

Fb 30

## Bebauungsplan „Arzberg/Erweiterung“; Änderung mit Deckblatt Nr. 1

Der Stadtrat hat am 19.08.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Arzberg/Erweiterung“ in der Fassung vom 22.07.2020 beschlossen.

Der Überarbeitung mit dem Deckblatt Nr. 1 mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2020 wurde zugestimmt.

In Vollzug des § 3 BauGB ist die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durchzuführen. Ferner ist die Änderung des Bebauungsplans öffentlich auszulegen. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans „Arzberg/Erweiterung“ mit dem Deckblatt Nr. 1 mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2020 wird gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) in der Zeit vom

**14. September bis 14. Oktober 2020**

im Bauamt der Stadt Pegnitz, Hauptstraße 37, Pegnitz, Zimmer E 6, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Innerhalb dieses Zeitraums ist jedermann Gelegenheit gegeben (auf Grund der Corona-Pandemie nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung 09241 723-60), die Planung einzusehen und über Inhalt, Zweck und Auswirkung Informationen einzuholen, sich dazu zu äußern und sie mit den Planern zu erörtern. Ferner können während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

### Begründung

#### Planungsrechtliche Situation und erforderliche Änderungen:

Die durch das Deckblatt neu auszuweisende Parzelle 12 a auf Teilen der Fl.Nrn. 622 und 635/11, Gemarkung Hainbronn, ist durch die Ortsstraße Am Arzberg wegemäß erschlossen.

Die Parzelle 12 a mit einer Größe von ca. 1000 m<sup>2</sup> soll nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Bei einer Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets von rund 17.500 m<sup>2</sup> stellt diese Ergänzung eine punktuelle Änderung des Bebauungsplans dar.

Vor diesem Hintergrund und da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Der durch die Gebäude auf der Parzelle 12 a gegebene Eingriff auf einer Grün-/Wiesenfläche, wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB durch die Festsetzung einer südlich der Parzelle 12 a ausgewiesenen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Da der die Parzelle 12 a betreffende Änderungsbereich als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft werden kann, wird der Ausgleichsfaktor mit 0,3 angesetzt. Bei einer Eingriffsfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> (Größe der Parzelle 12 a) ergibt sich damit eine erforderliche Größe der Ausgleichsfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsfläche wird unmittelbar südlich der Parzelle 12 a auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 622, Gemarkung Hainbronn, im Gesamtumfang von ca. 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Fläche ist derzeit als Grün-/Wiesenfläche genutzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine ökologische Aufwertung der Fläche durch eine Heckenpflanzung festgesetzt.

Die Gestaltung der Gebäude auf der Parzelle 12 a erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Arzberg/Erweiterung“.

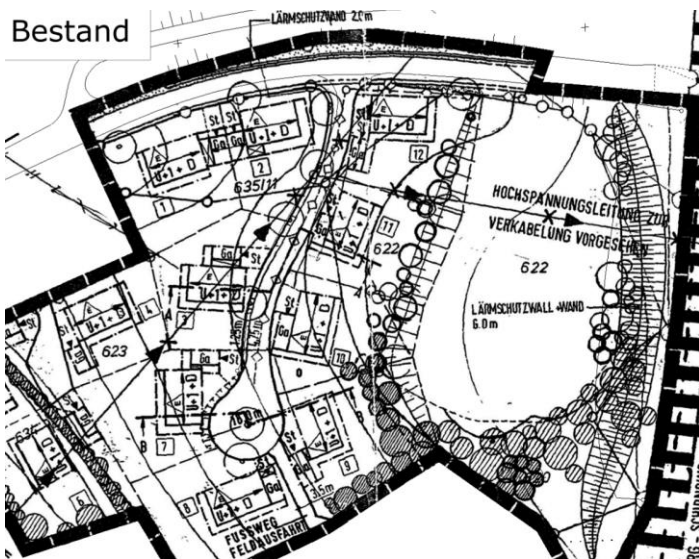
Um die vorgenannten Änderungen zu ermöglichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan mit dem Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

#### Erschließungsrechtliche Situation

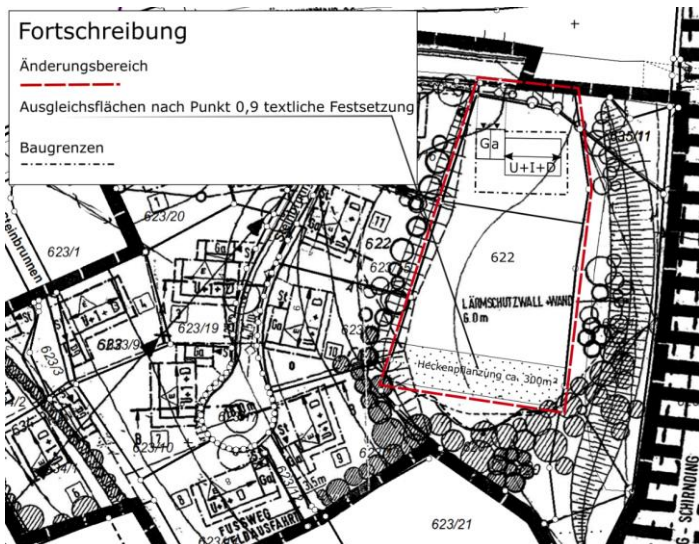
Die durch die Änderung des Bebauungsplans entstehende Bauparzelle 12 a wird über die Ortsstraße Am Arzberg wegemäß erschlossen.

Der Abwasseranschluss für die Parzelle 12 a kann über den in der Parzelle liegenden Kanal auf Kosten des Eigentümers der Parzelle 12 a sichergestellt werden. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für den Anschluss an die Wasserleitung ist seitens des Eigentümers eine Sondervereinbarung mit der Juragruppe abzuschließen. Vor dem Satzungsbeschluss des Deckblatts Nr. 1 ist ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

### Bestand



### Fortschreibung



## **Änderung der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Arzberg/Erweiterung“**

Die textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich werden mit Punkt 0.9 wie folgt ergänzt:

„0.9

*Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)*

*Der durch die Gebäude auf der Parzelle 12 a gegebene Eingriff auf einer Grün-/Wiesenfläche, wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB durch die Festsetzung einer südlich der Parzelle 12a ausgewiesenen Ausgleichsfläche ausgeglichen.*

*Der die Parzelle 12 a betreffende Änderungsbereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft. Der Ausgleichsfaktor wird mit 0,3 angesetzt. Bei einer Eingriffsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> (Größe der Parzelle 12 a) ergibt sich damit eine erforderliche Größe der Ausgleichsfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>.*

*Die Ausgleichsfläche wird unmittelbar südlich der Parzelle 12 a auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 622, Gemarkung Hainbronn, im Gesamtumfang von ca. 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Fläche ist derzeit als Grün-/Wiesenfläche genutzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine ökologische Aufwertung der Fläche durch eine Heckenpflanzung festgesetzt.“*

Alle nicht genannten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.1992 bleiben unverändert.

Pegnitz, 24. August 2020

i.V.

Dr. Sandra Huber  
Zweite Bürgermeisterin