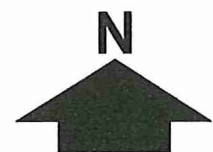


© Bayerische Vermessungsverwaltung



Stadt Pottenstein

Einbeziehungssatzung "Hohenmirsberg - Süd"

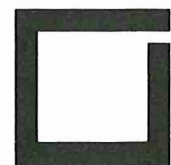
maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / lb

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





Restsetzungen durch Planzeichen



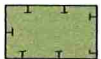
Geltungsbereich



Einbeziehungsbereich (1.430 m²)



Baugrenze



Ausgleichsfläche (570 m²)



Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)



Ortsrandeingrünung

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

§ 1

(1) Eine Teilflächen der Fl.Nr. 626 Gmkg. Hohenmirsberg wird 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 ist ein Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen (mit max. 2 Wohneinheiten) und mit Walmdach oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 20° - 45° zulässig.

(3) Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche wird Fl.Nr. 626 Gmkg. Hohenmirsberg mit einer Teilfläche von 570 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung einer Streuobstwiese zu erfolgen. Pflanzung von mind. 6 Obstbäume als Hochstamm, Mahd mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung nach dem 1.7.

(4) Im Bereich der Ortseingrünung sind freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen (siehe Begründung) und/oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

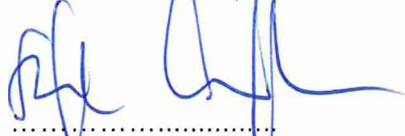
(5) Der Lageplan und seine Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

(6) 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 14.09.2021



Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Pottenstein hat in der Sitzung vom 08.02.2021 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohenmirsberg für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Hohenmirsberg-Süd“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.02.2021 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 02.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.02.2021 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 08.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Pottenstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.09.2021 die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohenmirsberg für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Hohenmirsberg-Süd“ in der Fassung vom 05.07.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Pottenstein, den 14.09.2021



.....
Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister



(Siegel)

5. Ausgefertigt

Stadt Pottenstein, den 14.09.2021



.....
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 24.09.2021 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 27.09.2021



.....
Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Stadt Pottenstein

Einbeziehungssatzung

“Hohenmirsberg-Süd“

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

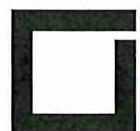
Bearbeitung:

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

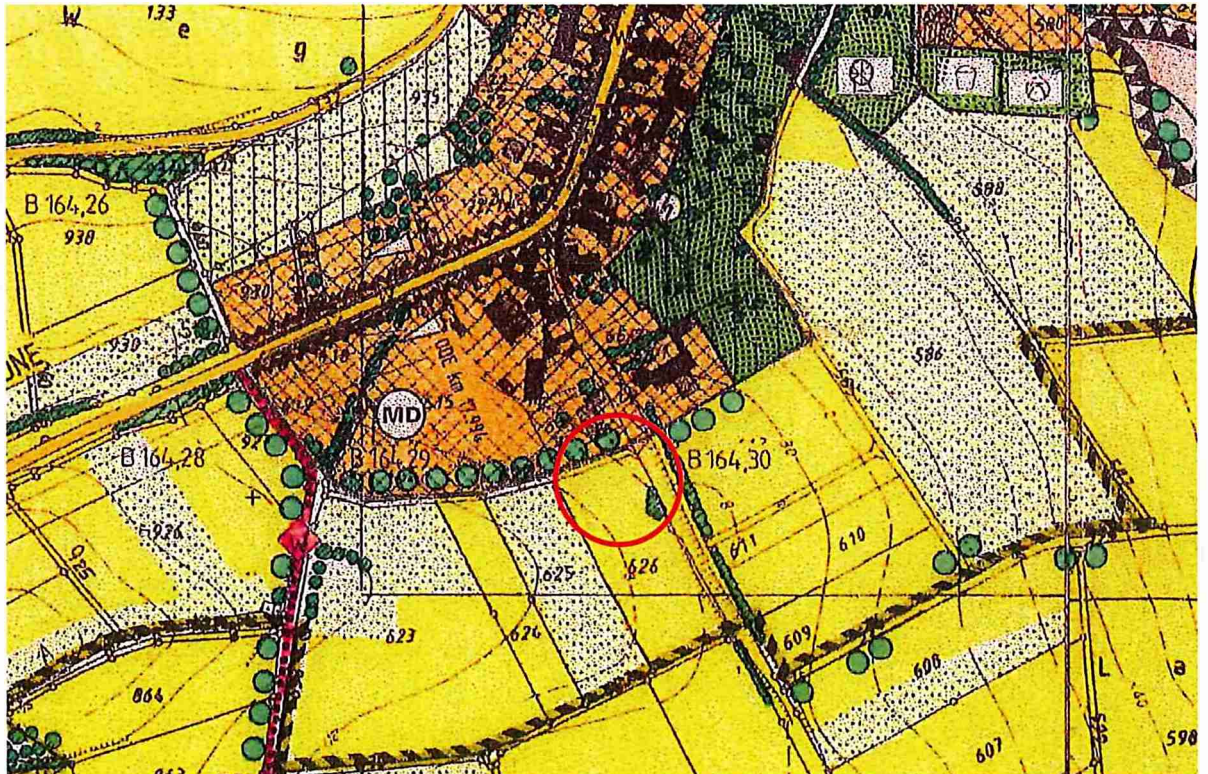
Das Plangebiet liegt in der Stadt Pottenstein im Landkreis Bayreuth am südlichen Ortsrand des Ortsteils Hohenmirsberg. Es umfasst eine Teilfläche von ca. 0,2 ha des Flurstücks 626 Gemarkung Hohenmirsberg. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungserfordernis

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

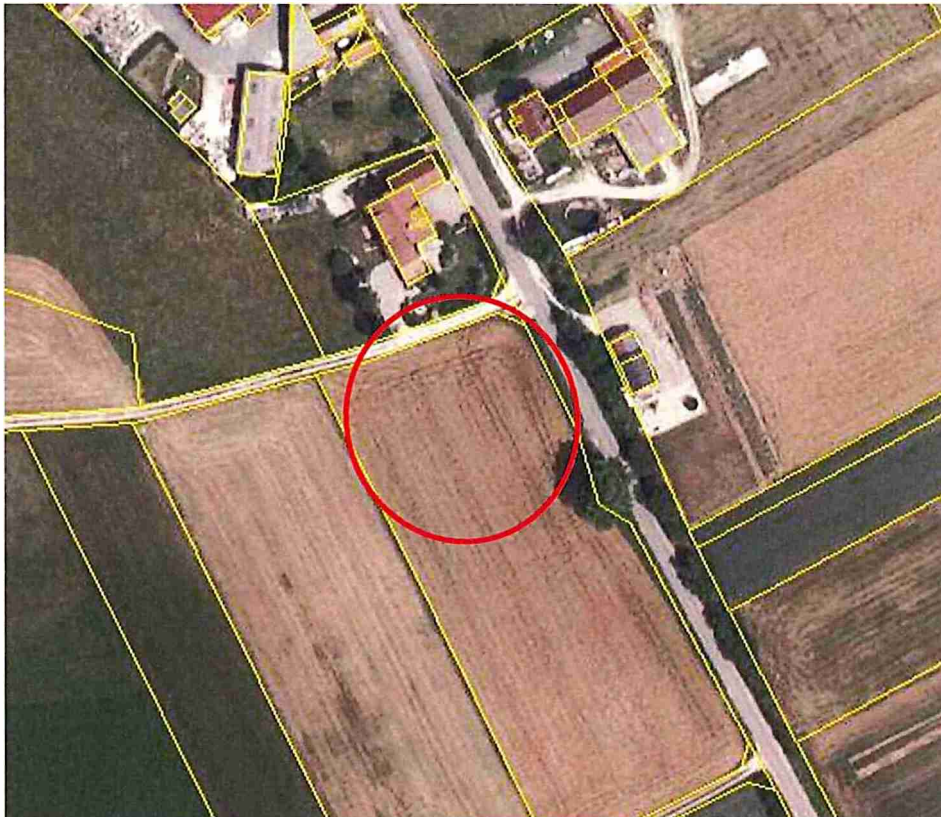
Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere 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 Einziehungssatzung 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. Das dortige Dorfgebiet hat eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden. Die

Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach, Art, Maß und Bauweise und überbaubaren Flächen wird aufgenommen.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,2 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes. Im Einbeziehungsbereich ist ein Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen (mit max. 2 Wohneinheiten) und mit Walmdach oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 20° - 45° zulässig.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Ortsstraße im Osten Richtung Steinbruch aus.

5. **Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung**

Zur Gestaltung des Ortsrandes und zur Einbindung in die Landschaft sind Pflanzgebote festgesetzt. Hier ist aus Gründen des Artenschutzes nur eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen zulässig. Aus dem gleichen Grund wurden die Ausgleichsflächen am Eingriffsort angeordnet.

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
Boden	Ablehm, 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	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	1.430 qm	x 0,4	570 qm
Summe			570 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs mit 570 qm zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung einer Streuobstwiese festgesetzt. Es sind 6 hochstämmige Obstbäume mit einem Abstand von mindestens 10 m, maximal 15 m zu pflanzen. Die Sortenwahl ist frei.

Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, ab 0.1.07. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr

Artenschutz

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

6. Immissionsschutz

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb (Natursteinhandel) sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an den Gewerbebetrieb bzw. den landwirtschaftlichen Betrieb als bereits bestehende Wohnhäuser.

Weiterhin wurden der Verkehr zum südlich liegenden Steinbruchbetrieb beim Steinbruchbetreiber abgefragt und die hieraus resultierten Emissionen durch die Fachstelle für Immissionsschutz am Landratsamt abgeschätzt. Es ergibt sich ein Beurteilungsspiegel von ca. 50 dB(A) tags heraus. Dies liegt deutlich unter den 60 dB(A) tags nach DIN 18005 für ein Dorfgebiet. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte in dem geplanten Einbeziehungsbereich, dem aufgrund der angrenzenden baulichen Prägung der Charakter eines Dorfgebietes zukommt, nicht überschritten werden.

Aus Sicht der Stadt Pottenstein bestehen deshalb keine Konflikte mit dem Immissionsschutz.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Nähe befinden sich keine Bodendenkmale.

Zur Pfarrkirche St. Martin etwa 500 m nördlich des Geltungsbereiches bestehen keine Blick- oder Sichtbeziehungen und infolgedessen auch keine bedrängenden oder verunstaltenden Wirkungen.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Stadt Pottenstein
Pottenstein, den 14.09.2021



Fröhbeißer
Erster Bürgermeister



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 |