
Stadt Pottenstein

Einbeziehungssatzung

„Elbersberg-West“

Begründung zum Entwurf vom

20.04.2023

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz
7. Denkmalschutz

Bearbeitung:

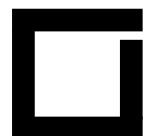
Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. Lage des Planungsgebietes

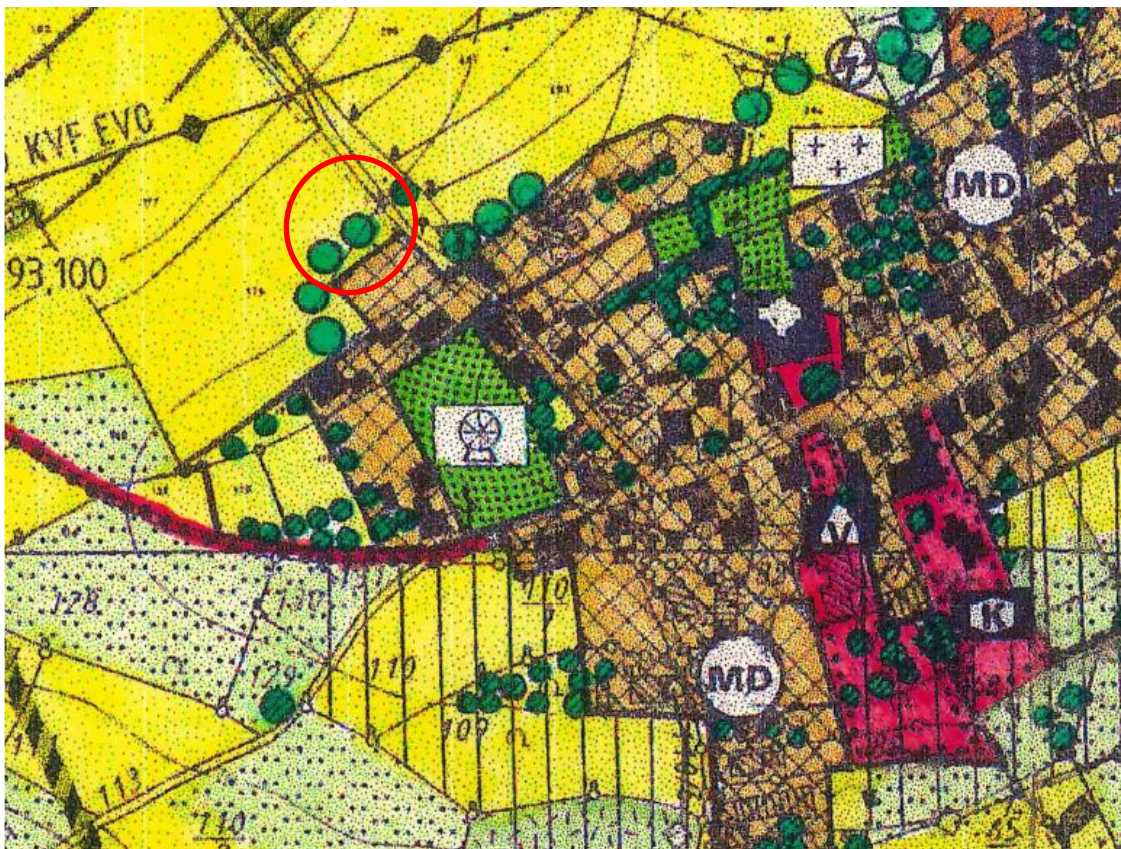
Das Plangebiet liegt in der Stadt Pottenstein im Landkreis Bayreuth am westlichen Ortsrand des Ortsteils Elbersberg. Es umfasst eine Teilfläche von ca. 0,1 ha der Flurstücke Fl.Nrn. 176, Gemarkung Elbersberg. Das Gelände des Plangebietes fällt leicht nach nach Norden. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich 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 Einziehungsbereich 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. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. 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 aus Sicht der Stadt durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem.

§ 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Er grenzt im Süden an eine zusammenhängende Bebauung an. Dort befinden sich Einzelwohnhäuser.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle Bayernatlas)

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,1 ha. Er hat entsprechend des angrenzenden bereits bebauten Bereichs im Süden und Osten den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets. Im Einbeziehungsbereich sind Wohngebäude mit je max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen sowie zur Dachform und Dachneigung sind zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Durch die Festsetzung einer Baum- und Strauchhecke im Westen bzw. einer Obstbaumreihe im Norden als Ausgleichsfläche wird die grünordnerische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Es sind nur heimische Gehölze als freiwachsende Hecke zulässig (s. Artenliste im Anhang).

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße „Am neuen See“ im Osten aus.

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. Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers und die besonderen Anforderungen im Karst sind zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht die Stadt davon aus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann. Das Grundstück ist zudem groß genug, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen.

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. Ein Bestandsplan des Einbeziehungsbereichs mit Eingriffsbewertung befindet sich im Anhang.

Bewertung der Eingriffsfläche

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Kategorie I
Boden	Braunerde, 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
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird im mittleren Bereich festgesetzt: 0,3.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	800 qm	x 0,3	240 qm
Summe			240 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs mit 240 qm zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Entwicklung Baumreihe mit Obstbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage und der Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

6. Immissionsschutz

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine erheblich emittierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe mit stark emittierender Tierhaltung.

Insofern bestehen nach Kenntnis der Stadt keine Konflikte mit dem Immissionsschutz.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen unmittelbare Nähe befinden sich keine Bodendenkmale oder Baudenkmale, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.



Bearbeiter:

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

Anhang 1:
Artenliste standortheimischer Gehölze für die Ortseingrünung

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