
Stadt Pottenstein

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

“Regenthal-Weinstraße“

Begründung

25.01.2022

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 PartGmbB

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Pottenstein im Landkreis Bayreuth am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Regenthal. Es umfasst die Flurstücke 156/4, 157/25, 157/26, 157/27, 157/28, 157/29 und 157/30, Gemarkung Regenthal und hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Der Geltungsbereich ist leicht nach Süden geneigt. Er ist teils landwirtschaftlich als Grünland genutzt, teils bereits mit einem Wohngebäude bebaut oder gartenähnlich genutzt.

2. Planungserfordernis

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

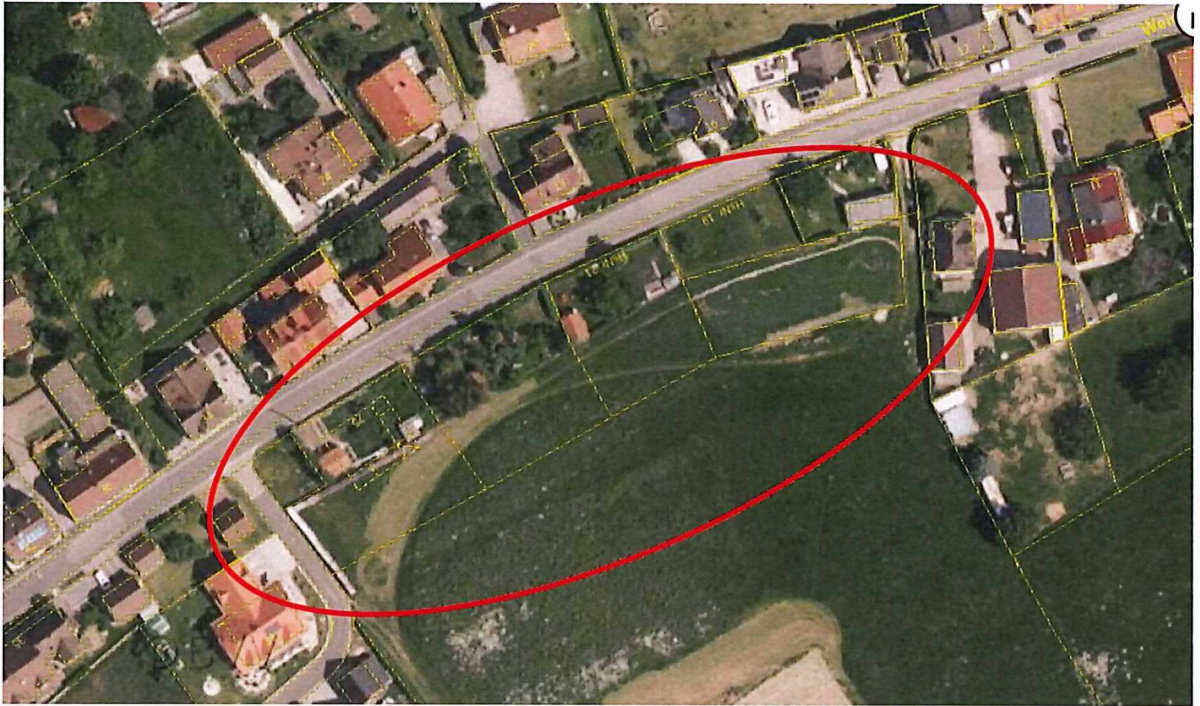
Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein teils als Wohnbaufläche und teils als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht teils nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellte Grünfläche entlang der Weinstraße hat im konkreten Fall keine besondere Zweckbestimmung. Die dargestellten Grünflächen werden privat als Gartenflächen, teils mit Nebengebäuden, genutzt und haben keine Bedeutung oder Zweckbestimmung für öffentliche Funktionen. Obwohl der FNP Flächen teils Grünflächen darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grünflächen sind private Kleingärten, die Eigentümer sind an einer bauflächeentwicklung interessiert. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung 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 bzw. Wohngebiet hat

eine gemischte Struktur mit im Nahbereich überwiegend Wohnhäusern. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach, Art und Maß der baulichen Nutzung wird aufgenommen. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,1 ha. Er hat den Charakter eines Wohngebietes. Zur Einfügung in das bestehende Ortsbild ist die Bebauung nur mit 2 Vollgeschossen zulässig. Durch die Planung des Ergänzungsbereiches ergeben sich anschließend an die bereits als Garten genutzten Grundstücke sinnvolle Baugrundstücke für die Errichtung von Wohngebäuden.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Weinstraße im Norden aus.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Die geplante Baufläche bildet zumindest zeitweise den künftigen Ortsrand von Regenthal. Deshalb sind insbesondere Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung erforderlich. Die für die Einbeziehungsfläche erforderlichen Ausgleichsflächen werden deshalb im Süden des Einbeziehungsbereiches angeordnet und sind zu bepflanzen. Hier sind freiwachsende Hecken und Gebüsch aus standortheimischen Gehölzen (vgl. Liste im Anhang) und/oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Die Kombination von kleineren Hecken und Obstbäumen ist zulässig.

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	Mäßig artenreiches Extensivgrünland, Bebauung direkt angrenzend, Kategorie I-II
Boden	Ablehm, 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 gut eingegrünt, durch Neubauten geprägt, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I (- II) Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)

→ Spanne Faktor 0,5 (-0,8).

Der Ausgleichsfaktor wird im mittleren Bereich festgesetzt: 0,4.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	1.113 qm	x 0,4	445 qm
Summe			445 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche im Geltungsbereich mit 445 qm zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung einer Baumreihe aus Obstbaum-Hochstämmen festgesetzt. Es sind hochstämmige Obstbäume mit einem Abstand von mindestens 10 m, maximal 12 m zu pflanzen. Die Sortenwahl ist frei. Alternativ ist auch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken oder Gebüsch aus standortheimischen Arten gemäß Liste im Anhang möglich.

Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, ab 15.06. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr oder extensiv zu beweiden.

Artenschutz

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

6. Immissionsschutz

Aus Sicht der Stadt wirken auf den Einbeziehungsbereich keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Richtwerte befürchten lassen.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale. Auch Baudenkmale, die im Blickzusammenhang mit der geplanten Einbeziehungsfläche stehen, sind nicht vorhanden.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Stadt Pottenstein
Pottenstein, den 10.02.2022

Frühbeißer
Erster Bürgermeister



Artenliste standortheimischer Gehölze

- 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 |

