**Stadt Pottenstein**
Forchheimer Str.1, 91278 Pottenstein, Tel.: 09243/708-0

610/3-71

# Innenbereichssatzung für den Ortsteil Kleinkirchenbirkig

(Fl.Nrn. 658, /6, /7 und 659 der Gemarkung Kirchenbirkig)
**Vom 04. April 2006**

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 und 3 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) 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 nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Bayreuth folgende Innenbereichssatzung:

§ 1

Für den Bereich der Senke zwischen Kleinkirchenbirkig und Kühlenfels, südlich der Kreisstraße BT 33 wird die Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kleinkirchenbirkig und dem Außenbereich gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom Januar 2006 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Entsprechend der Abgrenzung in § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) im Innenbereich nach § 34 BauGB und im Außenbereich nach § 35 BauGB. Soweit für den Innen- oder den Außenbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pottenstein, den 04. April 2006

Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:**

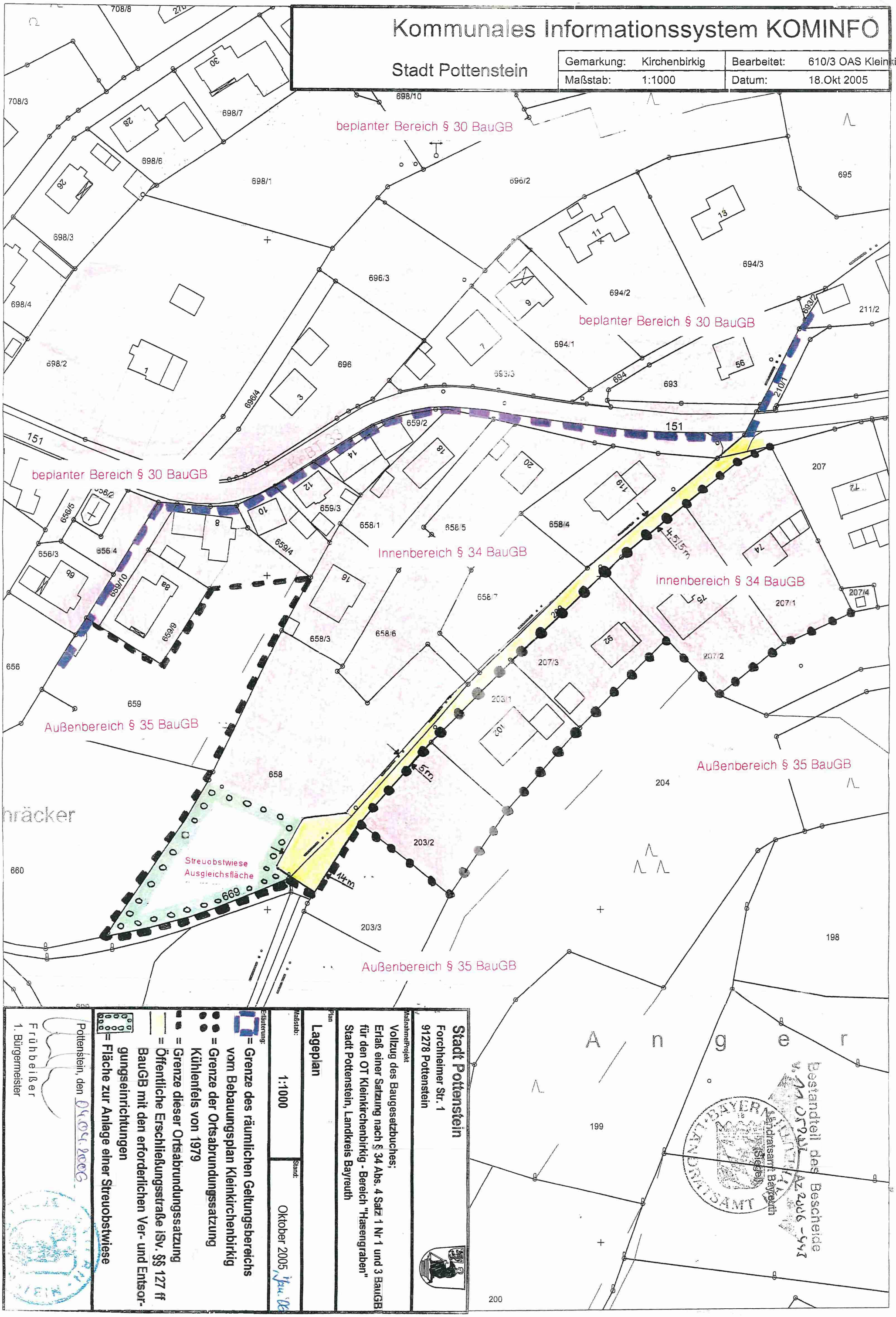
- Aufstellungsbeschluß: Stadtrat, 28.04.2003, TOP ö-10
- Beteiligung TöB.: Schreiben vom 07.05.2003
- Beteiligung Bürger: öffentliche Auslegung (Amtsblatt 05/2003 vom 27.05.2003)
- Behandlung: Stadtrat, 17.11.2003 TOP ö-8; 30.08.2004; 21.11.2005
- nochmalige öffentl. Auslegung: vom 13.02. - 15.03.2006 (Amtsblatt Nr. 1/2006 vom 03.02.2006)
- Satzungsbeschluss: Stadtrat, 27.03.2006
- Vorlage an LRA Bayreuth Schreiben vom 04.04.2006
- Genehmigung LRA Bayreuth Bescheid vom 11.05.2006, Az. 2003-443
- **Bekanntmachungsvermerk:**
  Die Satzung wurde durch die Veröffentlichung im amtlichen Teil des Amtsblatts der Stadt Pottenstein Nr. 06/2006 Seite 1, vom 23.06.2006 amtlich bekanntgemacht.

Pottenstein, den 31.08.2006 Frühbeißer, Erster Bürgermeister

# Kommunales Informationssystem KOMINFO

Stadt Pottenstein

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gemarkung: | Kirchenbirkig | Bearbeitet: | 610/3 OAS Kleinkibi |
| Maßstab: | 1:1000 | Datum: | 18.Okt 2005 |




**Stadt Pottenstein**
Forchheimer Str. 1
91278 Pottenstein

Maßnahme/Projekt
Vollzug des Baugesetzbuches;
Erlaß einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr 1 und 3 BauGB für den OT Kleinkirchenbirkig - Bereich "Hasengraben"
Stadt Pottenstein, Landkreis Bayreuth

Plan
**Lageplan**

Maßstab: 1:1000

Stand: Oktober 2005, Jan. 06

Erläuterung:
= Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Kleinkirchenbirkig
= Grenze der Ortsabrundungssatzung Kühlenfels von 1979
= Grenze dieser Ortsabrundungssatzung
= Öffentliche Erschließungsstraße iSv. §§ 127 ff BauGB mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen
= Fläche zur Anlage einer Streuobstwiese

Pottenstein, den 04.04.2006

Frühbeißer
1. Bürgermeister

**Stadt Pottenstein**
Forchheimer Str.1, 91278 Pottenstein, Tel.: 09243/708-0

III - 610/3-71

**Bauleitplanung;**
**Innenbereichssatzung für den Ortsteil Kleinkirchenbirkig (Fl.Nr. 658, /6, /7 und 659 der Gemarkung Kirchenbirkig)**

# Begründung

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Durch die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 658, 658/6 und 658/7 jeweils der Gemarkung Kirchenbirkig wurde im Jahr 2003 an die Stadt Pottenstein der Wunsch herangetragen, die betreffenden Grundstücke als bebaubare Flächen auszuweisen. Um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in dem betreffenden Bereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten, ist das Erfordernis der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB gegeben.

## 2. Planungsrechtliche Situation

Die oben genannten Grundstücke befinden sich im unbeplanten Bereich. Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Pottenstein von 1997 ist der Bereich als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft sowie Freiflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild dargestellt. Für die Grundstücke südöstlich des Weges Fl.Nr. 209 der Gemarkung Kühlenfels ist eine Ortsabrundungssatzung der ehemaligen Gemeinde Kühlenfels von 1979 vorhanden. Demnach ist das Gebiet dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Unmittelbar nördlich der betreffenden Grundstücke ist weder ein Bebauungsplan noch eine Innenbereichssatzung vorhanden. Die Bebauung ist somit als im Zusammenhang bebauter Ortsbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Der darüber hinausgehende Bereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Kleinkirchenbirkig und ist somit als beplanter Bereich gemäß § 30 BauGB einzustufen.

## 3. Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Senke zwischen den Ortsteilen Kleinkirchenbirkig und Kühlenfels. Auf der südöstlichen Seite grenzt die Bebauung von Kühlenfels an, im Norden sowie im Nordwesten, die von Kleinkirchenbirkig. In Richtung Süden sowie Südwesten hin ist keine weitere Bebauung vorhanden. Die Grundstücke wurden bislang als Acker- bzw. Grünland landwirtschaftlich genutzt.

## 4. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 658/6, 658/7 und der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 658 jeweils der Gemarkung Kirchenbirkig soll die Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht werden. Konkret ist die Errichtung von Einfamiliengebäuden in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Bebauung selbst richtet sich hierbei in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, an

die in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist § 34 BauGB maßgeblich. Im südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 658 der Gemarkung Kirchenbirkig wird eine Streu-Obstwiese als Ausgleichsfläche gemäß § 1 a BauGB geschaffen.

**5. Erschließung**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 209 der Gemarkung Kühlenfels. Dieser Weg wird, um den künftigen Anforderungen gerecht zu werden, im Mittel auf einer Breite von 4,5 m ausgebaut. Am Ende der Bebauung, beim Grundstück Fl.Nr. 658 der Gemarkung Kirchenbirkig, wird eine Wendefläche mit einem Durchmesser von ca. 14 m geschaffen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den im Weg Fl.Nr. 209 der Gemarkung Kühlenfels vorhandenen Mischwasserkanal der Stadt Pottenstein. Das Abwasser wird in der Kläranlage Pottenstein gereinigt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der im Weg Fl.Nr. 209 der Gemarkung Kühlenfels bereits vorhandenen öffentlichen Trinkwasserversorgungseinrichtung der Stadt Pottenstein für den Ortsteil Kühlenfels.

Die Stromversorgung erfolgt durch das für das Gemeindegebiet der Stadt Pottenstein zuständige Energieversorgungsunternehmen, derzeit E.ON. Die Abfallentsorgung durch den Landkreis Bayreuth.

Nachdem sich die vorhandene Bebauung innerhalb einer natürlichen Talsenke befindet, ist die Erschließungsstraße derart auszuführen, dass über diese bei Starkniederschlagsereignissen der Abfluss von sogenannten „wildem Wasser“ zum Teil gewährleistet wird.

**6. Grünordnung**

Bei den Grundstücken Fl.Nr. 658/6, 658/7 und 658 jeweils der Gemarkung Kirchenbirkig handelt es sich um Acker- und Grünflächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Entlang der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 658 befindet sich eine Hecke. Im Übrigen sind keine besonderen Landschaftsbestandteile vorhanden.

Durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche am südwestlichen Ende der geplanten Bebauung wird das Baugebiet zur freien Landschaft hin eingegrünt. Darüber hinaus entsteht auch vor der künftigen Bebauung ein natürlicher Pufferraum, der Schutz vor etwaigen Kaltluftabströmungen sowie auch wild abfließendes Wasser im Zusammenhang mit Starkniederschlagsregenereignissen bildet. Entsprechend der zugunsten der Stadt Pottenstein sowie dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Bayreuth, eingeräumten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherung einer Ausgleichsfläche nach § 1 a BauGB (URNr. 106 V / 2005 vom 13. Dezember 2005 des Notariats Dr. Jörg Mayer in Pottenstein), hat sich der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 658 der Gemarkung Kirchenbirkig gegenüber der Stadt Pottenstein verpflichtet:

a) auf seine Kosten auf dem genannten Grundstück Fl.Nr. 658 der Gemarkung Kirchenbirkig (Ausgleichsfläche zu ca. 1.300 qm) die zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB bezüglich der genannten Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Kleinkirchenbirkig - Bereich Hasengraben geplanten und festgesetzten Maßnahmen entsprechend der dieser Urkunde beigefügtem Auszug aus der vorgenannten Satzung (Anlage 1) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen spätestens bis zur Baufertigstellung der errichteten baulichen Anlagen, längstens jedoch innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung durchzuführen. Demgemäß wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 658 der Gemarkung Kirchenbirkig als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiesenpflanzung von 5 Obstbaumhochstämmen oder Halbhochstämmen geschaffen.

b) Diese Fläche nebst Zubehör dauernd zu belassen und zu erhalten.

c) Die Ausgleichsfläche in der Natur sichtbar mit einem Hinweisschild zu kennzeichnen und für den dauerhaften Erhalt der Kennzeichnung Sorge zu tragen.

Der Ausgleich bzw. Ersatz für den zu erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wurde in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth ermittelt und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Für die Eingriffsermittlung wurden die 3 Baugrundstücke Fl.Nr. 658/6, 658/7 und 658 jeweils der Gemarkung Kirchenbirkig zugrunde gelegt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.700 qm. Nachdem kein geeigneter anderer Standort zur Verfügung steht, an dem mit der Planung verfolgte Zweck mit geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft erreicht werden kann, wurde die Eingriffsintensität in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landwirtschaft und Umweltfragen ermittelt. Demnach ist das Gebiet in der Kategorie I - Flächen mit geringerer Bedeutung für Natur, Haushalt und Landschaftsbild einzustufen. Die Eingriffsschwere entspricht Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) aufgrund der Bebauungsstruktur, wie sie auch in der näheren Umgebung vorhanden ist. Als Ausgleichsfaktor (Spanne 0,3 bis 0,6) wird 0,3 angesetzt, da die betroffenen Flächen bereits in erheblichem Maße landwirtschaftlich genutzt werden, nicht weiter in die frei Landschaft hineinragen und sich die künftige Versiegelung im Rahmen hält. Demnach ergibt sich ein Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf von 4.700 qm x 0,3 = ca. 1.400 qm.

Wie oben geschildert, wurde die betreffende Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 658 der Gemarkung Kirchenbirkig bereits durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Aufgrund der Geringfügigkeit überbaubarer Flächen in der vorliegenden Planung und keiner erheblichen Betroffenheit von Schutzgütern gemäß UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsstudie nach Ansicht der Stadt Pottenstein nicht erforderlich.

**7. Verfahrensgang**

Der Verfahrensgang ist auf der Satzung im Verfahrensvermerk dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 5 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB wurden beteiligt:

- Landratsamt Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Bayreuth
- Straßenbauamt Bayreuth
- Deutsche Telekom AG
- E.ON-Netz Service Kulmbach
- Amt für Landwirtschaft und Bodenkultur Bayreuth
- Fränkische-Schweiz-Verein
- Verein Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst
- Regierung von Oberfranken

Vom Landratsamt Bayreuth und Wasserwirtschaftsamt Bayreuth wurden hierbei Bedenken vorgetragen. Diese wurden vom Stadtrat im Rahmen der Sitzung am 17. November 2003 beschlussmäßig behandelt. Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen vorgebracht.

Pottenstein, den 22. Mai 2006

Frühbeißer
1. Bürgermeister