Behandlungs-/Abwägungstabelle

Verfahrensart: Städtebauliche Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)

Verfahrensname: Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den nördlichen Bereich der Königsallee

Verfahrensschritt: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Zeitraum: 27.05.2024 - 02.07.2024

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Behandlungs-/Abwägungsvorschlag
1	Colt Technology Services GmbH - Bereich Süd (STEUERNAGEL INGENIEURE GmbH), 27.05.2024	Die Colt Technology Services GmbH betreibt private Glasfasernetze zur Versorgung von Geschäftskunden mit Telekommunikations-Diensten. Es wird vorausgesetzt, dass bei der Erstellung von Gebäuden, beim Umbau von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Gebäuden grundsätzlich die BayBO sowie die einschlägigen öffentlich-rechtlichen und technischen Bestimmungen beachtet und eingehalten werden. Die detaillierten technischen Ausführungen sind in der Originalstellungnahme zum Verfahren beim Stadtplanungsamt einsehbar.	Wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Informationen und die dazugehörigen anhängigen Pläne werden zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren an den Grundstückseigentümer, das Tiefbau- und das Bauordnungsamt weiter geleitet. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
2	Deutsche Telekom Technik GmbH: Süd PTI 14 14.06.2024	Gegen den Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung bestehen keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist bei weiteren Planungen und bei der Baudurchführung zu berücksichtigen. Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline in Verbindung setzt. Zum Zweck	Wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Informationen und der dazugehörige anhängige Plan wird zur Kenntnis und weiteren Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren weiter geleitet. Eine Änderung des Satzungsentwurfes ist aufgrund der Eingabe nicht erforderlich.

		der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.	
3	GasLINE GmbH (PLEdoc GmbH) 27.05.2024	Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich sind nicht betroffen. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Wir weisen darauf hin, dass gemäß unseren Unterlagen in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung / Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird: GasLINE Trasse in Zuständigkeit der NGN Fiber Network KG - Buchertsgasse 5 in 97633 Aubstadt Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Die Stellungnahme wird dem Grundstücksamt (für das einbezogene nördliche Grundstück) und dem Tiefbauamt zur Kenntnisnahme und weiteren Berücksichtigung für die künftigen Baumaßnahmen weitergeleitet. Eine Änderung des Satzungsentwurfes ist aufgrund der Eingabe nicht erforderlich.
4	Stadt Bayreuth: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth 03.06.2024	Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind bereits ausreichend vermessen. Bei der Erschließung der Baugrundstücke/Gebäude sollten - ggf. in Absprache mit Netzbetreibern - bereits Leerrohre (Speedpipes) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können. Eine zusätzliche Förderung weißer Fleck über die BayGibitR kommt hier nicht in Betracht. Teile der Flurstücke 352/4, 358 und 357/4 liegen außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans. Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen. Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Stadt Bayreuth Vermessungsarbeiten betreffend eventueller Zerlegungen / Grenzermittlungen vorgesehen sind.	Die Stellungnahme wird dem Grundstücksamt (für das einbezogene nördliche Grundstück) und dem Tiefbauamt zur Kenntnisnahme und weiteren Berücksichtigung für die künftigen Baumaßnahmen weitergeleitet. Eine Änderung des Satzungsentwurfes ist aufgrund der Eingabe nicht erforderlich.

5	Stadt Bayreuth: Amt für öffentliche Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz 27.05.2024	Seitens BKA werden umfangreiche zu beachtende Hinweise und technische Anforderungen genannt, die aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes (Einsatz der Feuerwehr) bei Planung, Bau und Betrieb der künftigen Nutzungen zu beachten sind. Es wird vorausgesetzt, dass bei der Erstellung von Gebäuden, beim Umbau von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Gebäuden grundsätzlich die BayBO sowie die einschlägigen öffentlich-rechtlichen und technischen Bestimmungen beachtet und eingehalten werden. Die detaillierten technischen Ausführungen sind in der Originalstellungnahme zum Verfahren beim Stadtplanungsamt einsehbar.	-Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zuständigkeitshalber zur möglichen Berücksichtigung an das Bauordnungsamt der Stadt Bayreuth weitergeleitet. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen
6	Stadt Bayreuth: Bauordnungsamt 17.06.2024	BOA / Technik: o. E. BOA / Verwaltung: o. E. BOA / Erschließung: Herstellungsbeiträge zum Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage: Es fallen für das Grundstück Flurnummer 352/7 der Gemarkung St. Johannis bei Entstehen der Beitragsschuld Herstellungsbeiträge in Höhe von 2,68 je qm Grundstücksfläche an. Erschließungsbeiträge fallen derzeit nicht an.	Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen
7	Wasserwirtschaftsamt Hof 17.06.2024	Das Vorhaben ist grundsätzlich von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Allgemeiner Hinweis: Im gegenständlichen Plangebiet sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Kataster nach Art. 3 BayBodSchG "Altlastenkataster" der Stadt Bayreuth.	Die Stellungnahme wird dem Grundstücksamt (für das einbezogene nördliche Grundstück) und das Tiefbauamt zur Kenntnisnahme und weiteren Berücksichtigung für die künftigen Baumaßnahmen weitergeleitet. Eine Änderung des Satzungsentwurfes ist aufgrund der Eingabe nicht erforderlich.

		Sollten z. B. bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden oder anderweitige Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auftreten, sind ein geeignetes Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Bodenschutzbehörden (Kreisverwaltungsbehörde) zu informieren (gesetzliche Meldepflicht nach Art. 1 Abs.1 BayBodSchG i. V. m. § 4 Abs. 3 u. 6 BBodSchG).	

Keine Stellungnahme haben folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange abgegeben:
Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB), Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Bayreuth, Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft, Firma Baumann GmbH, Geschäftsleitung, Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 34 – Städtebau, Stadt Bayreuth: Grundstücksamt, Stadt Bayreuth: Stadtgartenamt, Stadt Bayreuth: Tiefbauamt, Telefonica Germany GmbH & Co. OHG – Nürnberg, Vodafone GmbH - deutschlandweit
Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände gegen die Planung:
Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Bayernwerk AG, Netzcenter Kulmbach, Stadt Bayreuth: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Stadt Bayreuth: Stadtbauhof, Stadt Bayreuth: Straßenverkehrsamt, Stadtwerke Bayreuth Energie und Wasser GmbH, Stadt Bayreuth: Amt für Umwelt- und Klimaschutz

Nr.	Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Private Person mit Schreiben vom 05.06.2024 (ID: 29619)	nachstehende Einwendungen zur Satzung: **1.1**. Der betreffende Abschnitt der Königsallee sei dem Außenbereich zuzuordnen, da die bestehende Bebauung entlang der Königsallee nicht von drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Damit könne dieser Abschnitt unabhängig der Darstellung im Flächennutzungsplan als WA nicht Gegenstand einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sein.	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: zu 1.**1** Die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten sind maßgeblich für die Definition des Innen- und Außenbereichs gem. § 34 bzw. § 35 BauGB. Entscheidend ist, dass die vorhandene Bebauung an der Königsallee den Eindruck der Zusammengehörigkeit erweckt und ein entsprechendes Gewicht aufweist.

			Dagegen ist eine von drei Seiten umliegende Bebauung nicht erforderlich. Denn auch natürliche Begebenheiten können den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (§ 34 BauGB) vom Außenbereich (§ 35 BauGB) abgrenzen. Dementsprechend wird für den bebauten Teil des Satzungsgebietes klargestellt, dass es sich um einen im Zusammenhang bebaute Ortsteil handelt (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB) Bei dem nördlichsten, unbebauten Grundstück handelt es sich um eine Fläche die direkt an die bestehende Wohnbebauung anschließt und durch die Allee im Westen, den vorhandenen Baumbestand im Osten und Norden in Verbindung mit den vorhandenen Gartennutzungen im Norden wahrnehmbar begrenzt wird. Die Straßenführung mit der Kurve in diesem Bereich begrenzt den Bereich ebenfalls. Dementsprechend werden diese größenmäßig begrenzten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).
		1.2. Es wird behauptet, die Bestandsbebauung entlang der Königsallee (Nr. 88-98) sei in der Vergangenheit unrechtmäßig genehmigt worden, da es sich nicht um „privilegierte Vorhaben“ i. S. d. § 35 BauGB handelt. Diese Bebauung stelle daher keine Grundlage einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung dar.	zu 1.**2** Per Definition handelt es sich bei der vorhandenen Bebauung um eine ortsprägende Bestandsbebauung mit entsprechendem städtebaulichen Gewicht. Die in der Vergangenheit genehmigten Wohngebäude genießen seit jeher Bestandsschutz. Die Beurteilung der Frage, ob ein Innen- oder Außenbereich vorliegt, richtet sich nach der aktuell tatsächlich vorhandenen Bestandsbebauung. Gemäß des § 34 BauGB müssen sich künftige Planungsvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Ziel der Stadt war und ist es, an dieser Stelle eine Arrondierung

			der städtebaulichen Bestandssituation umzusetzen, um den Innenbereich angemessen „abzurunden“ und diesen klar und eindeutig vom Außenbereich abzugrenzen. Dies wird in Form der Satzung umgesetzt.
		1.3. Es wird auf die vor Kurzem abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren Am Eichelberg und in der Hohlmühlleite verwiesen, mit dem eine ausreichende mittel- und langfristige Wohnraumversorgung, in verschiedenen Nachfragesegmenten (Geschosswohnungsbau, Reihen-/Doppel-/Einzelhäuser, Sonderformen des Wohnens) mit Flächenreserven, planungsrechtlich geschaffen wurde (Verweis auf die entsprechenden Begründungen und dort insb. zum Planungsanlass). Die mit der Klarstellungssatzung angestrebte Ausweitung von Bauland sei somit nicht notwendig. Im Weiteren werde die Fläche zur Bewirtschaftung der Streuobstwiese benötigt.	zu 1.**3** Die Flächen im Geltungsbereich der städtebaulichen Satzung sind allesamt im wirksamen FNP als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und gehören somit zu den genannten Flächenreserven im Siedlungsbereich bzw. zu den Flächen, die eine ausreichende mittel- und langfristige Wohnraumversorgung im Stadtgebiet gewährleisten.
		1.4. Es wird bezweifelt, dass die Bebauung mit 7 Häusern (5 EFH, 2 DHH), ein ausreichendes Gewicht für eine geschlossene Wohnbebauung darstellt, um diese um 25% zu erweitern. Diese lose Bebauung ohne ausreichendes Gewicht könne keine Grundlage für eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung darstellen.	zu 1.**4** Mit der Satzung, soll die vorhandene Bebauung in einer städtebaulich und naturräumlich verträglichen Form sowohl Richtung Norden, wie auch Richtung Osten ihren baulichen Abschluss finden. Neben der Aufstellung von Bauleitplänen stehen den Kommunen auch weitere Instrumente des Baugesetzbuches zur Verfügung, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Um das vorbenannte städtebauliche Ziel zu erreichen, wird diese Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung aufgestellt, bei welcher sich es nicht um eine „künstliche Erweiterung“ handelt, sondern um ein weiteres zulässiges Instrument, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Die Satzung verfolgt außerdem das Ziel, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzulegen und den nachweislich vorhandenen Innenbereich vom

			Außenbereich deklaratorisch abzugrenzen. Die Festsetzungen beschränken die Kubatur sowohl der Bestandsgebäude als auch die der möglichen zukünftigen Gebäude auf das städtebaulich verträgliche Maß der Umgebungsbebauung. Die Obergrenze dient dem Erhalt des Ort- und Landschaftsbildes und verhindert die Entstehung städtebaulicher Dominanten.
		Sofern die Klarstellungssatzung dennoch vorangetrieben werden sollte, habe ich folgende, weitere Einwendungen:	**2. Weitere Einwendung bei Weiterführung des Verfahrens:**
		2.1. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumaßnahmen kein einziger der Alleebäume gefällt oder geschädigt wird. Auch eine ausreichende Wasserzufuhr für die Alleebäume und Gehölze sei zu gewährleisten. Die entsprechenden Festsetzungen seien nicht nur in der Begründung, sondern - wie die Verpflichtung neuer Baumpflanzungen - ganz deutlich und explizit in der Satzung (Plan) festzuschreiben.	zu 2.**1** Ein weiteres Ziel der Satzung ist es, die Alleebäume zu erhalten und zu schützen, daher wurde dieses Ziel in den Satzungstext aufgenommen. Die Alleebäume und die öffentliche Erschließung liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Die Sicherung der Alleebäume erfolgt schon jetzt über den Bebauungsplan Nr. 1/86 (In Kraft getreten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 9 am 08.04.1988). Dieser setzt im Bereich der Alleebäume Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlagen fest und schützt die Alleebäume darüber hinaus über den Inhalt der Begründung (vom 28.03.2024 zuletzt aktualisiert am 31.10.2024). Zu dem Teil der Alleebäume, welche aufgrund der Wurzeln und der Baumkrone in die Grundstücke entlang der Königsallee (westlicher Rand des Geltungsbereichs) hineinragen, wird in der Begründung ein Passus aufgenommen, dass diese Bäume zu schützen sind.
		2.2. Nach einer Veröffentlichung der Bundesregierung (https://www.bundesregierung.de/bregde/aktuelles/faq-fusswegeplanung-1800308) müssen Gehwege an angebauten Straßen ggf. auf beiden Seiten vorhanden sein.	zu 2.**2** Westlich an die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung schließt sich der Bebauungsplan Nr. 1/86 an. Dieser setzt einen Rad- und Fußweg für beide Richtungen mit 3,10m Breite, an der Westseite der Königsallee im Abschnitt zwischen der Rollwenzelei und der Einmündung der Ziegelleite, fest. Der Fuß- und Radweg wurde in der festgesetzten Form umgesetzt.

		Der entsprechende Fußweg sei in der Satzung festzuschreiben und einzuzeichnen. **2.3**. Es wird auf die problematische Erschließung bzw. auf die gefährliche Erreichung der Bestandsgebäude sowohl für Fußgänger als auch für den motorisierten Verkehr hingewiesen. Auch die Ausfahrt gestalte sich wegen der vorhandenen Bäume problematisch, sei schlecht einsehbar und gefährlich. Diese Situation für zwei weitere Gebäude fortzuschreiben sei unverantwortlich, zumal die Einfahrts-Situation zu dem fraglichen Grundstück deutlich schwieriger ist, da sich diese in einer stärkeren Kurvenlage und in einer schlecht einsehbaren Geländekuppe befindet. **2.4**. Es wird auf die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde hingewiesen, diese müsse bereits jetzt durchgeführt werden und nicht erst nach der Schaffung der Baurechte. In jedem Fall müsste ansonsten eine Verpflichtung zur Vornahme der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor einem Baugenehmigungsantrag in der Satzung festgeschrieben werden. **2.5**. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung keine Rechtswirkung gegenüber den Grundstücken entfalten, die bereits bebaut sind. Darin liege eine Ungleichbehandlung der bebauten Grundstücke und der von der Stadt erworbenen Grundstücke. Dies spreche ebenfalls gegen das Vorliegen eines „geschlossenen“ Innenbereichs, weshalb der betreffende Abschnitt nicht Gegenstand einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sein kann. Ich fordere Sie auf, mir Ihre Bewertung (Abwägungsergebnisse) mit Begründung in Kopie zuzuleiten	Einen weiteren Fußweg auf der Ostseite der Königsallee sieht der rechtskräftige Bebauungsplan nicht vor. zu 2.**3** Gemäß § 34 BauGB muss die Erschließung des Grundstücks gesichert sein. Die konkrete Erschließung (Zufahrt zu den Grundstücken) wird im Rahmen von Bauanträgen und im Genehmigungsverfahren in einer der Verkehrssituation angemessenen Weise zu entwickeln und zu prüfen sein (Berücksichtigung von Sichtverhältnissen, ggf. straßenverkehrsrechtliche Regelungen). Eine ordnungsgemäße Erschließung der für eine bauliche Nutzung bestimmten Grundstücke kann in nachfolgenden Verfahren sichergestellt werden. zu 2.**4** Die Untere Naturschutzbehörde ist bereits im Vorfeld an der Planung beteiligt worden und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben. Aufgrund des geringen Flächenumgriffs, der vorhandenen baulichen Prägung und dem Vorhandensein von ausreichend Ersatzlebensräumen im direkten Umfeld ergeben sich keine Erfordernisse für eine saP. zu 2.**5** Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Begriff „Auflagen“ die getroffenen Festsetzungen der Satzung gemeint sind. Mit der Satzung soll die vorhandene Bebauung in einer städtebaulich und naturräumlich verträglichen Form sowohl Richtung Norden, wie auch Richtung Osten ihren baulichen Abschluss finden. Die Festsetzungen beziehen sich sowohl auf die Bestandsbebauung (z.B. für künftige bauliche Änderungen, Ergänzungen etc.) als auch auf eine zukünftige Bebauung gleichermaßen und sichern diese in ihrer aktuellen Form. Die Bestandsgebäude sind dadurch gleichermaßen gebunden wie die zukünftig zu errichtenden Gebäude. Gleichzeitig wird eine Erweiterung

			bzw. Verdichtung in diesem Bereich begrenzt. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die klare Abgrenzung vom Außenbereich zum Innenbereich gesichert. Das Ort- und Landschaftsbild wird geschützt und die Entstehung städtebaulicher Dominanten verhindert.