabfluss zu minimieren und eine höchst mögliche Versickerung zu erreichen. Zudem sind mit der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung positive lokalklimatische Effekte verbunden. Die Festsetzungen sind auch zur Verminderung von Abflussspitzen und zum Regenwasserrückhalt erforderlich.

Da aufgrund der hohen Grundflächenzahl trotz aller Vermeidungsmaßnahmen eine erhebliche Abflußmenge von Dachflächen und versiegelten Flächen möglich ist, sind ergänzende Festsetzungen erforderlich, die bei starker Bebauung und Versiegelung die zu erwarteten Abflussspitzen verringern. Deshalb sind bei Versiegelung und Überbauung von mehr als 50% des Baugrundstücks ergänzende Maßnahmen festgesetzt. Da dieser Wert überschritten wird, wird auf Fl.Nr. 780/10 außerhalb des Geltungsbereichs ein Rückhaltebecken errichtet.

Der Abfluß der Erschließungsstraße und des Feldweges soll in einer Mulde auf öffentlichem Grund zurückgehalten werden.

5. Einbindungen in die Landschaft

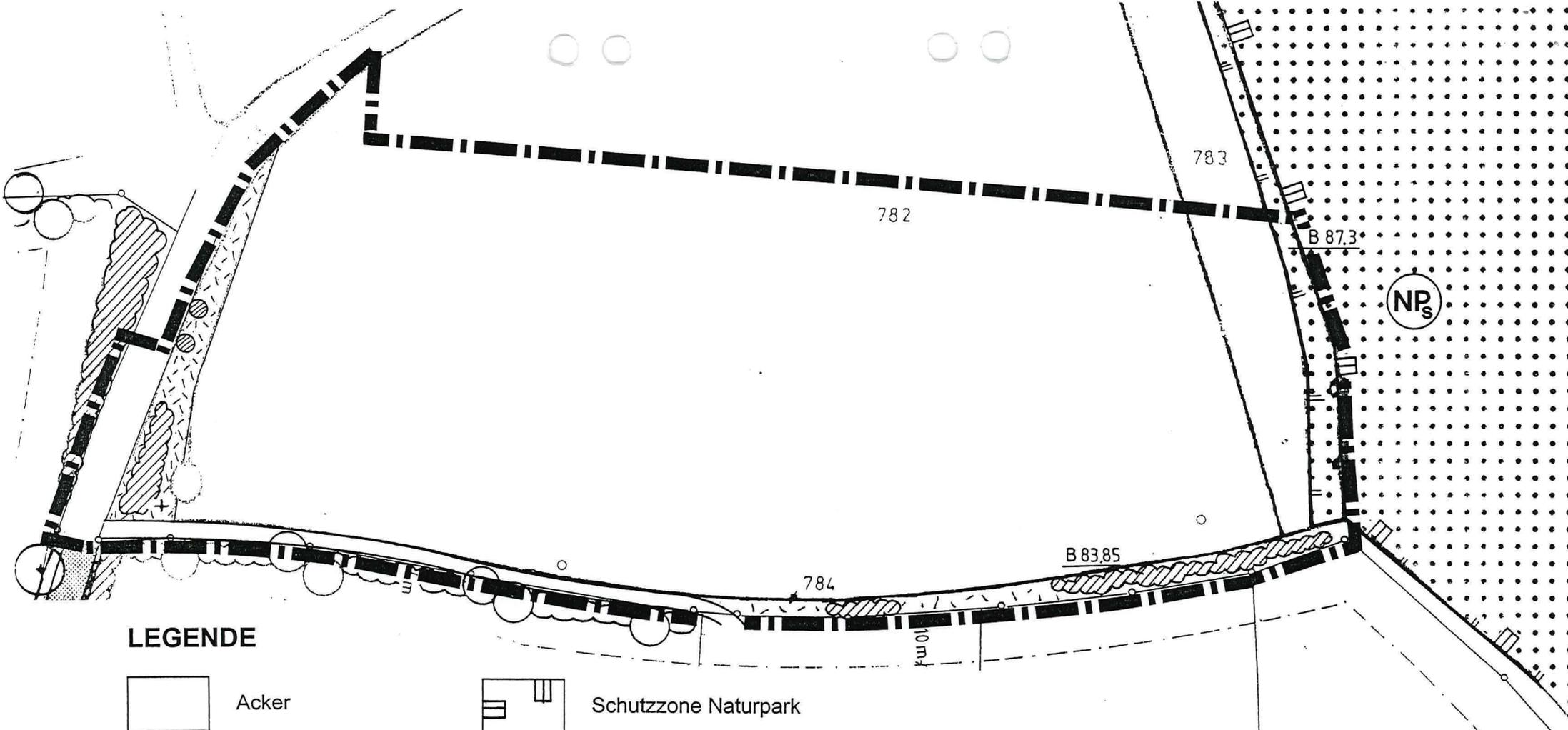
Zur Eingliederung des Gewerbegebietes in die Landschaft sowie zur inneren Gliederung sind Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen erforderlich.

An der Grenze des Geltungsbereiches sind auf Privatflächen Pflanzgebote dargestellt. Hier sollen freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölze mit einem Baumanteil von 10 % gepflanzt werden (Vermeidung Beeinträchtigung Landschaftsbild, Lebensraum für Pflanzen und Tiere).

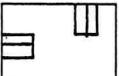
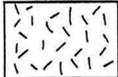
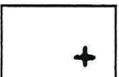
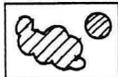
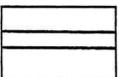
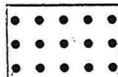
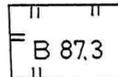
6. Solarnutzung, Dachbegrünung

Die Nutzung größerer Dachflächen für die Energiegewinnung mittels Solaranlagen ist anzustreben, da in Gewerbegebieten geringere gestalterische Anforderungen zu stellen sind.

Gleiches gilt für extensive Dachbegrünung. Eine Dachbegrünung wirkt sich positiv auf den Abfluß von Niederschlägen aus und kann das Erfordernis von Rückhalte- bzw. Versickerungsflächen reduzieren. Sofern ein Betrieb entsprechende Maßnahmen umsetzt, kann eine Befreiung bzw. Reduzierung der Festsetzung zur Schaffung von Rückhalteflächen erfolgen.



LEGENDE

- | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------|
|  | Acker |  | Schutzzone Naturpark |
|  | Gras- und Staudenflur |  | Feldkreuz |
|  | Hecke, Einzelstrauch |  | Feldweg |
|  | Niederwald |  | Geltungsbereich |
|  | Biotop mit Nr. | | |

STADT POTTENSTEIN
 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
 GEWERBEGEBIET / ABSCHNITT II

BESTANDSPLAN

maßstab 1 : 1000 bearbeitet B/Str
 datum Nov. 2000 ergänzt

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

