

B E G R Ü N D U N G

zur Ergänzungssatzung

Kaltenthal Nord

Planungsrechtliche Situation:

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

Die Fläche liegt östlich der vorhandenen Bebauung und grenzt unmittelbar nördlich an den im Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz als Mischbaufläche dargestellten Bereich an. Die Ergänzungssatzung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung wird Baurecht geschaffen, um den Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Dieses Vorgehen ist erforderlich, da das im Zuge des Verfahrens der Ländlichen Entwicklung Kaltenthal aufgenommene Innenentwicklungspotential mit leerstehenden Gebäuden dem Markt derzeit nicht zur Verfügung steht.

Der durch eine Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gegebene Eingriff auf einer Wiesen-/Ackerfläche, wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend durch die ca. 1.300 m nordwestlich des Geltungsbereichs der Satzung liegende Ausgleichsfläche auf der *Fl.Nr. 1778, 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 ca. 4.800 m² ergibt sich eine erforderliche Größe der Ausgleichsfläche von ca. 1.440 m².

Die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der *Fl.Nr. 1778, Gemarkung Buchau*, hat eine Größe von 2.210 m². Die Fläche wird derzeit *überwiegend* als Wiesenfläche genutzt. Als Ausgleichsmaßnahme hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bayreuth eine ökologische Aufwertung der Fläche durch Schaffung einer Streuobstwiese, die nur zweimal jährlich *mit frühesten Schnittzeitpunkt 15. Juni* gemäht und nicht mehr gedüngt werden darf, zu erfolgen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

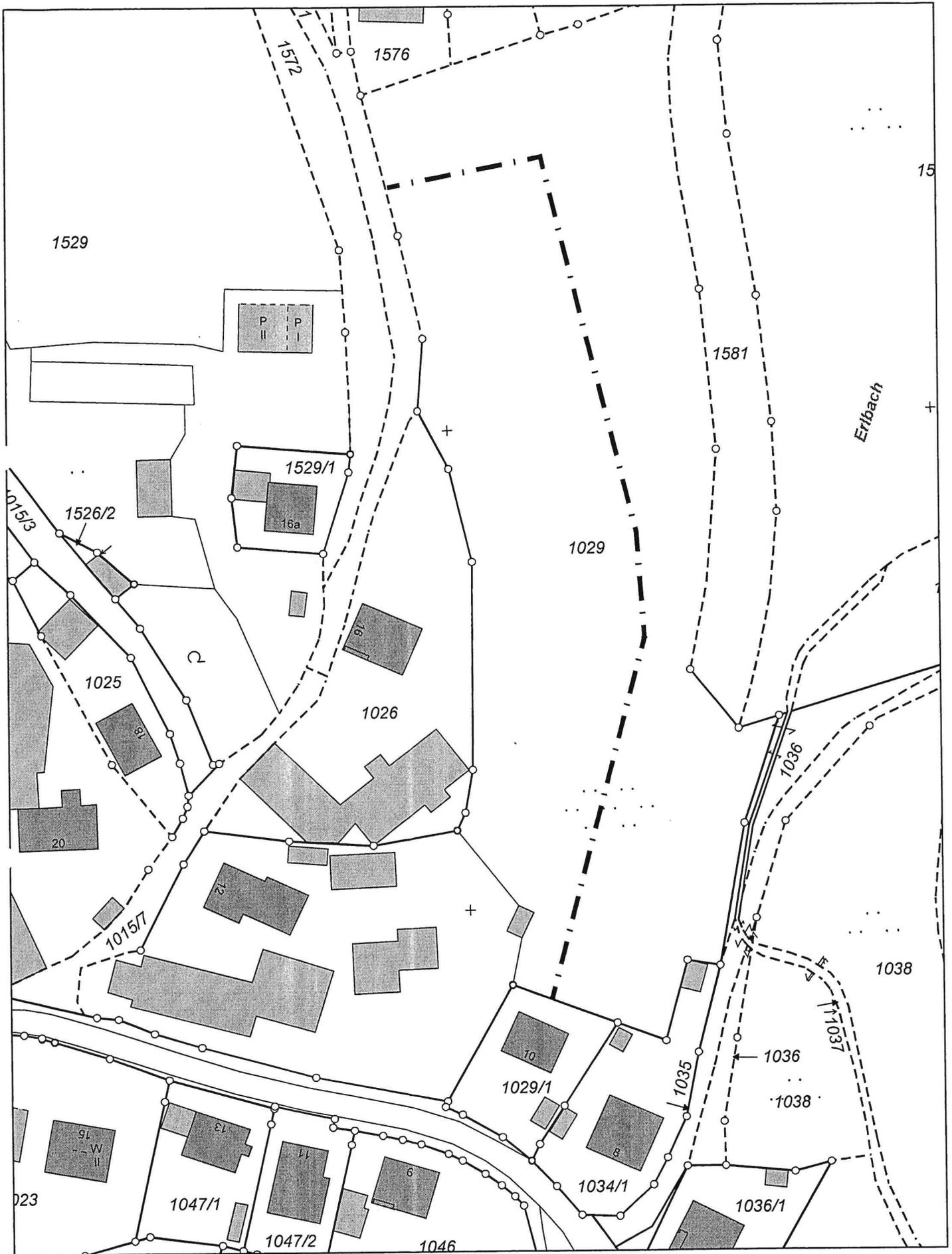
Erschließungsrechtliche Situation:

Die wegemäßige Erschließung sowie die Erschließung mit Abwasser und Wasser der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Fläche kann über den öffentlich gewidmeten Weg mit der *Fl.Nr. 1571, Gemarkung Buchau*, bzw. über dinglich gesicherte Leitungen auf dem Grundstück mit der *Fl.Nr. 1029, Gemarkung Buchau*, erfolgen. Die im Zuge der Erschließung mit Abwasser und Wasser anfallenden Kosten sowie Maßnahmen zum Ausbau des Weges mit der *Fl.Nr. 1571, Gemarkung Buchau*, sind vom jeweiligen Eigentümer der *Fl.Nr. 1029, Gemarkung Buchau*, zu übernehmen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwingend vor der Rechtskraft der Ergänzungssatzung zu unterzeichnen.

STADT PEGNITZ

Pegnitz, den 20.01.2020, ergänzt am 02.10.2020
Bauamt

Kohl



Gedruckt von m.kohl auf PEG-232 an PDFCreator am 21.01.2020 um 14:51.

Gemarkung(en): Buchau (2539)

Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

w³GEOportal

M = 1 : 1000



