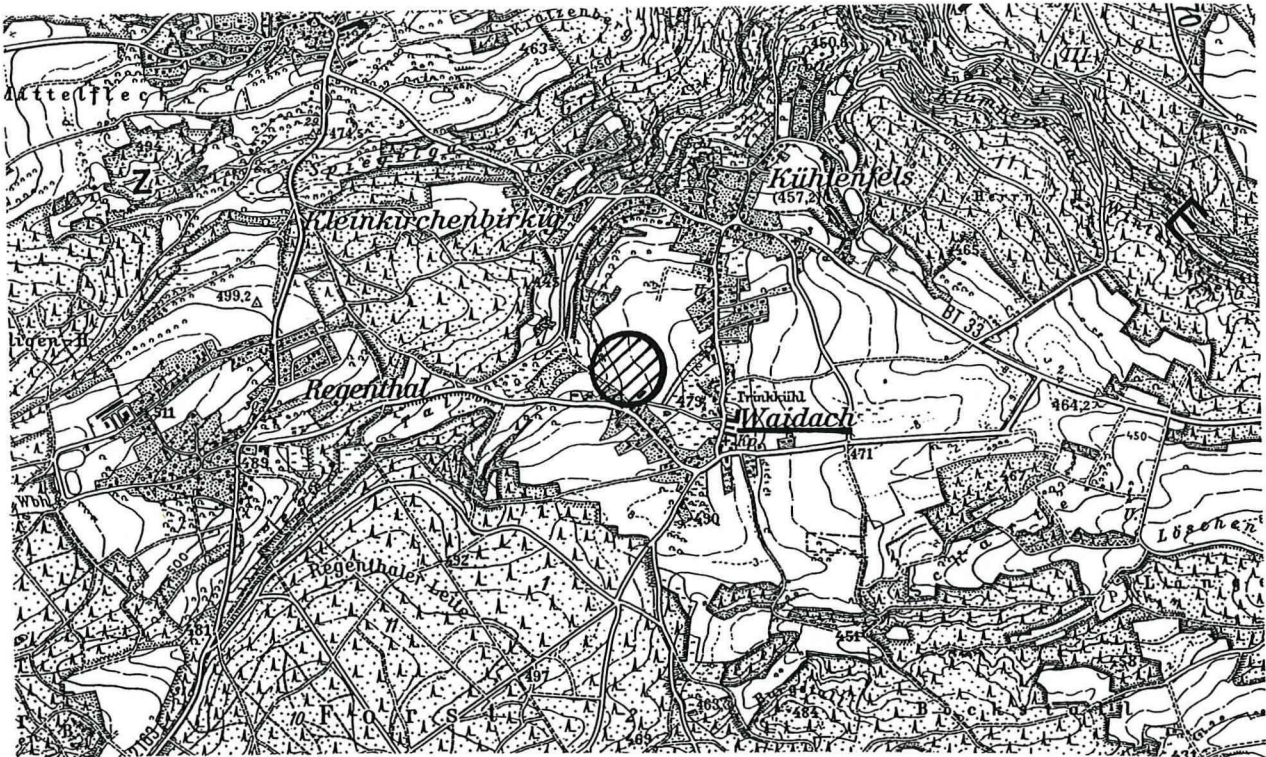

STADT POTTENSTEIN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 28 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WAIDACH-RANGENWIESEN "

Begründung

Januar 2004



Vorhabensträger: Fa. Bernd Redel, Waidacher Dorfstr. 72 , 91278 Pottenstein/Waidach

Bearbeiter: Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt SRL
Christian Krüßmann, Stadtplaner SRL

TEAM 4 landschafts + ortsplanung

kaus • bauernschmitt • enders • mehler

90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470



Gliederung

A) BEGRÜNDUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Gelände- und Bodenverhältnisse
5. Art der Nutzung
6. Überbaubare Flächen
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung

B) BEGRÜNDUNG GRÜNNORDNUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen
2. Landschaftliche Situation
3. Grüngestaltung
4. Regenwasserabfluß
5. Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz
6. Umweltverträglichkeitsprüfung

A) BEGRÜNDUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

1. Lage des Planungsgebietes

Die Stadt Pottenstein liegt im Landkreis Bayreuth. Sie ist Teil des ländlichen Raums.

Der Ortsteil Waidach liegt auf der Hochfläche südlich Pottenstein.

2. Planungserfordernis

Die Fa. Redel besteht bereits seit 1995. Es existieren Genehmigungen für den Bau der Garage bzw. Halle auf FlurNr. 355 sowie Auffüllungen mit Erdreich auf FlurNr. 357 aus den Jahren 1997 bzw. 1999. Des weiteren wird bereits ein Großteil des Geltungsbereichs als Lagerfläche genutzt.

Es handelt sich um einen der wichtigsten Arbeitgeber im Ort.

In Zusammenhang mit der erforderlichen Erweiterung und den notwendigen Erschließungsmaßnahmen soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplanes Baurecht und Planungssicherheit geschaffen werden.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes und einzelner Gebäude ist erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu sichern und Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere sollen das lärmintensive Schüttgutlager aus dem Nahbereich des Wohngebiets verlegt werden, ein nachhaltiger Umgang mit Oberflächenwasser, eine umfassende Eingrünung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Da sich die Flächen im Planungsgebiet in der Hand eines einzigen Vorhabensträgers befinden, wurde das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt.

Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Pottenstein und dem Träger des Vorhabens über die Herstellung der Erschließung geschlossen, der bei Fassung des Satzungsbeschlusses vorliegen muß.

4. Gelände- und Bodenverhältnisse

Die Planungsfläche liegt auf der verkarsteten Hochfläche der Fränkischen Alb. Das Gelände ist teils bereits aufgefüllt. Lediglich die (bereits genehmigten) Auffüllungen

nach Westen sind noch nicht fertiggestellt. Des weiteren sind im Bereich der FlurNr. 363 (geplantes Schüttgutlager) geringfügige Abtragungen erforderlich.

Der Untergrund ist gut versickerungsfähig.

5. Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkungen bzgl. des Immissionsschutzes sind erforderlich, um den Schutz der angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten. Es ist mit ca. 20 LKW-Ein- und Ausfahrten pro Tag (insgesamt 40 Fahrten) zu rechnen. Die Arbeit auf dem Betriebsgelände beginnt nicht vor 6.00 Uhr (i.d.R. zwischen 6.30 und 7.00 Uhr). Zum Schutz der Wohnbevölkerung ist im Bereich der Betriebsgebäude westlich der Betriebsfläche ein Bereich für evtl. erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen dargesellt (z.B. Wall, ggf. mit Betonstütze).

Lärmintensive Arbeitsvorgänge sind im Bereich der FlurNr. 363 anzuordnen (Schüttgutlager, Siebanlage, Be- und Entladevorgänge). Hier sind ebenfalls evtl. entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von transportablen oder ortsfesten Lärmschutzwänden durch den Träger des Vorhabens vorzusehen (evtl. immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich). Ein Schallschutzgutachten des Herstellers der Brecheranlage lassen allerdings eine Unterschreitung der zulässigen Immissionswerte im Bereich der mit 200 m Abstand angrenzenden Bebauung erwarten.

Die Abgrabung im Bereich des Schüttgutlagers ist mit 50 cm Mineralbeton als Filterschicht anzudecken. Bauschutt- und Kompostlager sind zu überdachen. Die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser ist zu gewährleisten (vgl. Festsetzungen)

Wohngebäude von Betriebsleitern und Betriebsangehörigen sind zulässig, um eine ständige Überwachung und Betreuung des Geländes und der Ausstellungsflächen sicherzustellen. Sie sind dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm an Fläche und Bau-masse untergeordnet.

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (betrieblich oder privat, z.B. zur Kleintierhaltung) sind grundsätzlich zulässig und dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6. Verkehr

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt von der Waidacher Dorfstraße her. Sie ist auch für den Schwerlastverkehr ausreichend ausgebaut.

Im Gewerbegebiet ist die Zufahrt von den Betriebshallen im Süden bis zum Schüttgutlager im Norden innerhalb des Geltungsbereichs möglich.

Zur Sicherung der Erschließung hinterliegender Grundstücke sind Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet wird durch die E-ON AG mit Strom versorgt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Pottenstein.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch Anschluß an die Kläranlage Pottenstein. Eine Anschlußmöglichkeit besteht im Bereich der Zufahrt zur Waidacher Dorfstraße. Zur Reduzierung der Menge des eingeleiteten Niederschlagswassers sind auf dem Grundstück Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Auf die textlichen Festsetzung Nr. 3.2 sowie Ziffer B Nr. 4 der Begründung wird verwiesen.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen

Der § 1a des Baugesetzbuches benennt umweltschützende Belange in der Abwägung. 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.

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

2. Landschaftliche Situation

Das Gewerbegebiet Waidach-Rangenwiesen liegt auf der Hochfläche der Fränkischen Alb.

Das Gelände ist weitgehend aufgefüllt bzw. zur Auffüllung vorgesehen. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen, westlich ein kleines Trockental und nördlich Wald an.

Bei der beplanten Fläche handelt es sich um derzeit bereits genehmigt bebaute bzw. aufgefüllte Flächen bzw. um als Lagerfläche genutzte Flächen.

Bis auf eine Hecke am Westrand der Flur.Nr 363 und 355 (nördlicher Teil), Biotop Nr. 116.08 sind keine naturnahen Flächen betroffen.

3. Grüngestaltung

Hauptziel der Grünordnung ist es, das Gewerbegebiet weitgehend in die Landschaft einzupassen und notwendige Maßnahmen so zu lenken, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimal sind.

Zur Sicherung der wertvollen biotopkartierten Hecke ist sie ebenso wie eine jüngere Feldahornhecke als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Ergänzend sind Neupflanzungen vorgesehen

- westlich der Betriebsfläche zum Trockental und Wohngebiet hin,
- vor dem Schüttgutlager.

Im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV Leitung sind nur niedrig bleibende Gehölze zu pflanzen. Eine wünschenswerte Eingrünung nach Osten ist aufgrund der Nutzung der Betriebsfläche hinter der Halle bis an die Grundstücksgrenze hin nicht möglich (hier Kletterpflanzen festgesetzt). Im Norden auf FlurNr. 363 soll das Schüttgutlager durch Bodenabtrag in das Gelände eingesenkt werden, so dass eine weitreichende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds nicht zu befürchten ist (vgl. Schnitt).

4. Regenwasserabfluss

Die Festsetzungen zum Regenwasserrückhalt sind erforderlich, um die aufgrund der Größe der Betriebsfläche zu erwartenden Abflüsse schadlos und ohne Belastung des öffentlichen Kanalnetzes verzögern zu können.

Aufgrund der geringen Deckschichten und der Empfindlichkeit des Karstwassers ist bei der Versickerung nach Möglichkeit eine Passage in belebten Bodenschichten bzw. Rückhaltung in naturnahen Becken erforderlich. Hierfür ist ein Rückhaltebecken mit einer Fläche von ca. 200 qm vorgesehen. Dieses ist naturnah zu gestalten und soll gleichzeitig Funktionen als Feuchtbiotop erfüllen. Auf das Merkblatt ATV-DVWK M 153 wird hingewiesen.

5. Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz

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

Eingriffsermittlung

Da ein Teil der Anlagen bereits genehmigt ist und Bestand hat (vgl. Bestandsplan im Anhang), erfolgt die Eingriffsermittlung nur für den neu überplanten Bereich, wo im Sinne des Art. 6 BayNatSchG eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche, die das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt nachhaltig beeinträchtigen kann.

Prüfung der Eingriffsvermeidung / Eingriffsminimierung

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.

Die Ausdehnung des Gewerbegebiets in die freie Landschaft hinaus ist erforderlich, da die geplante Anlage des Schüttgutlager aufgrund der hiervon ausgehenden Immissionen nicht in Ortsnähe untergebracht werden kann.

Bei der Umsetzung der Planungsziele wurden eingriffsvermeidende Maßnahmen umgesetzt:

- Nutzung einer bestehenden Lagerfläche,
- Erhaltung der wertbestimmenden Vegetationsbestände,
- Höhenbeschränkung baulicher Anlagen,
- Festsetzung zum Wasserrückhalt und zur Versickerung,

- Festsetzung versickerungsfreundlicher Beläge außerhalb der intensiv genutzten Betriebsfläche,
- Festsetzungen zur Eingrünung,
- Festsetzung der Verwendung standortheimischer Gehölze.

Ermittlung des Zustands des Planungsgebiets nach der Wertigkeit der Schutzgüter (gem. Leitfaden BayStMLU)

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand des Änderungsgebietes erhoben und die Funktionen des Bereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Hecke wird als zu erhalten festgesetzt und deshalb nicht eigens bewertet.

Einstufung lt. Leitfaden BayStMLU	
Arten und Lebensräume	Lagerplatz, Ruderalfluren, Kategorie I, unterer Wert
Boden	teils befestigte Flächen, Kategorie I unterer Wert
Wasser	Flächen mit dauerhaft niedrigem Grundwasser, teils versiegelt, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, teils versiegelt, Kategorie I
Landschaftsbild	Lagerfläche, freie Landschaft betroffen, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

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

Als Ausgleichsfaktor (Spanne 0,3 – 0,6) wird 0,6 angesetzt, da die betroffene Fläche in erheblichem Maß versiegelt wird und weit in die freie Landschaft ragt.

In die Eingriffsbilanz werden alle als Gewerbegebiet dargestellten Flächen einbezogen, die eine erhebliche und nachhaltige Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren. Nicht einbezogen werden die genehmigte Halle mit Umgriff (vgl. Bestandsplan im Anhang).

Die Eingriffsfläche beträgt **ca. 9.600 qm**.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf (Anwendung Eingriffsregelung lt. Leitfaden)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Geringe Bedeutung (I)	9.600 qm	x 0,6	5.760 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **5.760 qm**.

Ausgleichsfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Fläche hat eine Größe von 2.800 qm. Als Ausgleichsmaßnahmen werden die Anlage einer naturnahen Hecke, einer Streuobstwiese sowie eines naturnahen Feuchtbiotops (Rückhaltemulde) geschaffen.

Als zusätzliche externe Ausgleichsfläche wird eine Fläche von 2.800 qm der FlurNr. 157 und 162/2 Gem. Kühlenfels festgesetzt (vgl. Lageplan im Anhang). Hier ist die Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von 20 Obstbaum-Hochstämmen vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche beträgt somit **5.600 qm**. Die genannten Maßnahmen sind vom Umfang und der Funktion her geeignet, den zu erwartenden Eingriff auszugleichen. Die geringfügige Unterschreitung des rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfs ist vertretbar, da der höchste Faktor zugrunde gelegt wurde, obwohl mehrere eingriffsvermeidende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

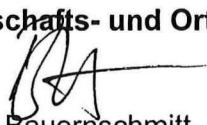
5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27.7.2001 (UVPG) besteht bei städtebaulichen Planungen ab einer überbaubaren Fläche von 2 ha die grundsätzliche Prüfpflicht der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aufgrund der Geringfügigkeit überbaubarer Flächen in der vorliegenden Planung und keiner erheblichen Betroffenheit von Schutzgütern gem. UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsstudie nicht erforderlich.

TEAM 4

Landschafts- und Ortsplanung


Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt SRL

Anhang

- Liste heimischer Gehölze
- Bestandsplan 1 : 2000
- Lageplan externe Ausgleichsfläche

Liste heimischer Gehölze

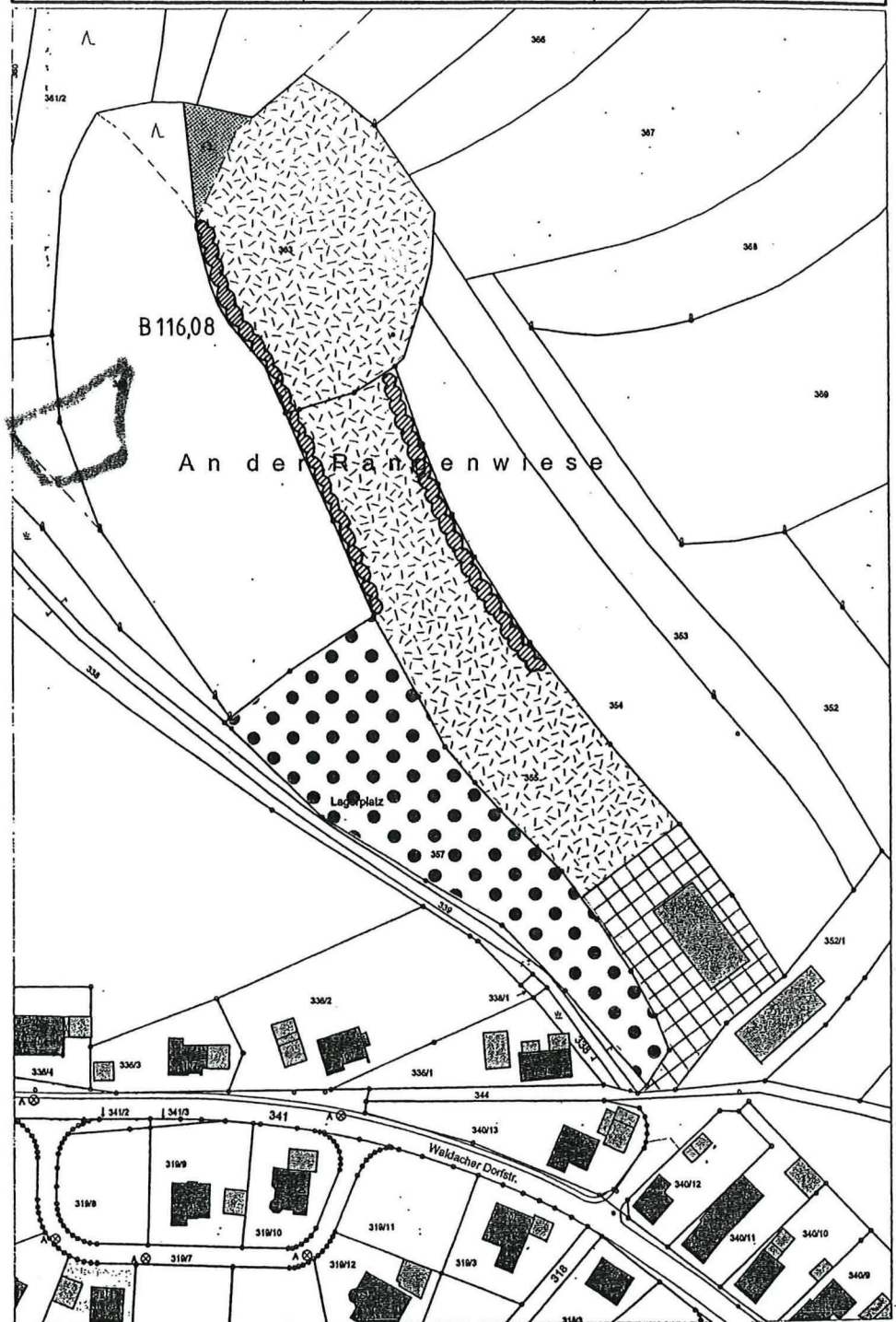
Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

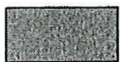
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose

* im weiteren Sinne heimisch, wegen guter abschirmender Wirkung empfohlen

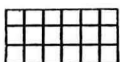


Die Angaben entsprechen dem Stand der ausstellenden Behörden, soweit sie zum Zeitpunkt des Ausdrucks bekannt waren. Maße sind vor Ort zu überprüfen.

LEGENDE



vorhandenes Gebäude (genehmigt 1997)



Betriebsfläche um Gebäude



genehmigte Auffüllung



Wald



Lagerfläche



Hecke

STADT POTTENSTEIN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 28

BESTANDSPLAN

maßstab

1 : 2.000

bearbeitet B/sch

datum August 2003

ergänzt

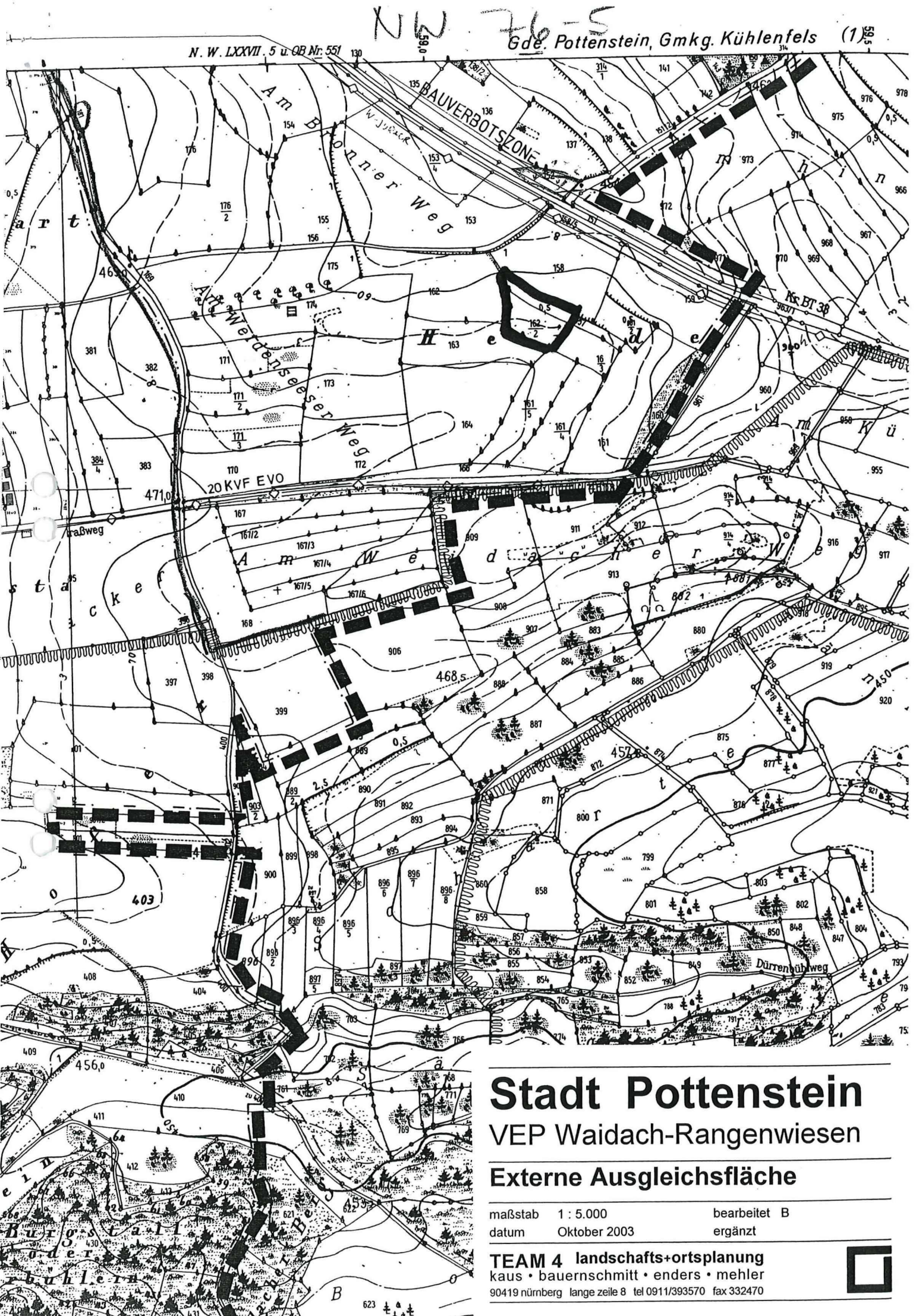
TEAM 4 landschafts + ortsplanung

kaus • bauernschmitt • enders • mehler

90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470



VORENTWURF



Stadt Pottenstein

VEP Waidach-Rangenwiesen

Externe Ausgleichsfläche

maßstab 1 : 5.000

bearbeitet B

datum Oktober 2003

ergänzt

TEAM 4 landschafts+ortsplanung

kaus • bauernschmitt • enders • mehler

90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470

