
Stadt Pottenstein

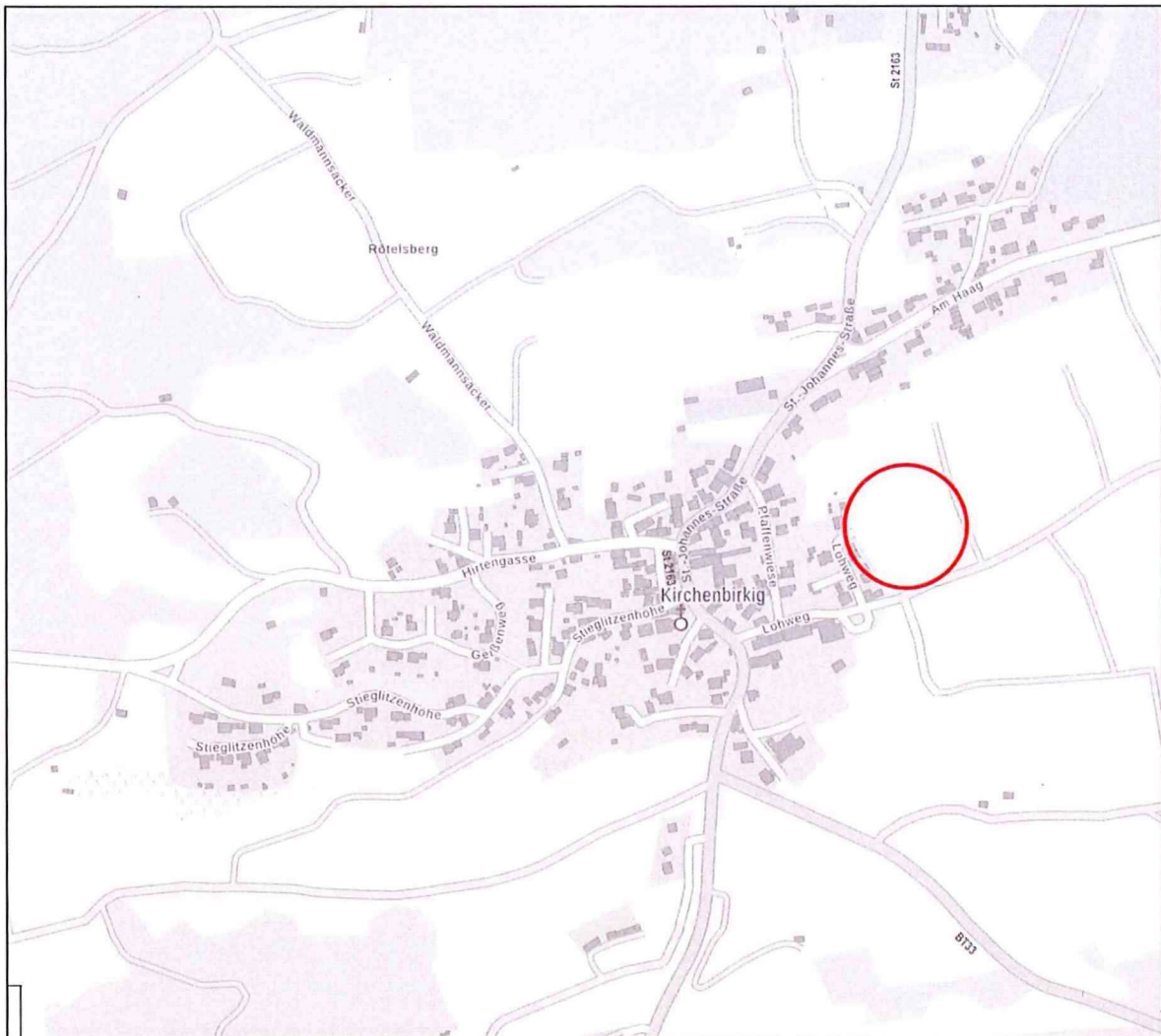
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 43 „Kirchenbirkig - Lohweg“



Begründung

11.01.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Stadt Pottenstein
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43 „Kirchenbirkig - Lohweg“

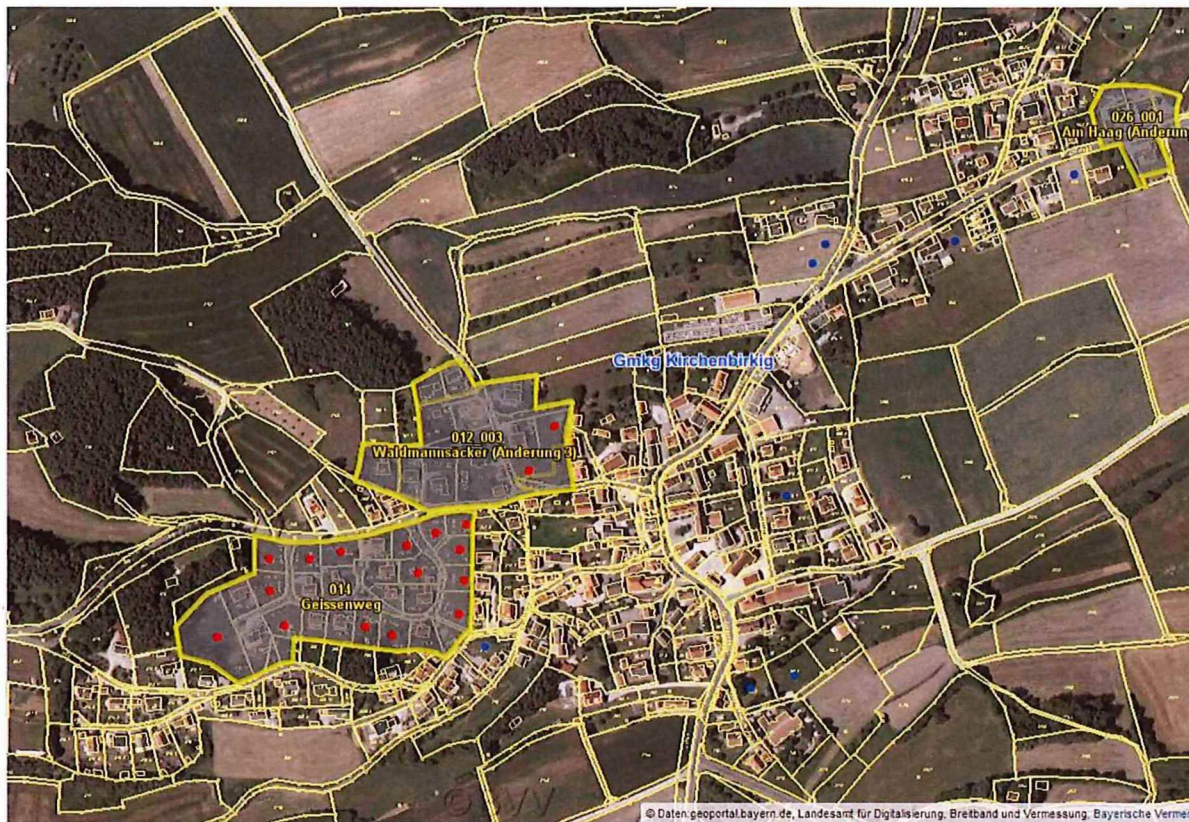


Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
7. ERSCHLIEßUNG	6
7.1 Verkehrsflächen	6
7.2 Ver- und Entsorgung	6
8. IMMISSIONSSCHUTZ	7
9. BRANDSCHUTZ	7
10. DENKMALSCHUTZ	7
11. GRÜNORDNUNG	7
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8

1. Planungserfordernis

Die Stadt Pottenstein im Süden des Landkreises Bayreuth ist eine Flächenkommune mit zahlreichen Ortsteilen. Die Stadt Pottenstein möchte in allen Ortsteilen ein organisches Wachstum ermöglichen, um Nachgeborenen und anderen Bürgern ein Verbleiben in der Heimat zu ermöglichen. In der Stadt Pottenstein gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Auch im Ortsteil Kirchenbirkig sind derzeit keine freien Bauflächen (rote Punkte) oder Baulücken (blau) verfügbar.



Im April 2021 wurde durch die Verwaltung eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer der Baulücken durchgeführt.

Es hat sich gezeigt, dass hier weitestgehend keine Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer besteht. Von den 22 angefragten Grundeigentümern haben 15 geantwortet. Nur 2 Eigentümer zeigen Verkaufsbereitschaft, 13 zeigen keine Verkaufsbereitschaft. Um jungen Stadtbürgern und Neubürgern Baumöglichkeiten anzubieten ist deshalb die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kirchenbirkig der Stadt Pottenstein am östlichen Ortsrand. Es umfasst neben dem landwirtschaftlichen Weg im Süden die Fl. Nrn. 2268, 2269, 2273, Gemarkung Kirchenbirkig. Es hat eine Fläche von 2 ha. Alle Grundstücke innerhalb von dem Planungsgebiet stehen im Eigentum der Stadt Pottenstein.

Westlich der Baufläche grenzt eine gemischte Baufläche an, im Osten, Süden und Norden landwirtschaftliche Nutzflächen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Die Planung wurde zunächst als Regelverfahren begonnen. Aufgrund der Verlängerung des § 13b BauGB stellt die Stadt das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren um.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Juni 2021 neu gefasst und das bereits 2020 begonnene Verfahren auf den § 13b BauGB umgestellt. Die Stadt Pottenstein stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich schließt an den organisch gewachsenen Ortsteil Kirchenbirkig an und rundet diesen nach Osten ab.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

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

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

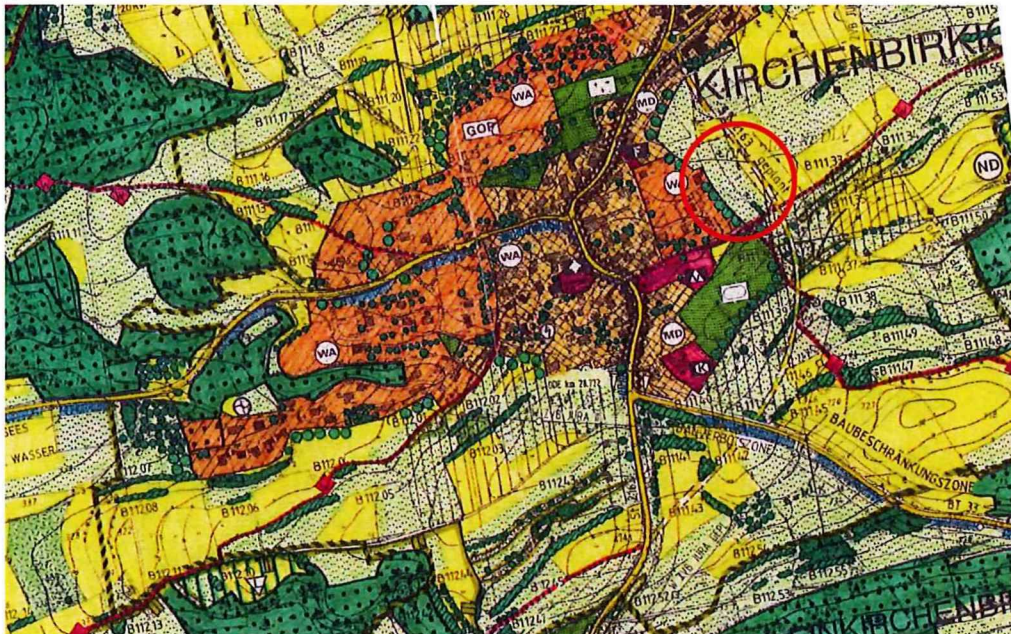
Die Stadt Pottenstein ist im Regionalplan der Region Oberfranken-Ost als Grundzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

In den kleineren Ortsteilen des Stadtgebietes ist eine organische Entwicklung anzustreben.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB redaktionell angepasst.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Es handelt sich um planungsrechtlichen Außenbereich, Baurecht besteht mit Ausnahme privilegierter Bauvorhaben nicht. Westlich befindet sich der Altort mit Wohnhäusern und ehemaligen Hofstellen und direkt angrenzend ein jüngeres Wohngebiet. Dieses besteht aus Einzelhäusern mit meist zwei Vollgeschossen. Die Gebäude haben fast ausschließlich Satteldach.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um mäßig intensiv genutztes Grünland. Kartierte Biotope oder besonders naturnahe Bereiche sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Lediglich einzelne Gehölze finden sich auf der Fläche.

Die Fläche ist leicht nach Nordosten geneigt.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

Der Untergrund der Baufläche besteht aus den Gesteinen des Malmkarstes mit guter Versickerungsfähigkeit, aber hoher Grundwasserempfindlichkeit.

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern angestrebt. Die zulässigen Baukörper sollen sich an der umgebenden Bebauung orientieren, die Stadt Pottenstein möchte den Bauherren aber eine weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude und den Dachformen lassen.

Die Erschließung soll vom Lohweg her erfolgen. Es soll ein Ringschluss zu der nördlich vorhandenen Stichstraße geschaffen werden.

Eine von Westen herkommende Mulde soll für den Oberflächenwasserabfluss freigehalten werden und in künftige Rückhaltebecken am östlichen Ortsrand, die gleichzeitig der Begrünung dienen, entwässern.



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der angestrebten Nutzung und um das Baugebiet in die Nachbarschaft einzufügen. Die Baufläche wurde so abgegrenzt, dass zur freien Landschaft hin Grünflächen orientiert werden. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung.

Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

Ergänzend werden die maximalen Wandhöhen und die maximalen Gebäudehöhen einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Neben dem Satteldach sind auch Walmdach, Zelt Dach, Flachdach und Pultdach zulässig. Durch diese Festsetzungen sollen den Bauherren Gestaltungsfreiheiten bei der Wahl der Hausformen gelassen werden. Lediglich am künftigen Ortsrand, im WA 2, sind Flachdächer aus Gründen des Ortsbildes ausgeschlossen.

Um eine unnötige Höhenentwicklung zu vermeiden, ist die Lage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante festgesetzt, diese darf entweder 25 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (i.d.R. für Baugrundstücke, die unterhalb der Erschließungsstraße liegen) oder bergseitig mit dem vorhandenen Gelände identisch sein (i.d.R. für Baugrundstücke, die oberhalb der Erschließungsstraße liegen).

Auch unter Berücksichtigung des geeigneten Geländes wird so sichergestellt, dass das Untergeschoß nicht unnötig weit aus dem Gelände herausragt und kein Vollgeschoss wird. Damit fügt sich die geplante Bebauung weitgehend in die vorhandene Topographie ein.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt durch Fortsetzung der Stichstraße Lohweg im Norden und Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Weg im Süden. Damit können ein Ringschluss und ein optimaler Verkehrsabfluss sichergestellt werden.

Der Anschlussbereich an die bestehende Straße Lohweg wird mit einer Breite von 12 m entsprechend dem bestehenden Stich ausgebildet, damit können in diesem Bereich Besucherstellplätze und Baumpflanzungen realisiert werden. Ansonsten erfolgt die Straßenerschließung des Baugebietes mit einer Breite von 5,5 m.

Nach Norden ist derzeit noch eine Stichstraße vorgesehen, hier soll später eine Fortsetzung der Bebauung erfolgen und dann gegebenenfalls ein Wendehammer ausgebildet werden, sofern kein Anschluss an die nördlich bestehenden Straßen möglich ist. Um in der Zwischenzeit Wenden von Müllfahrzeugen zu ermöglichen, ist gegebenenfalls die Anlage eines provisorischen Wendehammers auf dem letzten Baugrundstück vorzusehen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich des Lohweges im Westen vorhanden.

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. Die Folge ist, dass Neubaugebiete grundsätzlich nur noch im Trennverfahren zu entwässern sind.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Das Oberflächenwasser wird vor Ort rückgehalten und versickert werden. Hierfür ist eine Rückhaltefläche östlich der Baufläche festgesetzt. Diese ist naturnah auszubilden. Aufgrund des Flächenumfanges ist dies durch relativ flache Ausmuldungen und nur extensive Nutzung des Grünlands bzw. ergänzende Baumpflanzungen möglich (vgl. Kap. 11).

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken aus Sicht der Stadt keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten lassen. Der im Flächennutzungsplan südlich dargestellte Sportplatz existiert nicht.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland. Der Eingriff ist damit gut ausgleichbar. Für das kleine betroffene Gehölz erfolgen Ersatzpflanzungen.

Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind zum einen die Bereiche entlang des südlichen Flurweges festgesetzt, die zur Ortseingrünung mit einer Baumreihe bepflanzt werden sollen.

Im Bereich der weiteren öffentlichen Grünflächen sollen die für das Gebiet erforderlichen Rückhalteflächen geschaffen werden bzw. eine erforderliche Pumpstation untergebracht werden. Die Flächen sind naturnah zu gestalten, Bepflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen, der Grünlandbewuchs ist nur gelegentlich und spät zu mähen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Pro Baugrundstück sind Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen festgesetzt. Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Ergänzend sind Nadelgehölzhecken oder Schotter-Kies-Gärten mit weniger als 70 % Bepflanzung sind ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um in den nicht überbauten Freiflächen ausreichende Funktionen für den Naturhaushalt sicherzustellen.

Letztlich ist die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, um das Tötungsverbot des Artenschutzes sicher auszuschließen (s. nachfolgender Punkt).

Eingriffsregelung

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Dennoch erfolgt im Plan die Ausweisung umfangreicher Grünflächen mit Pflanzgeboten, die auch ohne formelle Festsetzung als Ausgleichsfläche eine Kompensation der mit dem Baugebiet verbundenen Eingriffe darstellen. Dies dokumentiert die hohe Bedeutung, die die Stadt Pottenstein den Belangen des Naturschutzes einräumt.

Zudem wird als Ersatz für ein verlorengehendes kleines Gehölz (als „Sonstige Fläche aus Verfahren der ländlichen Entwicklung“ im Ökoflächenkataster erfasst) ein Pflanzgebot für eine Hecke festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen sind Vorkommen von wiesenbrütenden Vogelarten sehr unwahrscheinlich. Die Abstände zur bestehenden Bebauung und zum landwirtschaftlichen Weg im Süden sind zu gering. In den Gehölzen wurden keine Baumhöhlen festgestellt, vorsorglich ist die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Damit können durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Regelungen des Artenschutzes eingehalten werden.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	12.765m ²
Verkehrsfläche	2.199 m ²
Öffentliche Grünflächen	5.063 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Kirchenbirkig gedeckt. Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden erhebliche negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und auf Natur und Landschaft vermieden.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Stadt Pottenstein
Pottenstein, den 21.02.2022



Fränke
Erster Bürgermeister



ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |