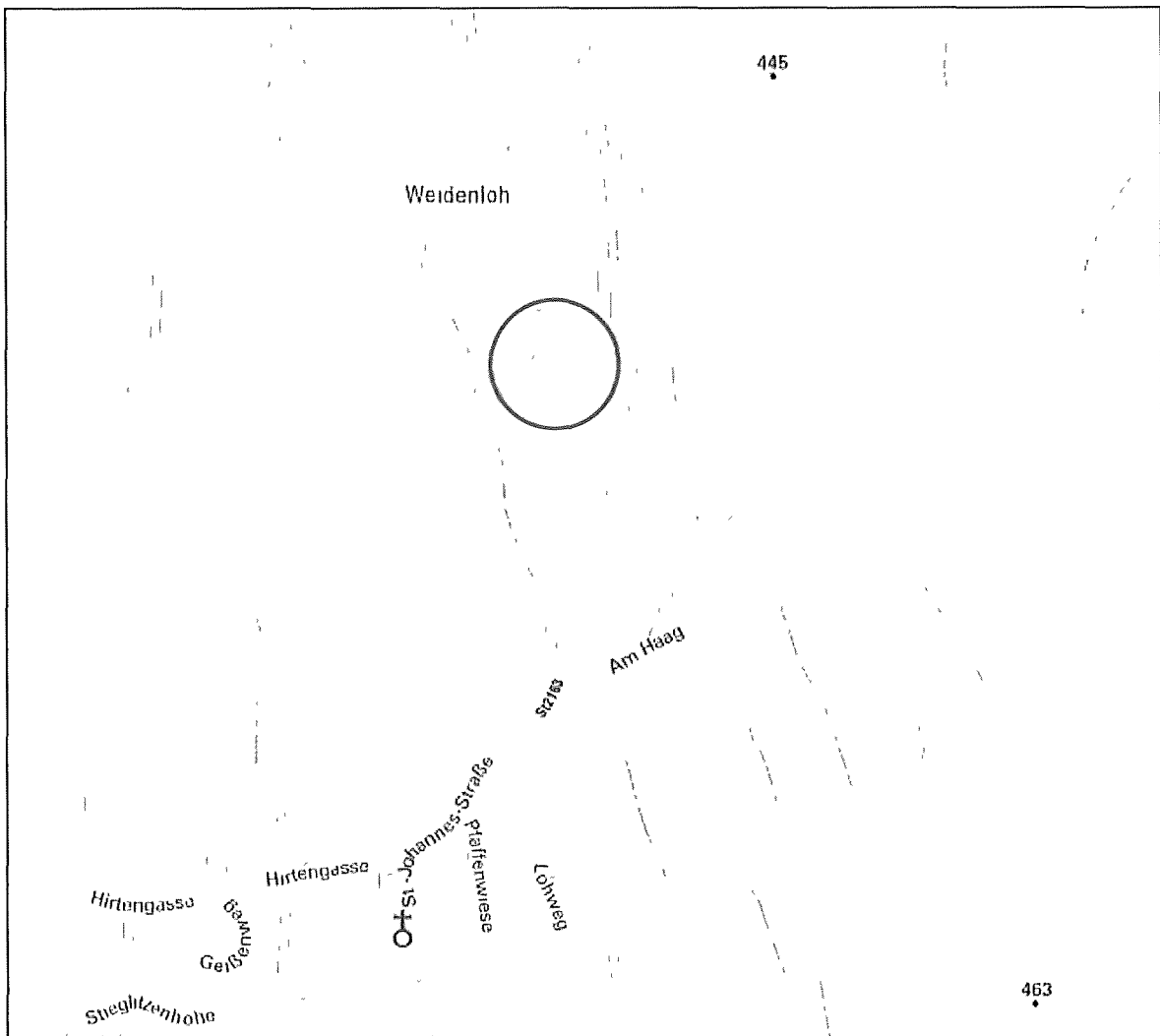

Stadt Pottenstein

Änderung/Teilaufhebung

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan Nr. 37
„Freizeitareal Brütting, Weidenloh“

Begründung

20.01.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Stadt Pottenstein

Änderung/Teilaufhebung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 37
„Freizeitareal Brütting, Weidenloh“

Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. PLANUNGSZIELE	3
5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
6. ERSCHLIESSUNG	3
7. GRÜNORDNUNG	4

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Stadtrat der Stadt Pottenstein hat beschlossen, den Bebauungsplan „Freizeitareal Brutting, Weidenloh“ in Teilen aufzuheben

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ist im rechtswirksamen Bebauungsplan „Freizeitareal Brutting, Weidenloh“ als öffentliche Verkehrsfläche, Fläche zum Erhalt von Vegetationsbeständen und Fläche mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche festgesetzt (s. Kap. 3). Er beinhaltet Teile der Staatsstraße 2163 mit den angrenzenden, in Privatbesitz befindlichen Grundbeständen.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth plant nun die Erneuerung der Fahrbahn der Staatsstraße 2163. Diese Planung wird von der Stadt Pottenstein begrüßt und unterstützt. Im Zuge der Erneuerung der Fahrbahn ist auch die Beanspruchung angrenzender Grundflächen erforderlich. Weiterhin kann die bestehende Einfahrt zum Betriebsgelände des Freizeitareals Brutting optimiert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Freizeitareal Brutting, Weidenloh“ steht der geplanten Baumaßnahme aufgrund seiner Festsetzungen entgegen. Die für das Vorhaben benötigten Flächen sollen erworben und als Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsgrün genutzt werden.

Aus den genannten Gründen ist die gegenständliche Planung erforderlich, um die Fahrbahnerneuerung und die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Staatsstraße und im Bereich der Einfahrt zum Freizeitareal Brutting zu verbessern.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Ort Weidenloh. Es umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 99, 99/7, 1141/2, 1141/5 und 2067, Gemarkung Kirchenbirkig und hat eine Fläche von unter 0,1 ha.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes nicht berührt. Es sind überwiegend Flächen betroffen, die bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind; die betroffenen angrenzenden Grundflächen sind sehr kleinflächig; der weitaus größte Bestand der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen bzw. der Flächen mit Begrünungsbindung bleibt unberührt. Der Planungszweck und das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Freizeitareal Brutting ist ebenfalls nicht berührt. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird deshalb gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauGB ist das vereinfachte Verfahren möglich und auch ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes eventuelle im Rahmen der Erneuerung der Staatsstraße erforderliche Eingriffe in bestehende Vegetationsbestände im Rahmen der Straßenplanung ausgeglichen werden.

müssen Aufgrund der vorgesehenen Teilaufhebung erfolgt durch den Bebauungsplan keine Zulassung von Eingriffen

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO fest mit der Zweckbestimmung Gastronomie/Kleinbrauerei/Wohnmobilstellplatz/Adventure-Golf. Die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der für das Vorhaben erforderlichen Nebenflächen sind von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es sind lediglich kleinflächige, direkt an die Staatsstraße angrenzende Flächen mit Begrünungsbindung und Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen sowie überwiegend öffentliche Verkehrsflächen von der Teilaufhebung betroffen.

Das wesentliche Planungsziel einschließlich der hierfür erforderlichen Eingrünungen und Einbindung in die Landschaft sind damit von der Teilaufhebung nicht berührt. Der allergrößte Teil der zu begründenden Flächen bleibt bestehen. Der Bebauungsplan bleibt weiterhin funktionsfähig und umsetzbar, das Einverständnis des Vorhabenträgers zur Teilaufhebung der in seinem Besitz stehenden Flächen liegt vor. Auch der für die Fahrbahnerneuerung der Staatsstraße erforderliche Grunderwerb ist bereits mit dem Vorhabenträger geregelt.





Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle BayernAtlas)

4. PLANUNGSZIELE

Durch die Planung soll die Fahrbahnerneuerung der Staatsstraße ermöglicht werden. Der Zustand der Staatsstraße ist erheblich verbesserungsbedürftig. Dies ist umso gravierender, als bei einem in naher Zukunft erforderlichen Ausbau der Staatsstraße am Langen Berg südlich von Pottenstein der gegenständliche Abschnitt eine wichtige Umleitungsstrecke sein wird.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan wird teilweise aufgehoben.

Von der Teilaufhebung sind keine überbaubaren Flächen betroffen. Art und Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert festgesetzt.

6. ERSCHLIESSUNG

Im Zuge der Fahrbahnerneuerung der Staatsstraße ist auch die Zufahrt zum Sondergebiet zu erneuern. Eine lagemaßige Änderung der Zufahrt und der Erschließungseinrichtungen ist nicht erforderlich.

7. GRÜNORDNUNG

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden Flächen beansprucht, die zum Erhalt von Vegetationsbeständen oder zur randlichen Begrünung des Sondergebietes festgesetzt waren. Es sind nur sehr kleine randliche Teilflächen betroffen, die grundsätzliche Eingrünung des Sondergebietes bleibt erhalten.

Eventuelle Eingriffe in diese Flächen im Rahmen der Fahrbahnerneuerung der Staatsstraße sind im Zulassungsverfahren und der Plangenehmigung für die Sanierung der Staatsstraße zu bilanzieren und falls erforderlich müssen entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. Gestaltungsmaßnahmen im Rahmen der Staatsstraßensanierung durchgeführt werden.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Stadt Pottenstein

Pottenstein, den 27.06.2022



Fränke
Erster Bürgermeister

