

# ERGÄNZUNGSSATZUNG

## DER STADT PEGNITZ

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### Leups – Süd-West

#### Zeichenerklärung:

Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



Ausgleichsfläche



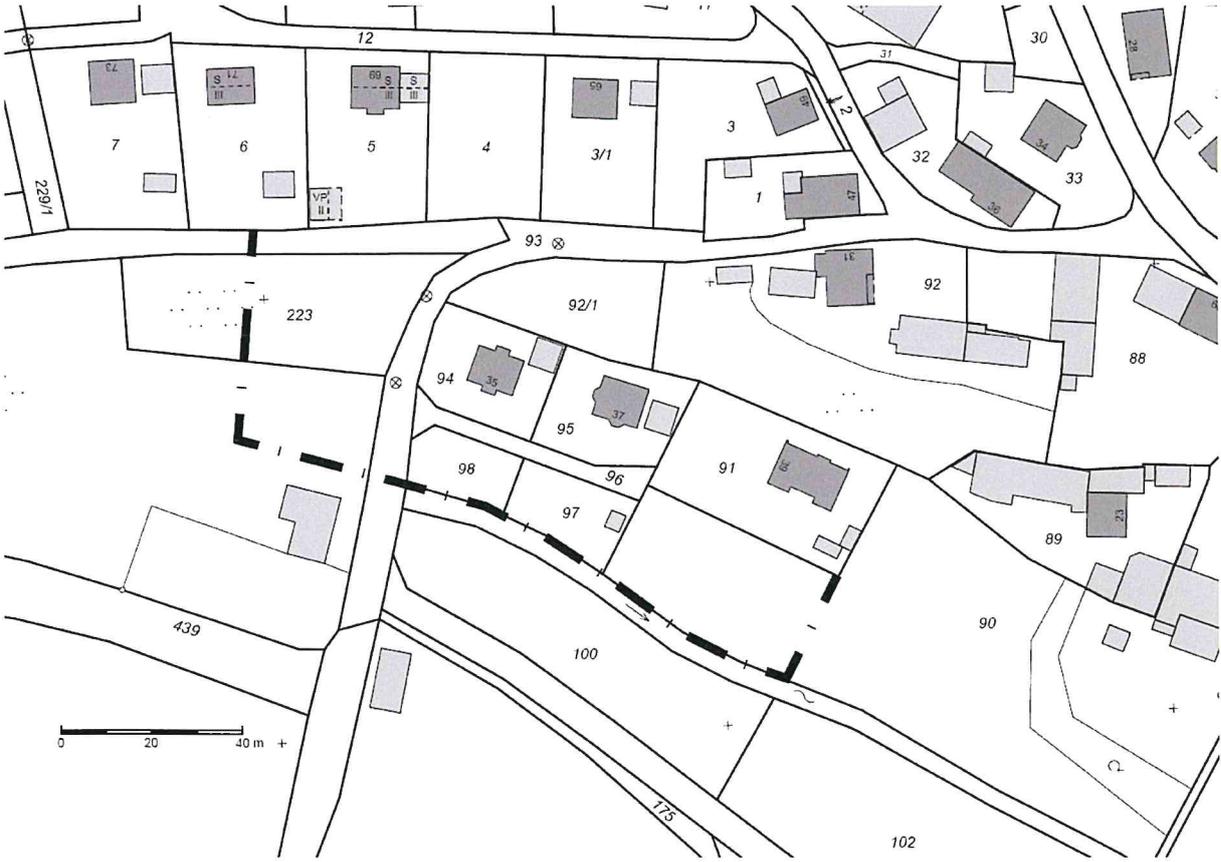
Stadt Pegnitz

Wolfgang Nierhoff  
1. Bürgermeister

Pegnitz, den 04.12.2020 *ergänzt am*  
17.06.2021

Bauamt

Warber



# BEGRÜNDUNG

Zur Ergänzungssatzung

## “Leups Süd-West”

### Planungsrechtliche Situation und erforderliche Änderungen:

Aufgrund vorgebrachten Bedarfs an Baugrundstücken in Leups soll durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung flächensparend die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. *Die im nördlichen Bereich vorhanden freien Bauplätze waren und sind der Verwaltung bekannt. Diese Bauplätze befinden sich jedoch ausschließlich in privatem Eigentum. In Kenntnis dieser Situation wurde unter Berücksichtigung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ versucht, diese Bauparzellen für den vorhandenen Bedarf zu aktivieren. Eine entsprechende Anfrage bei den Grundstückseigentümern bzgl. der Verkaufsbereitschaft fand 2017, 2019 und nochmals 2021 statt. Das Ergebnis dieser Abfrage war leider, dass die vorhandenen Baugrundstücke dem Markt nicht zur Verfügung stehen.*

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

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden zwei Grundstücke mit den Fl.Nrn. 97 und 98, eine Teilfläche aus Fl.Nr. 90 und die zwei Teilflächen aus Fl.Nrn. 222 und 223 Gemarkung Leups, grenzen an die vorhandene Bebauung und auch unmittelbar an den im Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz als Mischbaufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellten Bereich an. 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 3650 m<sup>2</sup> ergibt sich eine erforderliche Größe der Ausgleichsfläche von rund 1095 m<sup>2</sup>.

Um den erforderlichen ökologischen Ausgleich nachzuweisen, wird aus dem externen Grundstück mit der Fl.Nr. 843, Gemarkung Buchau, eine Teilfläche von 1095 m<sup>2</sup> der Ergänzungssatzung „Leups Süd-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 Bebauung muss sich bauordnungsrechtlich nach der derzeit geltenden Bayerischen Bauordnung richten.*

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

### Erschließungsrechtliche Situation

Die wegemäßige Erschließung sowie die Erschließung mit Abwasser und Wasser der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Fl.Nrn. 90, 97, 98, 222 und 223 kann über die Ortsstraße Leups, mit der Fl.Nr. 93 und die einmündende Stichstraße auf Fl.Nr. 96, Gemarkung Leups, erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser ist in den südlich der Bebauung verlaufenden Gemüsbach mit Fl.Nr. 99 einzuleiten.

Die im Zuge der Erschließung mit Abwasser und Wasser anfallenden Kosten sind von den jeweiligen Eigentümern zu übernehmen. Hierzu ist vor Inkrafttreten der Satzung eine vertragliche Regelung zu treffen.

# **STADT PEGNITZ**

Pegnitz, den 04.12.2020 *ergänzt am 17.06.2021*  
Bauamt

Warber

# Ergänzungssatzung Leups Süd-West

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

Pegnitz  
Bayreuth  
Oberfranken

---

---

**Auslegung** Der Stadtrat/Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.12.2020 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung i.d.F. vom 04.12.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2021 bis 11.02.2021 öffentlich ausgelegt.

Pegnitz, den 12.02.2021

Nierhoff  
Erster Bürgermeister

**Satzung** Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ die Ergänzungssatzung gemäß §10 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit Ergänzung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Pegnitz, den

Nierhoff  
Erster Bürgermeister

## Bekanntmachung

Die Ergänzungssatzung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Pegnitz, den

Nierhoff  
Erster Bürgermeister