



Satzung der Stadt Pottenstein zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Bayreuther Berg II“, Pottenstein vom 18. Mai 2011

Aufgrund von §§ 2 ff und § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 23.09.2004 (FNA 213-1) in Verbindung mit Art. 22 Abs. 1 und 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (FN BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Stadt Pottenstein folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Bayreuther Berg II“ in der Fassung vom 16.11.1977, in Kraft getreten am 09.02.1978, zuletzt geändert mit 5. Änderungssatzung vom 27.09.2001, in Kraft getreten am 29.11.2001, wird wie folgt geändert:

1. Änderung der zeichnerischen Darstellung:

- a) Die bereits errichtete Garage in der Bauparzelle 23 und die verkleinerte erstmalige Herstellung des Wendehammers der Straße „Kiefernweg“ wird berücksichtigt.
- b) In der Bauparzelle 26 wird ein zusätzliches Baufenster vorgesehen.

Die Änderung der zeichnerischen Darstellung ist im beigefügten Lageplan Maßstab 1:1.000 dargestellt. Der Lageplan ist als Bestandteil der Satzung in der Anlage beigefügt.

2. Änderung der textlichen Festsetzungen:

Unter Ziffer 0.5 Garagen und Nebengebäude wird folgende neue Nummer 0.5.7 eingefügt:

„In der Bauparzelle 26 ist nur die Errichtung eines freistehenden nicht-gewerblichen Nebengebäudes ohne Feuerungsanlage, das nur eingeschossig und nicht unterkellert ist, höchstens 60 m² Brutto-Grundfläche hat, zulässig.

Als Dachform ist Pultdach zulässig; die Firsthöhe darf 4,02 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

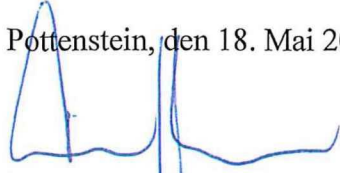
Das Gebäude darf nur zur Unterbringung von Sachen dienen, eine Nutzung als „Hackschnitzellager“ ist unzulässig.

Eine Einfriedung der Bauparzelle 26 ist unzulässig.“

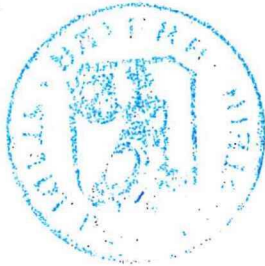
§ 2

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

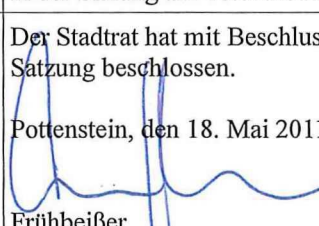
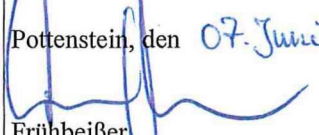
Pottenstein, den 18. Mai 2011



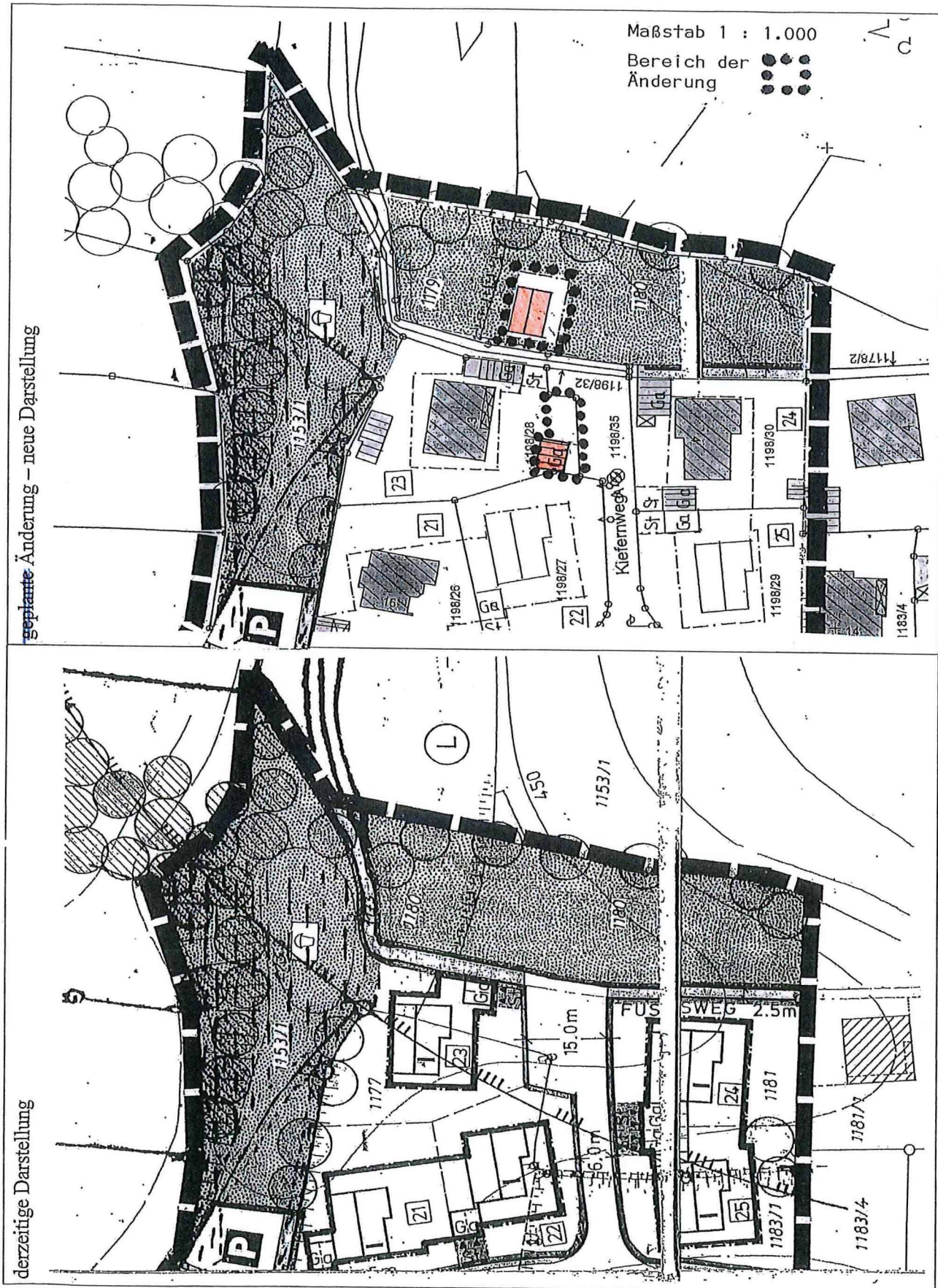
Fröhbeißer
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:	Bauausschuss in der Sitzung am 15.12.2010, TOP nö 5
Scoping, vorgezogene Bürgerbeteiligung	Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
Beteiligung der Bürger	Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.02.2011 bis 09.03.2011, hierauf wurde im Amtsblatt Nr. 1/2011, vom 28.01.2011 hingewiesen.
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Beteiligung erfolgt mit Schreiben vom 26.01.2011, als Fristende für die Stellungnahmen wurde bis 07.03.2011 benannt.
Behandlung der Bedenken und Anregungen	Die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 16.05.2011 beschlussmäßig behandelt.
Satzungsbeschluss	Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 16. Mai 2011 die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. Pottenstein, den 18. Mai 2011  Fröhbeißer 1. Bürgermeister
Bekanntmachung	Die Satzung wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatts der Stadt Pottenstein Nr. <u>05/2011</u> Seite <u>5</u> , vom <u>07. Juni 2011</u> amtlich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Pottenstein, den <u>07. Juni 2011</u>  Fröhbeißer 1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Bayreuther Berg II“ - 6. Änderung
zeichnerische Darstellung:



Bebauungsplan „Bayreuther Berg II“ - 6. Änderung

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Durch den Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 1180 der Gemarkung Pottenstein wurde im August 2010 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Bayreuther Berg II“ gestellt, um den Neubau eines land- und fortwirtschaftlichen Nebengebäudes zu ermöglichen. Ferner sind im Bereich des Wendehammers der Straße „Kiefernweg“ auf den Grundstücken Flurnummern 1198/28 und 1198/35 jeweils der Gemarkung Pottenstein verschiedene bauliche Veränderungen erfolgt. Beiden Umständen soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Bayreuther Berg II“ Rechnung getragen werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke Flurnummer 1180, 1198/28 und 1198/35 jeweils der Gemarkung Pottenstein befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bayreuther Berg II“, Pottenstein.

Entsprechend dem Bebauungsplan „Bayreuther Berg II“ sind die Grundstücke wie folgt dargestellt:

- FlNr. 1180 gemäß Ziffer 9.9 als „öffentliche Grünfläche“
- FlNr. 1198/28 gemäß Ziffer 1.1.3 als „Baufläche“, WA
- FlNr. 1198/35 gemäß Ziffer 6.1 als „Straßenverkehrsfläche“

3. Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet/Baufläche handelt es sich um eine ebene Fläche im Ortsbereich von Pottenstein. Die Grundstück befinden sich auf der Hochfläche, dem sogenannten „Bayreuther Berg“, im Osten fällt es steil ab zum „Mariental“.

Das Grundstück FlNr. 1198/28 wird als „Gebäude- und Freifläche“, die FlNr. 1198/35 als „Verkehrsfläche“ und die FlNr. 1180 als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ genutzt.

4. städtebauliche Konzeption

Die Maßnahmen der Stadt Pottenstein zur Erschließung des „Kiefernweges“ sind abgeschlossen. Hierbei wurde der Wendehammer mit einer Breite von 10 m ausgebaut. Diese Breite ist für den anfallenden Verkehr und unter Berücksichtigung der Länge der Straße „Kiefernweg“ mit insgesamt 55 m als ausreichend anzusehen. Die Verkleinerung der Breite von ursprünglich 15 m auf 10 m kann daher erfolgen.

Zur Behebung des Defizits an Stellplätzen wurde auf dem Grundstück FlNr. 1198/28 eine zusätzliche Doppelgarage errichtet. Derartige Doppelgaragen sind entsprechend dem Bebauungsplan „Bayreuther Berg II“ grundsätzlich zulässig.

Die Errichtung eines Nebengebäudes für die Unterbringung von Sachen der Land- und Forstwirtschaft ist Teil der landwirtschaftlichen Nutzung von Grundstücken. Die Schaffung eines Betriebszweckes ist damit nicht verbunden. Um eine Zersiedelung der freien Landschaft zu vermeiden ist die ortsnahe Anordnung vorzuziehen. Aufgrund der Größe und Lage des Grundstücks FlNr. 1180 ist diese Fläche dazu geeignet, darauf ein derartiges Nebengebäude zu errichten.

Zum Schutz der Nachbarbebauung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bauvorhaben ist die

Aufnahme der Nutzungsbeschränkung erforderlich.

Aufgrund dieser Umstände werden durch die Änderung bzw. Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt; die Änderung kann somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

5. Erschließung

Die angemessene Erschließung ist über die Lage mit angemessener Breite an der Straße „Kiefernweg“ sichergestellt.

Eine Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Einrichtung sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch die vorhandene Einrichtung sichergestellt.

6. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

6.1 Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

Reduzierung der versiegelten Verkehrsfläche um ca. 50 m² (abzgl. Garagenfläche mit Zufahrt) und

Verbot der Einfriedung der Bauparzelle 26, um damit die „offene“ Verbindung der Fläche zur freien Landschaft aufrecht zu erhalten.

6.2 Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität beim Grundstück FlNr. 1180 wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsfläche für das Baugebiet beträgt ca. 60 qm.

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Grünland, Kategorie II
Boden	Braunerde, landwirtschaftlich genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurstand, versickerungsfähig, Kategorie I-II,
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I,
Landschaftsbild	wenig eingegrünter Ortsrandbereich, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I (Tendenz zum oberen Wert) Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

6.3 Ermittlung Ausgleichsfaktor

Die Eingriffsfläche beträgt ca. 100 qm.

Eingriffsschwere: Typ A (geringe Versiegelung bei GRZ 0,3) -> Spanne Faktor 0,2-0,5

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Tendenz der mehreren Schutzgüter zum oberen Wert bzw. zur Kategorie II im oberen Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors: **0,4**

6.4 Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

(Anwendung Eingriffsregelung lt. Leitfaden)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
I - Geringe Bedeutung	100 qm	x 0,4	40 qm
Summe			40 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **40 qm**.

6.5 Ausgleichsflächen

Durch die Rücknahme der Verkehrsfläche beim Wendehammer „Kiefernweg“ wird der Bedarf an Ausgleichsflächen bereits kompensiert. Ferner ist das „Nebengebäude“ als Teil der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks zu sehen.

7. Verfahrensgang

Der Verfahrensgang ist auf der Satzung im Verfahrensvermerk dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Landratsamt Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Bayreuth
- Straßenbauamt Bayreuth
- Deutsche Telekom AG
- Fa. Eichenmüller Pottenstein
- Amt für Landwirtschaft und Bodenkultur Bayreuth
- Verein Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst
- Regierung von Oberfranken

Pottenstein, den 18. Mai 2011

Frühbeißer
1. Bürgermeister

