

---

# Stadt Pottenstein

## Einbeziehungssatzung

### „Hohenmirsberg-Nordwest“

---

**Begründung**

**18.01.2024**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz
7. Denkmalschutz

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---



## 1. Lage des Planungsgebietes

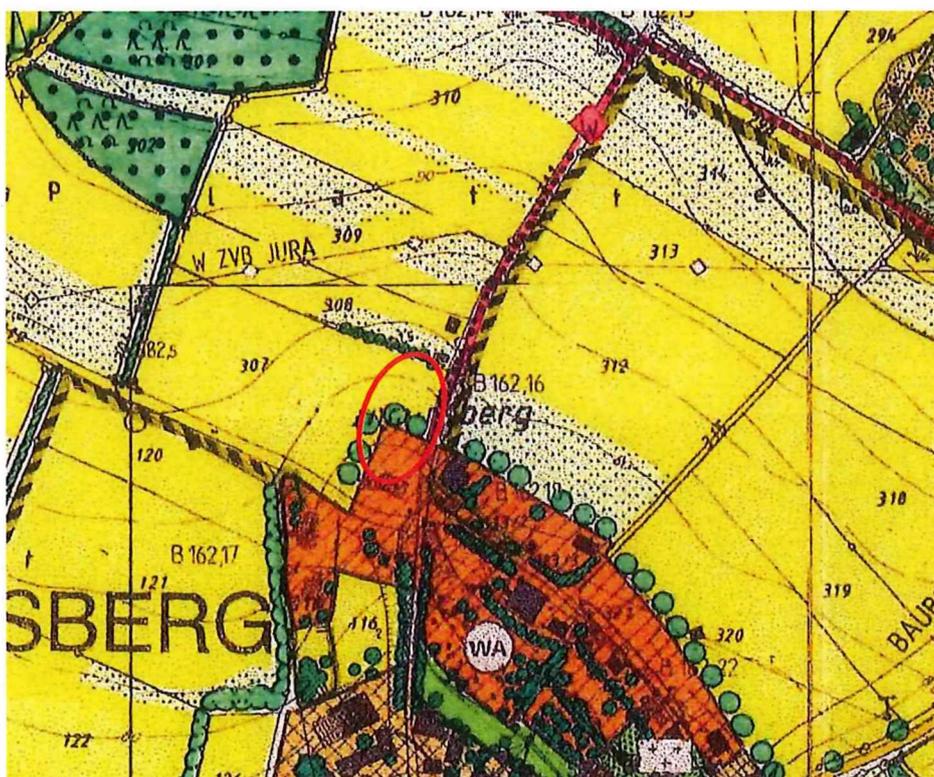
Das Plangebiet liegt in der Stadt Pottenstein im Landkreis Bayreuth am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hohenmirsberg. Es umfasst die Fl.Nrn. 307/4, 307/3, 307/5, 307/2, 307/6 und 307/7, Gmkg. Hohenmirsberg, und hat eine Fläche von ca. 0,3 ha. Das Gelände des Plangebietes fällt nach Osten und steigt zur Ortsstraße wieder leicht an. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

## 2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus Hohenmirsberg erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht aus Sicht der Stadt einer organischen Entwicklung.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein teils als Allgemeines Wohngebiet, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nur teilweise der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. Die geringe Fläche, die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung ist aus Sicht der Stadt durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem.

§ 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Er grenzt im Süden und Osten an eine zusammenhängende Bebauung an. Dort befinden sich Einzelwohnhäuser. Im angrenzenden nördlichen Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Lagerhallen. Der Einbeziehungsbereich rundet den Ort sinnvoll nach Norden ab.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

#### 4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,3 ha. Er hat entsprechend des angrenzenden bereits bebauten Bereichs im Süden und Osten den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets. Im Einbeziehungsbereich sind Wohngebäude mit je max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen sowie zur Dachform und Dachneigung sind zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Durch die Festsetzung einer Baum- und Strauchhecke bzw. einer Obstbaumreihe im Westen als Ausgleichsfläche (s. Artenliste im Anhang) wird die grünordnerische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße im Osten aus.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers und die besonderen Anforderungen im Karst sind zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht die Stadt davon aus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann. Das Grundstück ist zudem groß genug, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen.

## 5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt. Ein Bestandsplan des Einbeziehungsbereichs mit Eingriffsbewertung befindet sich im Anhang.

### Bewertung der Eingriffsfläche

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Kategorie I
Boden	Braunerde, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **Festlegung des Ausgleichsfaktors**

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)  
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird im mittleren Bereich festgesetzt: 0,3.

### **Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf**

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	2.449 qm	x 0,3	735 qm
Summe			735 qm

### **Ausgleichsflächen**

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs mit 740 qm zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer naturnahen zweireihigen Baum-/Strauchhecke und/ oder eine Baumreihe mit Obstbäumen als Hochstämme festgesetzt (s. Artenliste im Anhang).

### **Artenschutz**

Aufgrund der ortsnahen Lage und der Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

## **6. Immissionsschutz**

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe mit stark emittierender Tierhaltung. Die Bebauung rückt nicht näher an bestehende Gewerbebetriebe im Ort (etwa die Schreinerei) bzw. bestehende landwirtschaftliche Betriebe heran als bestehende Bebauung.

Insofern bestehen nach Kenntnis der Stadt keine Konflikte mit dem Immissionsschutz.

## **7. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen unmittelbare Nähe befinden sich keine Bodendenkmale.

Zur Pfarrkirche St. Martin etwa 300 m südöstlich des Geltungsbereiches bestehen keine Blick- oder Sichtbeziehungen und infolgedessen auch keine bedrängenden oder verunstaltenden Wirkungen.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Stadt Pottenstein  
Pottenstein, 16.07.24



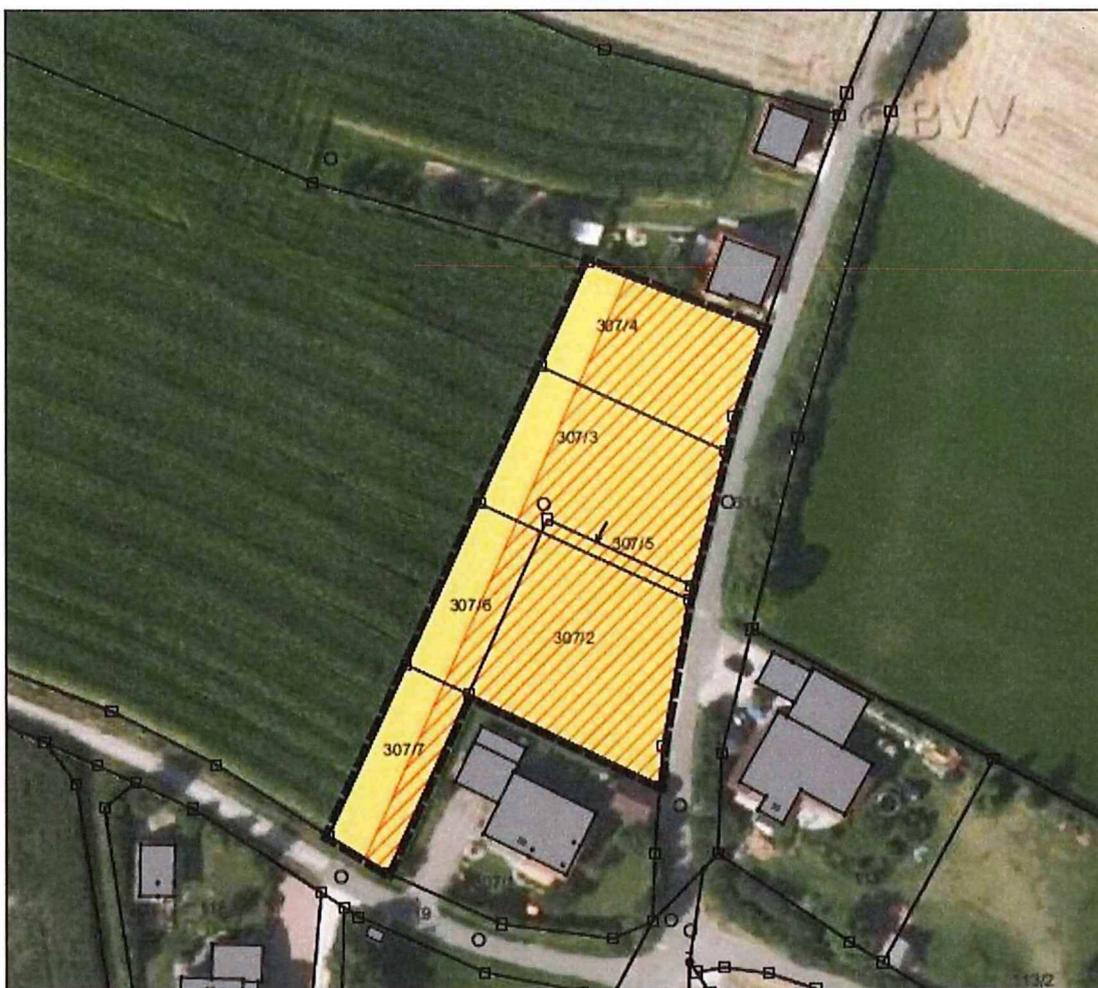
Weber  
Erster Bürgermeister

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

**Anhang 1:**  
**Artenliste standortheimischer Gehölze für die Ortseingrünung**

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Betula pendula   | Birke        |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Salix caprea     | Salweide     |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere   |
- b) Sträucher
- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel          |
| Corylus avellana    | Hasel               |
| Crataegus laevigata | Weißdorn            |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare   | Liguster            |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Ribes alpinum       | Berg-Johannisbeere  |
| Rosa canina         | Hundsrose           |
| Salix caprea        | Salweide            |
| Sambucus nigra      | Holunder            |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |
- c) Obstbäume  
Regionaltypische, heimische Sorten, s. Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken

Anhang 2:  
Bestandsplan mit Eingriff (maßstabslos)



**Legende**



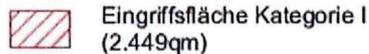
Geltungsbereich

**Bestand**



Acker

**Eingriffsbewertung**



Eingriffsfläche Kategorie I  
(2.449qm)



**Stadt Pottenstein**

**Einbeziehungssatzung  
"Hohenmirsberg - Nordwest"**

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / ao

datum: 03.11.2022

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
04041 Hohenmirsbergstr. 65 | 0391/36357-0 | fax 36357-60  
www.team4-planung.de | info@team4-planung.de

