

**Ergänzungssatzung „Kaltenthal-Nord“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB;
Satzungsbeschluss**

In der Sitzung des Stadtrates Pegnitz am 29.01.2020 bestand mit dem Entwurf für die Ergänzungssatzung „Kaltenthal-Nord“ in der Fassung vom 20.01.2020 Einverständnis. Entsprechend des Beschlusses wurde das Verfahren zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.03.2020 bis 16.04.2020.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben der Regionale Planungsverband Oberfranken Ost (Schreiben vom 11.03.2020), das Wasserwirtschaftsamt Hof (Schreiben vom 25.03.2020), das Staatliche Bauamt Bayreuth (Schreiben vom 08.04.2020), das Landratsamt Bayreuth - Kreisbrandrat- (Schreiben vom 02.03.2020), der Bayerische Bauernverband (Schreiben vom 27.03.2020) und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth (Mail vom 18.08.2020) keine Einwände erhoben.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Einwände vorgetragen.

Zu den nachfolgenden Anregungen wird jeweils Stellung genommen bzw. zur Kenntnisnahme vorgelegt:

1. Landratsamt Bayreuth (Schreiben vom 14.04.2020)

“Zur Bauleitplanung (Stand: 20.01.2020) nimmt das Landratsamt Bayreuth gemäß § 4 Abs. 3 BauGB wie folgt Stellung:

Baurecht

Die Stadt Pegnitz beabsichtigt durch den Erlass der von ihr als „Ergänzungssatzung Kaltenthal-Nord“ titulierten Satzung die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1029, Gemarkung Buchau, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist eine solche Satzung nur zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind und die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall fehlt es jedoch an der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ziel der Satzung ist es u. E., ein nicht bebaubares Außenbereichsgrundstück in ein Baugrundstück umzuwandeln.

Nach der gesetzgeberischen Intension soll die Satzung jedoch nicht zu einem Regelinstrument dafür werden, Außenbereich zum nicht überplanten Innenbereich umzuwidmen.

Erforderlich ist ein sachlicher Grund, der ein Ausgreifen des Satzungsbereiches in den Außenbereich hinein rechtfertigen könnte. Diese können beispielsweise topografische Besonderheiten sein.

Ein solcher Grund ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich. Alleine die Intention, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, stellt keinen Grund in diesem Sinne dar.

Auch im Hinblick auf die zufahrtsmäßige Erschließung des gesamten Geltungsbereichs stellt sich die Frage der städtebaulichen Vereinbarkeit. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der tatsächlich vorhandenen Zuwegung lediglich der nördliche Bereich des Grundstückes, der zufahrtsmäßig gut erreichbar ist, ohne Anschluss an die bestehende Bebauung, bebaut wird. Der überwiegende –südliche- Teil des Geltungsbereichs liegt in sog. „zweiter Reihe“. Eine Erschließung dieses Bereichs erscheint problematisch.

Wegen der Abstände zu benachbartem landwirtschaftlichem Betrieb ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu hören.

Sollte an der Planung festgehalten werden, bitten wir um Übersendung einer Stellungnahme des AELF und nähere Angaben zur geplanten Erschließung des gesamten Geltungsbereichs.

Die Zuwegung ist in ausreichender Breite und Tragfähigkeit für die Rettungsfahrzeuge herzustellen und auch zeichnerisch darzustellen.

Aufgrund der relativ homogenen Gestaltung der umliegenden Bebauung sollten in der Satzung auch Vorgaben zur Dachform und Dachneigung aufgenommen werden.“

Stellungnahme:

Wie der Mitteilung des Landratsamtes zu entnehmen ist, muss für das Ausgreifen des Satzungsbeereichs in den Außenbereich ein sachlicher Grund wie z.B. topografische Besonderheiten vorliegen. Hierzu ist anzumerken, dass der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht nur wie in der Begründung ausgeführt östlich der vorhandenen Bebauung liegt und unmittelbar nördlich an dem im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellten Bereich angrenzt, sondern auch durch die nördlich auf der Fl.Nr. 1576, Gemarkung Buchau, stehende ca. 320 m² große Maschinenhalle den räumlichen Abschluss findet. Mit dem bereits vorhandenen öffentlich gewidmeten Weg mit der Fl.Nr. 1571, Gemarkung Buchau, kann dann im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Sinne eines Lückenschlusses Baurecht geschaffen werden.

Die zufahrtsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs kann ausgehend von dem öffentlich gewidmeten Weg mit der Fl.Nr. 1571, Gemarkung Buchau, über eine ca. 50 m lange private Zufahrt erfolgen. Die Erschließung des Bereichs ist in der Anlage skizziert dargestellt.

Dem Hinweis des Landratsamtes wegen der Abstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu hören wurde gefolgt. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth am 18.08.2020 mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen.

Der Bau der Zuwegung in ausreichender Breite und Tragfähigkeit u.a. auch für Rettungsfahrzeuge ist in dem mit dem Eigentümer der Fl.Nr. 1029, Gemarkung Buchau, vor der Rechtskraft der Ergänzungssatzung abzuschließenden Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Die vom Landratsamt angeregten Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung in der Ergänzungssatzung werden als nicht erforderlich erachtet, da jedes im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegende Bauvorhaben sich nach §34 BauGB u.a. auch nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

2. Landratsamt Bayreuth -Naturschutz- (Schreiben vom 23.03.2020)

„Mit der Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr. 1777 Gemarkung Buchau, Schaffung einer Streuobstwiese besteht Einverständnis. Damit sich ein artenreiches Grünland entwickeln kann ist es erforderlich einen frühesten Schnitzeitpunkt ab 15.6. festzusetzen. Das Mahdgut ist abzufahren. Streuobstbäume sind als Hochstämme mit einem Pflanzabstand von 10 bis 12 m zu pflanzen.

In der Vorabstimmung wurde auch die Eignung von Fl.Nr. 1778 Gemarkung Buchau sowie die Maßnahme Schaffung von Laubwald besprochen. Falls es im Aufstellungsverfahren zu Änderungen des Ausgleichs kommt, besteht sowohl mit dieser Fläche als auch dieser Maßnahme Einverständnis. Die Anpflanzung von Laubwald darf ausschließlich mit autochthonen (standortheimischen) Arten erfolgen. Ggf. ist ein Aufforstungsantrag zu stellen.“

Stellungnahme:

In Abstimmung mit dem Eigentümer der Fl.Nrn. 1029 und 1778, Gemarkung Buchau, soll die Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.Nr. 1178, Gemarkung Buchau, realisiert werden. Nachdem auch hierfür seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bayreuth Einverständnis besteht, wird in der Begründung der Ergänzungssatzung die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1177, Gemarkung Buchau, ersetzt durch die Fl.Nr. 1178, Gemarkung Buchau.

3. Landratsamt Bayreuth -Fachbereich Umwelt und Natur- (Schreiben vom 02.04.2020)

„Aus der Begründung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung ergeben sich leider keinerlei Hinweise darauf, wie die Abwasserbeseitigung stattfinden soll.

Hier wären mehrere Nachweise und Informationen nötig:

- *Welche Art von System liegt im Geltungsbereich vor (Misch- oder Trennsystem)*
- *Wenn Trennsystem, dann: Wie wird bzw. soll das anfallende Regenwasser beseitigt werden (Versickerung oder Einleitung in Oberflächengewässer)*
- *Wohin wird das Schmutzwasser geleitet, zur welcher Kläranlage genau (KA Pegnitz oder KA Kaltenthal) -> die Erlaubnis für die KA Kaltenthal ist zum 31.12.2019 bereits abgelaufen. Außerdem soll diese KA meiner Kenntnis nach in Zukunft aufgelassen werden?!?*

Erst mit allen notwendigen Informationen kann eine vollständige, abschließende Beurteilung aus wasserrechtlicher Sicht erfolgen.

Der überplante Bereich liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet und auch in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Jedoch teilweise im möglichen faktischen Überschwemmungsgebiet (Hierzu liegen jedoch keine Daten vor) des Erlbach (Gew. III Ordnung). Gegebenenfalls kann das WWA hierzu Informationen liefern.

Aus Sicht der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft am LRA gilt generell:

- *Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) müssen beachtet werden.*
- *Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.*
- *Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ anzuzeigen.*
- *Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AwSV Sachverständigen prüfen zu lassen.*

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine vorübergehende Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltungspflichtigem ausreichend groß zu dimensionieren, so gleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Wasserwirtschaftliche mögliche Probleme derzeit nicht erkennbar. Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen.“

Stellungnahme:

Zu den Ausführungen kann festgestellt werden, dass die abwassermäßige Erschließung wie in der Anlage dargestellt grundsätzlich über einen Mischwasserkanal erfolgen kann, der künftig über eine Druckleitung an die Kläranlage Pegnitz angeschlossen wird. Der entsprechende Zuwendungsantrag wurde beim Wasserwirtschaftsamt Hof bereits vorgelegt. Ergänzend ist anzumerken, dass im Zuge des Genehmigungsverfahrens für jedes Einzelbauvorhaben ein Entwässerungsplan vorzulegen ist, in dem dann alle notwendigen Informationen zur Beurteilung der abwassermäßigen Erschließung enthalten sind. Bestandteil der Entwässerungsplanung kann dann z.B. auch die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer sein.

Wie vom Landratsamt angeregt, wurde das Wasserwirtschaftsamt Hof am Verfahren beteiligt. Mit Mail vom 25.03.2020 hat das Wasserwirtschaftsamt Hof mitgeteilt, dass bzgl. der Ergänzungssatzung „Kaltenthal-Nord“ keine Bedenken bestehen.

4. Landratsamt Bayreuth -Abfallwirtschaft- (Schreiben vom 08.04.2020)

„Von Seiten der Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass private Wege und Feldwege durch die Müllfahrzeuge nicht befahren werden.“

Stellungnahme:

Für mögliche neue im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegende Gebäude werden die Grundstückseigentümer darauf hingewiesen, dass die Abfallentsorgung unter Berücksichtigung der DGUV 214-033 "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" ggf. über Sammelstellen zu erfolgen hat.

5. Landratsamt Bayreuth -Behindertenbeauftragter- (Schreiben vom 06.04.2020)

„Sollten im Wege der Erschließung Gehwegen usw. geplant sein, so wird für eine barrierefreie Erschließung der öffentlichen Infrastruktur die Anwendung der DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen Planungsgrundlagen Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum empfohlen.“

Kenntnisnahme

6. Regierung von Oberfranken (Schreiben vom 07.04.2020)

„Der Einbeziehungssatzung mangelt es an einer Begründung, welche die Angaben nach § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB darlegt, § 34 Abs. 5 S. 4 Hs. 2 BauGB. Es sind insofern Angaben über die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung aufzunehmen. Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist weiter, dass die einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB. Erforderlich ist insofern zumindest ein sachlicher Grund, der ein Ausgreifen des Satzungsbereichs in den Außenbereich hinein rechtfertigen könnte. Dies können beispielsweise topographische Besonderheiten sein. Ein solcher Grund ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich. Die Satzung soll nicht zu einem (die Bauleitplanung ersetzenden) Regelinstrument dafür werden, Außenbereich zu nicht überplanten Innenbereich umzuwidmen.

Erforderlich ist außerdem, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB. Notwendig ist insofern, dass die einbezogenen Grundstücke erschlossen sind.“

Stellungnahme:

Neben der in der Begründung bereits dargestellten planungsrechtlichen Situation wird hinsichtlich dem Ziel und Zweck der Satzung ergänzend darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung Baurecht geschaffen wird, 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.

Wie der Mitteilung der Regierung von Oberfranken weiter zu entnehmen ist, muss für das Ausgreifen des Satzungsbereichs in den Außenbereich ein sachlicher Grund wie z.B. topografische Besonderheiten vorliegen. Hierzu ist anzumerken, dass der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht nur wie in der Begründung ausgeführt östlich der vorhandenen Bebauung liegt und unmittelbar nördlich an dem im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellten Bereich angrenzt, sondern auch durch

die nördlich auf der Fl.Nr. 1576, Gemarkung Buchau, stehende ca. 320 m² große Maschinenhalle den räumlichen Abschluss findet. Mit dem bereits vorhandenen öffentlich gewidmeten Weg mit der Fl.Nr. 1571, Gemarkung Buchau, kann dann im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Sinne eines Lückenschlusses Baurecht geschaffen werden.

Die zufahrtsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs kann ausgehend von dem öffentlich gewidmeten Weg mit der Fl.Nr. 1571, Gemarkung Buchau, über eine ca. 50 m lange private Zufahrt erfolgen. Die Erschließung des Bereichs ist in der Anlage skizziert dargestellt.

7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth (Schreiben vom 20.03.2020)

„Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Die Umfangsgrenze des Planungsgebiets ist noch nicht vermessen. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind nicht ausreichend vermessen. Die Flächenangaben sind ungenau. Aus Sicht des ADBV besteht hier Handlungsbedarf in Form einer Abmarkung der Umfangsgrenze.

Seitens des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen. Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Stadt Pegnitz Vermessungsarbeiten betreffend eventueller Zerlegungen / Grenzermittlungen vorgesehen sind.“

Stellungnahme:

Das Schreiben des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth wird dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1029, Gemarkung Buchau, zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

8. Autobahndirektion Nordbayern (Schreiben vom 24.03.2020)

„Der Umgriff der Ergänzungssatzung liegt mindestens 6,7 km östlich von der Trasse der Bundesautobahn A9 entfernt.

Aufgrund dieser Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich keine Belange der Autobahndirektion Nordbayern durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung betroffen sind. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.“

Stellungnahme:

Das Schreiben der Autobahndirektion Nordbayern wird dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1029, Gemarkung Buchau, zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

9. Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- (Schreiben vom 07.04.2020)

„Bezüglich des o. g. Vorhabens werden vom Bergamt Nordbayern keine Einwände erhoben. Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.“

Stellungnahme:

Das Schreiben des Bergamts Nordbayern wird dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1029, Gemarkung Buchau, zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 04.03.2020)*„Bodendenkmalpflegerische Belange:*

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Stellungnahme:

Das Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1029, Gemarkung Buchau, zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

11. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 02.03.2020)

„Gegen die Aufstellung einer Ergänzungssatzung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Durch die Ergänzungssatzung kann es deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen.“

Kenntnisnahme**12. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 26.03.2020)**

„Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur auf Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.“

Stellungnahme:

Das Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH wird dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1029, Gemarkung Buchau, zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

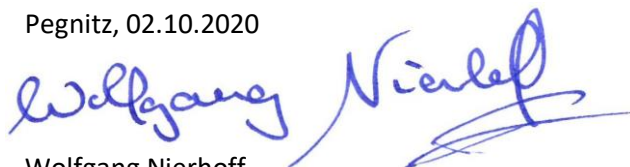
Zusammenfassend ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Pegnitz erlässt auf Grund des § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB die Ergänzungssatzung „Kaltenthal-Nord“ in der Fassung vom 20.01.2020, ergänzt am 02.10.2020.
Satzung und Lageplan sind Bestandteil dieses Beschlusses.

II. Zur Sitzung des Stadtrates

Pegnitz, 02.10.2020



Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister

Gespeichert:: H:\Ortsabrundungssatzungen\Ergänzungssatzungen § 34 Abs 4 Nr 3\Kaltenthal Nord\SV für StR 2020-10-14 - Ergänzungssatzung Kaltenthal Nord - Satzungsbeschluss.doc