

B E G R Ü N D U N G

zur Ergänzungssatzung

„Lobensteig – West“

Planungsrechtliche Situation:

Durch die Ergänzungssatzung wird die im Geltungsbereich der Satzung liegende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lobensteig einbezogen.

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden 2 Grundstücke mit den Fl.Nrn. 706/3 und 740, Gemarkung Penzenreuth, grenzen westlich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und sind im Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz größtenteils als Mischbaufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der durch eine Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gegebene Eingriff auf einer Wiesenfläche, wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend durch die externe Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 843, Gemarkung Buchau, ausgeglichen.

Da die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft werden kann, wird der Ausgleichsfaktor mit 0,30 angesetzt. Bei einer Eingriffsfläche von 2.200 m² ergibt sich eine erforderliche Größe der Ausgleichsfläche von rund 660 m².

Um den erforderlichen ökologischen Ausgleich nachzuweisen, wird aus dem 2.350 m² großen externen Grundstück mit der Fl.Nr. 843, Gemarkung Buchau, eine Teilfläche von 660 m² der Ergänzungssatzung „Lobensteig-West“ zugeordnet und dinglich gesichert. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bayreuth hat die ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche durch abschnittsweise Mahd bzw. durch eine jährlich wiederkehrende extensive Beweidung mit gelegentlicher Entbuschung zu erfolgen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet.

Erschließungsrechtliche Situation:

Die wegemäßige Erschließung sowie die Erschließung mit Wasser, der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Flächen, kann über die Gemeindeverbindungsstraße Hainbronner Weg, Fl.Nr. 720 Gemarkung Penzenreuth, erfolgen. Die Entsorgung des Abwassers hat durch die Eigentümer über Kleinkläranlagen mit Reinigungsstufe „Klasse D+H“ zu erfolgen. Die im Zuge der Erschließung anfallenden Kosten sind von den jeweiligen Eigentümern der Fl.Nr. 706/3 und 740, Gemarkung Penzenreuth, zu übernehmen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwingend vor der Rechtskraft der Ergänzungssatzung zu unterzeichnen.

STADT PEGNITZ

Pegnitz, den 06.08.2020 *ergänzt am 10.03.2021*

Bauamt

Warber