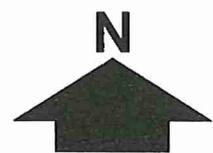


© Bayerische Vermessungsverwaltung



# Stadt Pottenstein

## Einbeziehungssatzung

### "Elbersberg - Ost"

maßstab: 1 : 1.000

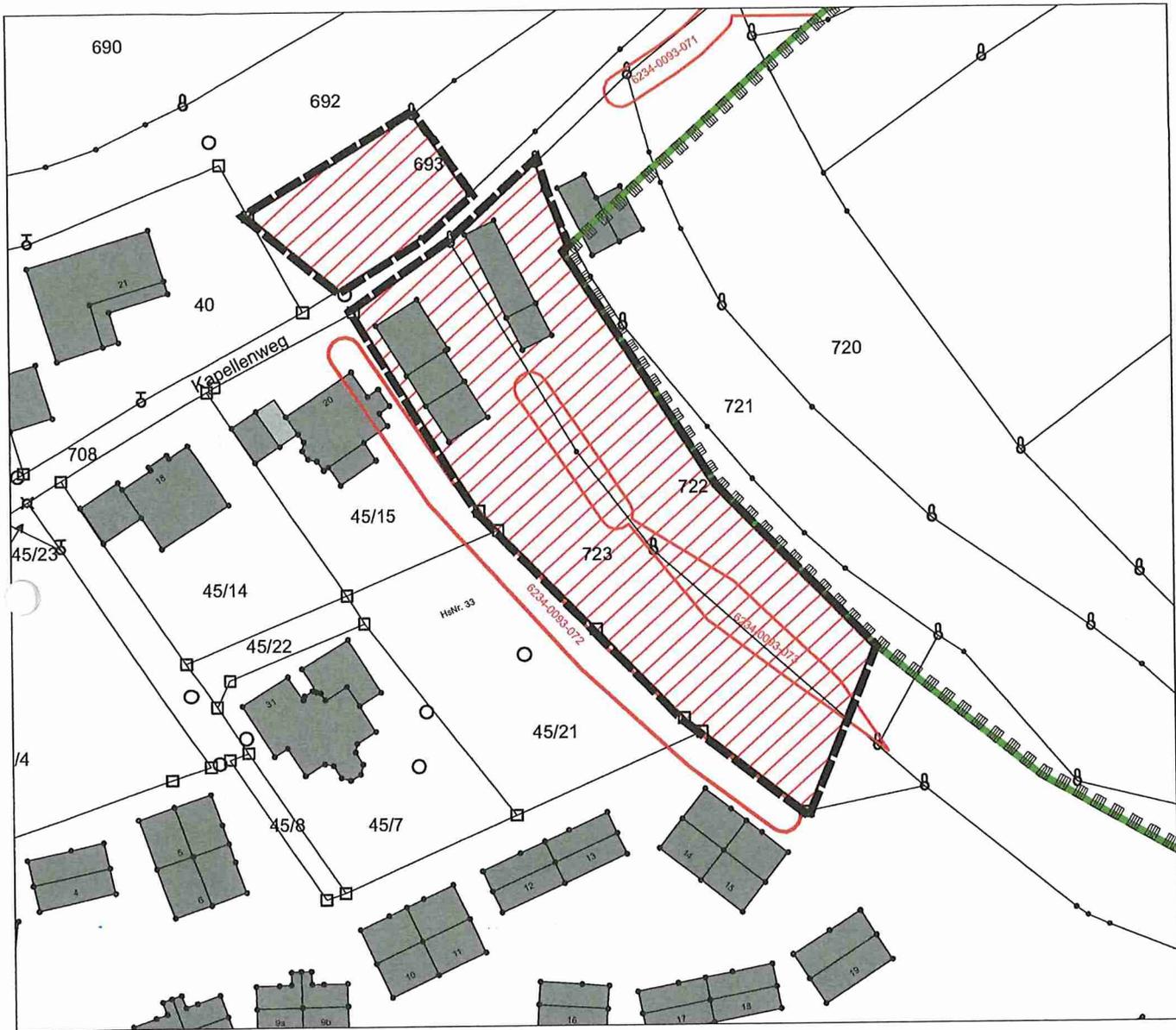
bearbeitet: gb/ao

datum: 05.07.2021

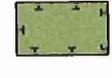
ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





**Einsetzungen durch Planzeichen**

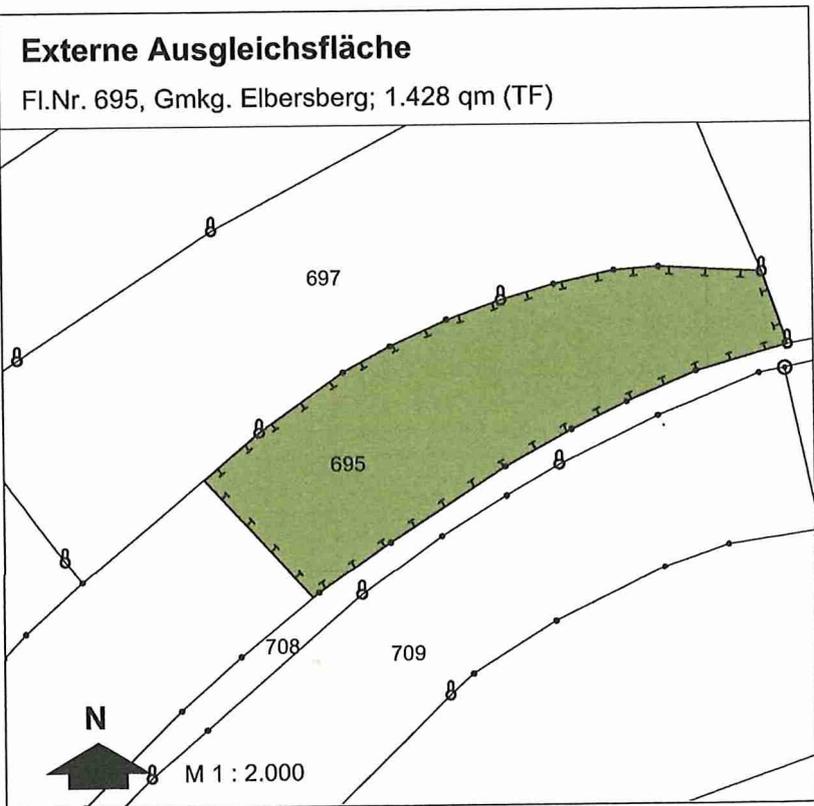
-  Geltungsbereich
-  Einbeziehungsbereich (3.344 m<sup>2</sup>)
-  Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Externe Ausgleichsfläche**

Fl.Nr. 695, Gmkg. Elbersberg; 1.428 qm (TF)

**Hinweis**

-  Biotope lt. amt. Kartierung LfU mit Nummer
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG)



Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Pottenstein folgende Satzung.

### § 1

(1) Teilflächen der Fl.Nr. 693, 722 und 723 Gmkg. Elbersberg werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, wobei der Einbeziehungsbereich rot schraffiert ist.

(2) Im Einbeziehungsbereich sind Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen (mit je max. 2 Wohneinheiten) zulässig.

(3) Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche werden 1.428 qm der Fl.Nr. 695 Gmkg. Elbersberg als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung einer Streuobstwiese zu erfolgen. Pflanzung von 12 Obstbäume als Hochstamm, Ansaat Regiosaatgut (Grünland trockener Standorte) oder Heudrusch von artenreichen Spenderflächen aus der Umgebung, Mahd mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung nach dem 1.7.

(4) Der Lageplan und seine Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

(5) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festlegungen der Satzung nach § 34 BauGB.

### § 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Pottenstein, den 26. 07. 2021

Stefan Frühbeißer  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Pottenstein hat in der Sitzung vom 26.10.2020 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Elbersberg für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Elbersberg-Ost“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschließlich 12.01.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.12.2020 bis einschließlich 12.01.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Pottenstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2021 die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Elbersberg für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Elbersberg-Ost“ in der Fassung vom 05.07.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Pottenstein, den 26. 07. 2021

.....  
Stefan Frühbeißer  
Erster Bürgermeister



(Siegel)

## 5. Ausgefertigt

Stadt Pottenstein, den 26. 07. 2021

.....  
Stefan Frühbeißer  
Erster Bürgermeister



(Siegel)

6. Die Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB). Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit am 30. 07. 2021 in Kraft getreten (Tag der Bekanntmachung; § 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Pottenstein, den 30. 07. 2021

.....  
Stefan Frühbeißer  
Erster Bürgermeister



(Siegel)

---

# Stadt Pottenstein

## Einbeziehungssatzung

### “Elbersberg-Ost“

---

**Begründung**

**05.07.2021**

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

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---



## 1. Lage des Planungsgebietes

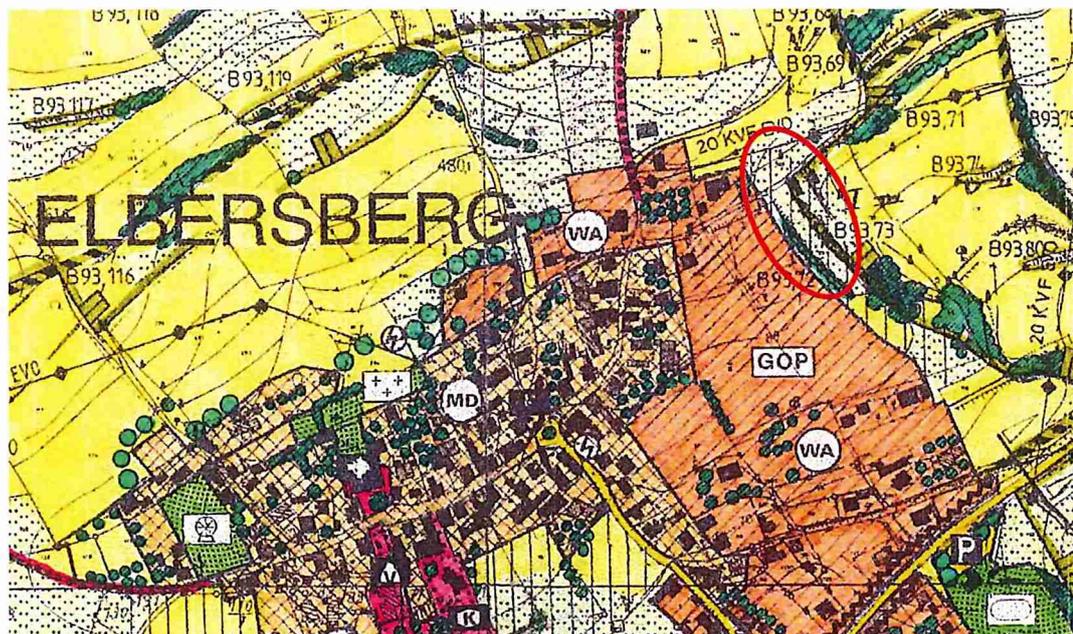
Das Plangebiet liegt in der Stadt Pottenstein im Landkreis Bayreuth am östlichen Ortsrand des Ortsteils Elbersberg. Es umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen der Fl.Nr. 692, 693, 719, 722, 723 Gemarkung Elbersberg und hat eine Größe von ca. 0,46 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist teils mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, teils als Lager- und Nebenfläche bzw. Garten genutzt und in Teilen mit Gehölzen bestockt. Der Teil nördlich des Flurweges ist landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

## 2. Planungserfordernis

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

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

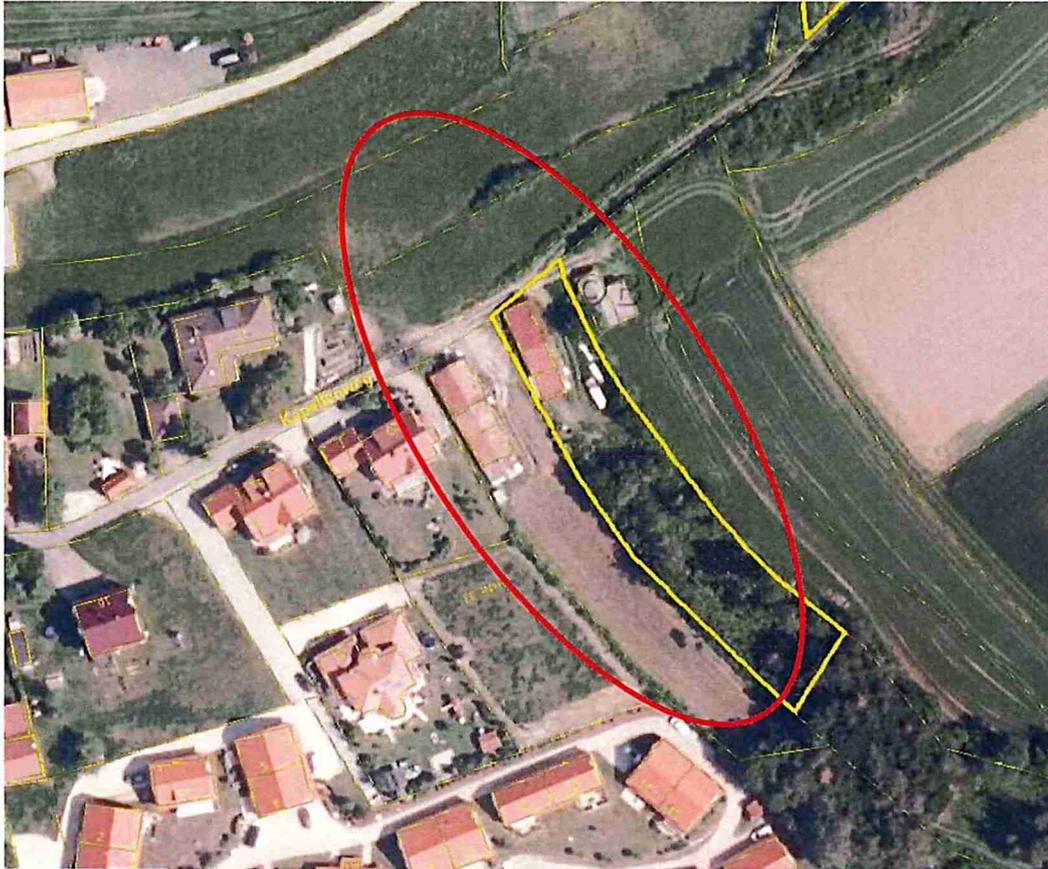
Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude im Geltungsbereich sind für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb entbehrlich. Obwohl der FNP Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Das dortige Wohngebiet ist durch Einzelhäuser

geprägt. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach, Art, Maß und Bauweise wird aufgenommen. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

#### **4. Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,46 ha. Er hat den Charakter eines Wohngebietes.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Ortsstraße aus. Hierfür sind für Hinterlieger gegebenenfalls Geh- und Fahrtrechte erforderlich.

#### **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.

### Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker Kategorie I mäßig intensiv genutztes Grünland, Kategorie II Aufforstung/Feldgehölz, biotopkartierte Hecke, Kategorie III
Boden	Ablehm, 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 - III</b> Flächen mit geringer bis mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	978 qm	x 0,3	293 qm
mittel	449 qm	x 0,7	314 qm
hoch	821 qm	x 1,0	821 qm
Summe			1.428 qm

### Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleichsfläche eine Teilfläche von 1.428 qm der Fl.Nr. 695 Gmkg. Elbersberg außerhalb des Geltungsbe-  
reichs zugeordnet (derzeit Ackerfläche).

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung einer Streuobstwiese festgesetzt. Es sind ca. 8  
Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Das Grünland ist mit Regiosaat gut trockener  
Standorte (Herkunft Fränkische Alb) oder mit Heudrusch nahegelegener, artenreicher  
Spenderflächen anzusäen.

Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, ab 1.7. ohne Düngung und mit  
Mähgutabfuhr oder extensiv zu beweiden.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung des Tötungsverbot in den Gehölzbeständen ist die Beräumung der Baufläche nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt an den Geltungsbereich. Die Abgrenzung wurde digital vom Landesamt für Umweltschutz übernommen. Es handelt sich ggf. um eine Unschärfe aufgrund der Übertragung der Landschaftsschutzgrenzen vom Maßstab 1:25.000 in den Maßstab 1 : 5.000.

## **6. Immissionsschutz**

Aus Sicht der Stadt wirken auf den Einbeziehungsbereich keine Emissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen.

## **7. Denkmalschutz**

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Boden- oder Baudenkmale.

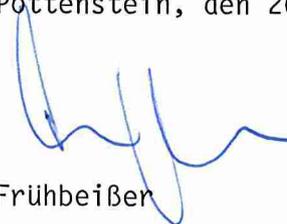
Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

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

Stadt Pottenstein  
Pottenstein, den 26.07.2021

  
Frühbeißer  
Erster Bürgermeister



### Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn    |
| <i>Betula pendula</i>   | Birke        |
| <i>Prunus avium</i>     | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i>     | Salweide     |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere   |
- b) Sträucher
- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Hartriegel          |
| <i>Corylus avellana</i>    | Hasel               |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn            |
| <i>Euonymus europaea</i>   | Pfaffenhütchen      |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Liguster            |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Heckenkirsche       |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe             |
| <i>Ribes alpinum</i>       | Berg-Johannisbeere  |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose           |
| <i>Salix caprea</i>        | Salweide            |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Holunder            |
| <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball |