

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Ergänzungssatzung für den nord-östlichen Ortsrand des Ortsteils Windischenhaig an der Straße nach Unterzettlitz, Gmkg. Katschenreuth**

#### **Stand:**

**Nochmalige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V. m. § 3 Abs. 3 BauGB**

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich ganz oder teilweise (TF) auf die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Katschenreuth:

Fl.Nrn., 459/3, 459/4, 459/6, 459/10, 459/12, 459/13, 550 TF, 551 TF.

#### **1. Voraussetzungen:**

Das seit 1. 1. 1998 neu in Kraft getretene Baugesetzbuch (BauGB) ersetzt die bisherige Abrundungssatzung durch die neue Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3). Die Ergänzungssatzung ermöglicht es den Gemeinden, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Voraussetzung ist jedoch, daß die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen.

Hierbei kommt es nicht auf eine Abrundung des Ortsteiles an, sondern darauf, daß die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die städtebauliche Situation muß aber so sein, daß sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben.

Die Ergänzungssatzung verleiht den einbezogenen Flächen die Qualität von Innenbereichsgrundstücken. Dies setzt jedoch die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung voraus, also die entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan und die Wahrung der Ziele der Raumordnung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, können in der Ergänzungssatzung auch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) getroffen werden. Inhaltlich können diese Festsetzungen einem einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) gleichgestellt werden.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Grundstücke Fl.Nrn. 459/3, 459/4 und 459/6 wurden bereits 1986 im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung in die Bauflächen einbezogen.

Für das Grundstück Fl.Nr. 459/12, das im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wurde im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung ein Antrag auf Baulandausweisung gestellt. Die Fläche wurde im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan – dem der Stadtentwicklungsausschuß in seiner Sitzung am 19. 5. 1998 und der Stadtrat in seiner Sitzung am 23. 7. 1998 zugestimmt haben – bereits als Wohnbauflächen vorgesehen.

Nachdem davon ausgegangen wird, daß keine privaten und öffentlichen Interessen sowie Belange der Raumordnung der Bauflächenausweisung entgegenstehen – da durch die Satzung einer Zersiedlung der Landschaft begegnet und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird – sind die Voraussetzungen für die räumliche Abgrenzung der Ergänzungssatzung und die städtebauliche Entwicklung am nord-östlichen Ortsrand von Windischenhaig künftig gegeben. Eine parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht für erforderlich gehalten.

## 3. Ziele, Zwecke und Grundsätze der Ergänzungssatzung

In jüngster Zeit wurden für den Ortsteil Windischenhaig vermehrt Anfragen nach Bauplätzen vorgebracht. Nachdem zur Deckung des Bedarfs momentan nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen und am nordöstlichen Ortsrand die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung des Planungsgebietes teils durch private Einrichtungen sichergestellt ist bzw. kurzfristig hergestellt werden kann und die örtlichen und topographischen Gegebenheiten einer Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen aus ortsplannerischer Sicht nicht entgegenstehen, wurde das Verfahren zur Einleitung einer Ergänzungssatzung beschlossen. Durch diese Satzung besteht die Möglichkeit, diese Außenbereichsgrundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen, um so einen einheitlichen und geschlossenen Ortsrand zu schaffen und unter gewissen Voraussetzungen relativ kurzfristig zu bebauen.

Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Satzung werden wie folgt berücksichtigt:

- Die Ergänzungssatzung grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Windischenhaig an, der durch die am 17. 9. 1998 gefaßte Klarstellungssatzung konkret abgegrenzt ist.
- Die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes ist durch die Darstellung und die beabsichtigten Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan geregelt.
- Der Ergänzungsbereich ist durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) geprägt, was durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung bekräftigt wird. Hier wird in erster Linie auf die vorhandene an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung Bezug genommen.

Um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und sicherzustellen sowie das Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 BauGB) zu gewähren und einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, wurden in der Ergänzungssatzung folgende planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 BauGB) aufgenommen.

- **Maß der baulichen Nutzung**  
Um die nach §§ 2,3 der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a – 135c“ erstattungsfähigen Kosten auf die nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Grundstücke verteilen zu können – hier ist die zulässige Grundfläche bzw. die überbaubare Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab heranzuziehen –, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.
- **Anzahl der Vollgeschosse**  
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II (Erdgeschoß und Dachgeschoß) als Höchstmaß festgelegt, um unter Berücksichtigung der ortsplanerischen Ziele und der Geländegegebenheiten einen verträglichen Übergang des Ortsrandes zur freien Landschaft zu gewährleisten.
- **Bauweise**  
Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- **Anzahl der Wohneinheiten**  
Um einer übermäßigen Verdichtung des Ortsrandes entgegenzuwirken und um den dörflichen Charakter von Windischenhaig zu wahren, wird festgesetzt, daß Wohngebäude nur mit max. 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen.
- **Öffentliche Grünflächen als Siedlungseingrünung und als Ausgleichsflächen i.S. von § 1a (3) BauGB.**  
Die Bauflächen hin zur freien Landschaft (nord-östlicher Bereich) sind als öffentliche Grünflächen auszuweisen und entsprechend der zeichnerischen Darstellung als Flächen für Siedlungseingrünung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Übergang zwischen Ortslage und Rotmaintal und als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- **Erhalt von Bäumen**  
Die in der Planzeichnung dargestellten bestehenden Bäume sind zu erhalten.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind die o. g. Festlegungen maßgebend. Beurteilungsgrundlage darüberhinaus ist § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, wonach sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muß.

#### 4. Immissionsschutz

Nachdem keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung mehr erfolgt, werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Bauvorhaben

ausschließlich gem. § 34 Abs. 1 bzw. § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt. In einem dörflich geprägten Gebiet bietet weder das in § 34 Abs. 1 BauGB noch (im Falle des § 34 Abs. 2 BauGB) das in § 15 BauNVO enthaltene Rücksichtnahmegebot eine Grundlage dafür, daß sich ein Landwirt gegen eine heranrückende Wohnbebauung, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, erfolgreich mit dem Argument zur Wehr setzen kann, durch eine Wohnnutzung in der Nachbarschaft werde ihm für die Zukunft die Möglichkeit der Betriebserweiterung oder -umstellung abgeschnitten. Wohnungsbauvorhaben fügen sich, was die von ihnen hinzunehmenden Immissionen angeht, in eine durch bestehende Betriebe "vorbelastete" Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn sie nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein werden als die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Die landwirtschaftliche Nutzung braucht gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung. Halten sich die von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Belästigungen in den Grenzen des der Wohnnutzung Zumutbaren, so hat der landwirtschaftliche Betrieb keine immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen seines Betriebes infolge der hinzukommenden Wohnbebauung zu befürchten.

## 5. Natur- und Landschaftspflege

Seit dem 1. 1. 1998 sieht das Baugesetzbuch u. a. vor, daß die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der z. Zt. in Aufstellung befindliche neue Landschaftsplan formuliert im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Bauflächen u. a. das Ziel einer sorgfältigen, auf die jeweils besonderen Umstände der freien Landschaft Rücksicht nehmende Gestaltung der Ortsränder, was durch die o. g. Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im Randbereich geregelt wird. Weiter formuliert der neue Landschaftsplan u. a. für Windischenhaig (Entwicklungsgebiet 30) spezielle Maßnahmenvorschläge mit Hinweisen zu einer ökologisch orientierten Entwicklung des Ortsteiles

Das nördlich an den Ortsteil angrenzende Landschaftsschutzgebiet (landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 16) mit seinen ökologischen Vorzügen und der Bedeutung für Natur- und Artenschutz weist mit seinem Talraum ein ausgesprochen schönes, kaum gestörtes Landschaftsbild auf.

Aufgrund der Vorgaben der Landschaftsplanung bzw. der besonders hochwertigen landschaftlichen Situation, stellt die Bebauung der in Rede stehenden Flächen einen Eingriff i.S. von § 1a (2) Nr. 2 BauGB dar, für die Ausgleichsflächen für erforderlich gehalten werden.

Ein weiteres Ziel ist die Anpassung der Bebauung an die Landschaft und die alten, gewachsenen Siedlungsstrukturen, um einen homogenen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Für die Eingrünung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sind standort-heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, wie sie beispielsweise in der Gehölzartenliste auf der zeichnerischen Darstellung beschrieben sind.

## 6. Verfahren

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Die Ergänzungssatzung bedarf der Genehmigung durch die Regierung von Oberfranken (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Der Satzungsentwurf lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Wegen der vorgenommenen Änderungen wird eine nochmalige öffentliche Auslegung (i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt) durchgeführt.


## 7. Kostenerstattung für die Ausgleichsflächen gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12. Nov. 1998 eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a - 135 c des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Die Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB (öffentliche Grünflächen Fl.Nrn 459/10 TF, 550 TF und 551 TF, Gmkg Katschenreuth) sind in Verbindung mit 135 b BauGB den Grundstücken Fl.Nrn 459/3, 459/4, 459/6, 459/12 und 550 TF, Gmkg Katschenreuth, zugeordnet.

## 8. Beteiligte Fachstellen:

1. Regierung von Oberfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Bayreuth
2. Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Kulmbach
3. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Kulmbach
4. Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Kulmbach
5. Kreisheimatpfleger
6. Stadtwerke Kulmbach – Abwasser –
7. Stadtwerke Kulmbach – Versorgung -
8. Energieversorgung Oberfranken AG – EVO -, Bayreuth
9. Deutsche Telekom AG, Bayreuth

Kulmbach, 4. März 1999   
V/502-KF/Dö.

STADT KULMBACH



Inge Aures  
Oberbürgermeisterin