
Stadt Pottenstein

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 42 „Regenthal – Breitäcker II“



Begründung

05.07.2021



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
7. ERSCHLIEßUNG	6
7.1 Verkehrsflächen	6
7.2 Ver- und Entsorgung	6
8. IMMISSIONSSCHUTZ	6
9. BRANDSCHUTZ	7
10. DENKMALSCHUTZ	7
11. GRÜNORDNUNG	7
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8

1. Planungserfordernis

Die Stadt Pottenstein im Süden des Landkreises Bayreuth ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen. Die Stadt Pottenstein möchte in allen Ortsteilen ein organisches Wachstum ermöglichen, um Nachgeborenen und anderen Bürgern ein Verbleiben in der Heimat zu ermöglichen. In der Stadt Pottenstein gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Auch im Ortsteil Regenthal sind derzeit kaum freien Bauflächen verfügbar. Die Baulücken (blau) und freien Bauplätze (rot) zeigt die folgende Abbildung.



Im April 2021 wurde durch die Verwaltung eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer der Baulücken und Bauplätze durchgeführt.

Es hat sich gezeigt, dass hier weitestgehend keine Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer besteht. Von den 29 angefragten Grundeigentümern haben 23 geantwortet. Nur 2 Eigentümer zeigen Verkaufsbereitschaft, 21 zeigen keine Verkaufsbereitschaft. Um jungen Stadtbürgern und Neubürgern Baumöglichkeiten anzubieten ist deshalb die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Regenthal der Stadt Pottenstein am nordöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl. Nrn. bzw. Teilflächen von 189/5, 214, 215 Gemarkung Regenthal, und Teilfläche der Fl. Nr. 597/2, Gemarkung Kirchenbirkig. Es hat eine Fläche von 1,1 ha.

Westlich der Baufläche grenzt ein Wohngebiet an, im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden und Osten Wald.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Dezember 2019 gefasst. Die Stadt Pottenstein stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden so in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Pottenstein ist im Regionalplan der Region Oberfranken-Ost als Grundzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

In den kleineren Ortsteilen des Stadtgebietes ist eine organische Entwicklung anzustreben.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gem. § 13b BauGB redaktionell angepaßt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Es handelt sich um planungsrechtlichen Außenbereich, Baurecht besteht mit Ausnahme privilegierter Bauvorhaben nicht.

Westlich befindet sich ein allgemeines Wohngebiet, für das der Bebauungsplan Regenthal „Breitäcker“ aus dem Jahr 1971 vorliegt. Das Wohngebiet besteht aus Einzelhäusern mit meist zwei Vollgeschossen. Die Gebäude haben fast ausschließlich Satteldach. Es ist bereits überwiegend bebaut, die bestehenden freien Bauflächen dienen der privaten Bevorratung und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen, im südlichen Teil handelt es sich um eine mäßig intensiv genutzte Wiese mit mehreren, teils älteren Obstbäumen. Kartierte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Die Fläche ist leicht nach Südosten geneigt.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

Der Untergrund der Baufläche besteht aus den Gesteinen des Malmkarstes mit guter Versickerungsfähigkeit, aber hoher Grundwasserempfindlichkeit.

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern angestrebt. Die zulässigen Baukörper sollen sich an der umgebenden Bebauung orientieren, die Stadt Pottenstein möchte den Bauherren aber eine weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude und den Dachformen lassen.

Die Erschließung soll vom westlich angrenzenden Wohngebiet aus über die beiden Stichstraßen „Breitäcker“ aus erfolgen. Wendeanlagen sollen vermieden werden, eine Ringerschließung wird angestrebt.

Zum östlich angrenzenden Waldbestand sollen ausreichende Abstände als Grünzonen und Rückhalteflächen eingehalten werden.



Städtebaulicher Entwurf - Vorzugsvariante

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der angestrebten Nutzung und um das Baugebiet in die Nachbarschaft einzufügen. Die Baufläche wurde so abgegrenzt, dass zum östlich und nördlich angrenzenden Wald hin Grünflächen orientiert werden.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung.

Zu den Waldbeständen im Osten des Geltungsbereiches hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 25 m ein. Damit werden die Orientierung der Gärten und Freiflächen zu den naturnahen Flächen hin sichergestellt und Konflikte mit der Baumfallzone am Waldrand vermieden.

Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

Ergänzend werden die maximalen Wandhöhen und die maximalen Gebäudehöhen einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Neben dem Satteldach sind auch Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach zulässig. Durch diese Festsetzungen sollen den Bauherren Gestaltungsfreiheiten bei der Wahl der Hausformen gelassen werden.

Um eine unnötige Höhenentwicklung zu vermeiden, ist die Lage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante festgesetzt, diese darf entweder 25 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (i.d.R. für Baugrundstücke die unterhalb der Erschließungsstraße liegen) oder bergseitig max. 0,25 cm über dem vorhandenen Gelände liegen (i.d.R. für Baugrundstücke, die oberhalb der Erschließungsstraße liegen).

Auch unter Berücksichtigung des nur leicht geneigten Geländes wird so sichergestellt, dass das Untergeschoß nicht unnötig weit aus dem Gelände herausragt und kein Vollgeschoss wird. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die vorhandene Topographie ein.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Ortsstraße „Breitäcker“ durch Verlängerung der bestehenden Stiche in das neu geplante Baugebiet aus. Die Straßenplanung ermöglicht einen Ringschluss und vermeidet so Stichstraßen mit flächenaufwändigen Wendeanlagen. Gleichzeitig wird eine flächensparende und effiziente Erschließung des gesamten Baugebietes sichergestellt. Die Erschließungsstraße hat wie die bestehende Straße Breitäcker eine Breite von 5,5 m.

Nach Osten ist zur Erschließung des vorgesehenen Rückhaltebeckens und der hinterliegenden Grundstücke ein landwirtschaftlicher Weg mit einer Breite von 4 m festgesetzt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Straße „Breitäcker“ vorhanden.

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. Die Folge ist, dass Neubaugebiete grundsätzlich nur noch im Trennverfahren zu entwässern sind. Für den gegenständlichen Bebauungsplan soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Das Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten und versickert werden. Hierfür ist eine Rückhaltefläche südöstlich der Baufläche festgesetzt.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken aus Sicht der Stadt keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten lassen.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Im Nordwesten des Ortes Regenthal befindet sich das Baudenkmal der Dorfkapelle. Zu diesem Denkmal bestehen aber keine Sicht- oder Blickbeziehungen, so dass keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung hinsichtlich des Baudenkmals zu erwarten ist.

11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um Ackerflächen, teilweise mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland mit Obstbäumen.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Dennoch setzt die Stadt Pottenstein als Ausgleich für die verlorengelassene Streuobstwiese umfassende öffentliche Grünflächen fest, die insbesondere die Situation entlang des bestehenden Waldrandes ökologisch aufwerten.

Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind die Bereiche entlang des nördlichen und östlichen Waldrandes festgesetzt, die keiner Bebauung zugeführt werden sollen.

Im Bereich der Grünflächen im Norden und Osten ist eine Streuobstwiese mit artenreichem Grünland zu entwickeln. Hierfür ist die Pflanzung von ca. 15 Obstbäumen als Hochstamm festgesetzt. Das Grünland ist durch Ansaat zu entwickeln, hierfür ist möglichst autochthones Saatgut des Herkunftsgebietes „Fränkische Alb“ zu verwenden. Die Mahd soll möglichst erst ab 15.06. erfolgen, eine Mähgutabfuhr ist anzustreben. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Zur Pflege der Fläche wären Baumpatenschaften denkbar.

Im Bereich der Grünflächen im Südosten sollen die für das Gebiet erforderlichen Rückhalteflächen geschaffen werden. Die Flächen sind naturnah zu gestalten, Bepflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen, der Grünlandbewuchs ist nur gelegentlich und spät zu mähen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Pro Baugrundstück sind Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen festgesetzt. Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.



Ergänzend sind Nadelgehölzhecken oder Schotter-Kies-Gärten mit weniger als 70 % Bepflanzung ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um in den nicht überbauten Freiflächen ausreichende Funktionen für den Naturhaushalt sicherzustellen.

Letztlich ist die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, um das Tötungsverbot des Artenschutzes sicher auszuschließen (s. nachfolgender Punkt).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sind Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten aufgrund der Waldrandnähe ausgeschlossen. Bei den bestehenden Obstbäumen konnten keine Baumhöhlen festgestellt werden, dennoch ist vorsorglich die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Damit können durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Regelungen des Artenschutzes eingehalten werden.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	6.938 m ²
Verkehrsfläche incl. Wirtschaftsweg	1.167 m ²
Öffentliche Grünflächen	3.061 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Regenthal gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden erhebliche negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und auf Natur und Landschaft vermieden. Die mit dem Baugebiet zu erwartenden Kosten sind der Stadt bekannt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

RA

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Stadt Pottenstein
Pottenstein, den 21.02.2022

Frühbeißer
Erster Bürgermeister



ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) 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
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball