Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/010/2016

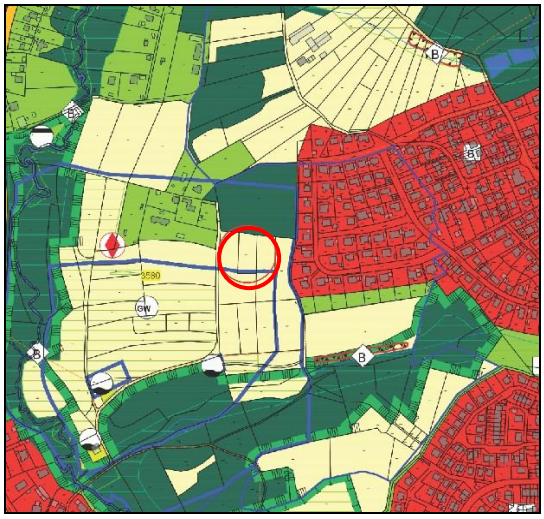
Beratungsfolge	**Termin**	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	08.03.2016	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	17.03.2016	öffentlich

Private Anträge zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauf a.d. Pegnitz in verschiedenen Bereichen

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde in den Jahren 2005 bis 2007 für das gesamte Stadtgebiet überarbeitet und ist seit dem 04.06.2008 rechtswirksam. Seit diesem Zeitpunkt wurden bereits zwei Änderungsverfahren durchgeführt, zuletzt in den Jahren 2010/11.

Mittlerweile sind wieder eine Reihe privater Anträge eingegangen, über die im Bau-, Umwelt- uns Stadtentwicklungsausschuss beraten werden soll:

1. <u>Antrag auf Ausweisung der Fl.Nr. 555/3 der Gemarkung Veldershof als Wohnbaufläche, westlich der Kunigundensiedlung</u>



FNP 2008

Luftbild 2015

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Ausweisung dieses Grundstücks wurde vom Stadtrat bereits mehrfach abgelehnt, zuletzt im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans 2007.

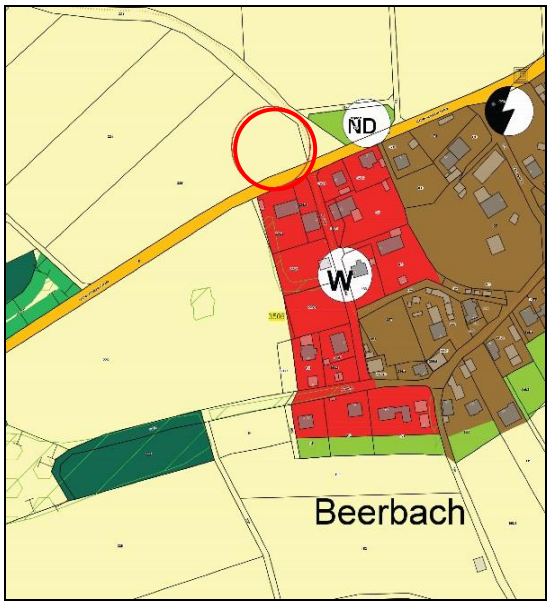
Begründung:

Die Fläche liegt westlich der Kunigundensiedlung im Bereich „Saugarten“. Die Erschließung müsste durch die Wohnsiedlung über einen Weg von der Straße „Am Hirschanger“ aus erfolgen. Das Grundstück liegt im Einzugsbereich des Brunnens Rudolfs (WSG Zone III). Im Norden wäre mit einer möglichen Bebauung ein Abstand zum angrenzenden Wald einzuhalten.

Aufgrund der peripheren Lage, der schwierigen Zufahrt und möglicher Konflikte mit dem Trinkwasserschutz wird eine Siedlungsentwicklung abgelehnt.

An diesen Tatsachen hat sich bis heute nichts geändert. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft sollte beibehalten werden.

2. Ausweisung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 225 der Gemarkung Beerbach als Wohnbaufläche, nördlich der Kleingeschaidter Straße



FNP 2015

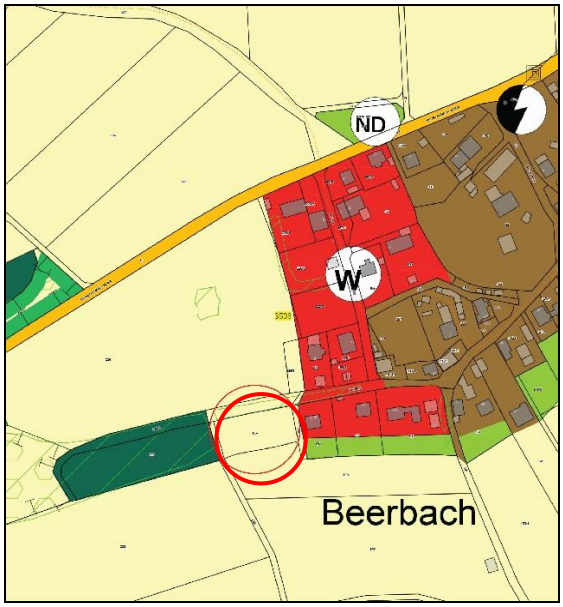
Luftbild 2015

Auf dem Grundstück soll eine Teilfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Eigentümer beabsichtigt, wegen Übergabe des Landwirtschaftlichen Betriebs ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung zu errichten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten kann eine Bebauung in dieser exponierten Lage nicht befürwortet werden. Die Bebauung würde in die freie Landschaft wirken und einen Präzedenzfall für eine weitere Bebauung nördlich der Kleingeschaidter bedeuten.

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft sollte beibehalten werden.

3. Ausweisung des Grundstücks Fl.Nr. 154 der Gemarkung Beerbach als Wohnbaufläche, <u>westlich von Beerbach (alternativ zu 2.)</u>



FNP 2008

Luftbild 2015

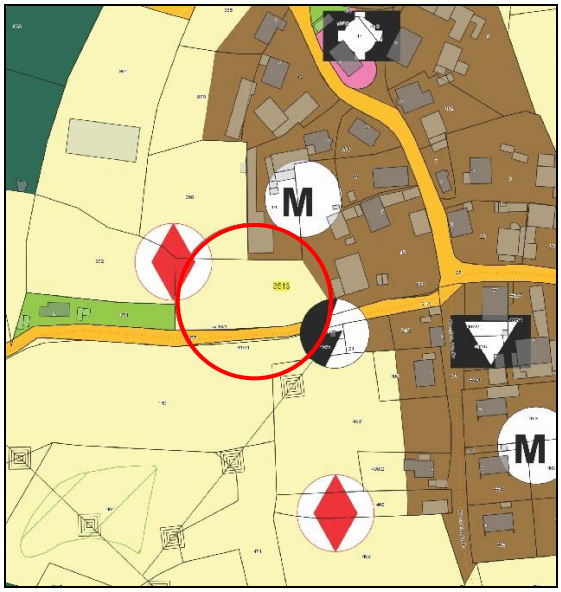
Das Grundstück befindet sich im ebenfalls im Eigentum des Antragstellers zu 2. und wird als Alternativstandort beantragt.

Dieser Standort ragt ebenfalls über den bestehenden Ortsrand hinaus, allerdings an einer weit weniger exponierten Stelle und mit einer wesentlich geringeren Wirkung in die freie Landschaft.

Aus Sicht der Verwaltung könnte die Ausweisung einer Teilfläche des Grundstücks zur Errichtung eines Einfamilienhauses unter folgenden Bedingungen erfolgen:

- Errichtung eines Einfamilienhauses I+D soweit wie möglich im östlichen Bereich des Grundstücks
- Erhalt der an der nördlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Feldgehölzhecke (Biotop)
- Verlängerung der Straße und des Kanals auf Kosten des Antragstellers

4. Ausweisung des gesamten Grundstücks Fl.Nr. 18 der Gemarkung Dehnberg als Bauflä-
che, nördlich der Egelseestraße



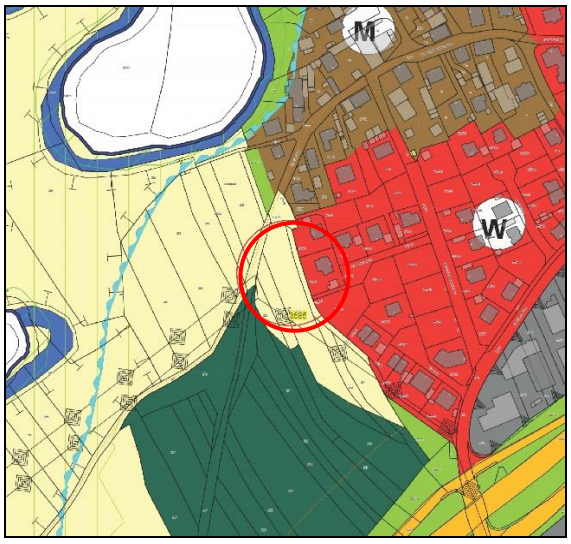
FNP 2015

Luftbild 2015

Eine Erweiterung der Bauflächen in diesem Bereich sollte nicht erfolgen. Aufgrund der Topografie (Hanglage) ist der westliche Bereich des Grundstücks für eine Bebauung nicht geeignet. Auch aus städtebaulichen Gründen sollte keine Bebauung erfolgen, da diese durch die Hanglage eine erhebliche Fernwirkung in die freie Landschaft hätte.

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft sollte beibehalten werden.

5. Ausweisung des Grundstücks Fl.Nr. 219 der Gemarkung Wetzendorf als Wohnbaufläche,
westlich von Wetzendorf



FNP 2008

Luftbild 2015

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag auf Ausweisung dieses Grundstücks als Wohnbaufläche wurde vom Bauausschuss mit Beschluss vom 13.03.2012 bereits einmal abgelehnt.

Begründung:
Die mittlerweile fast geschlossene Bauzeile entlang des Feldweges bildet einen homogenen Ortsrand im Westen Wetzendorfs. Das vom Antragsteller gewünschte Bauland würde über diesen Ortsrand in die freie Landschaft ragen, was aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten ist. Außerdem sind im Ortsteil Wetzendorf noch Baulandreserven vorhanden.

An diesen Tatsachen hat sich bis heute nichts Grundlegendes geändert. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft sollte beibehalten werden.

6. Ausweisung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2105 der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz als Wohnbaufläche, nördlich des Froschleitenweges

FNP 2008

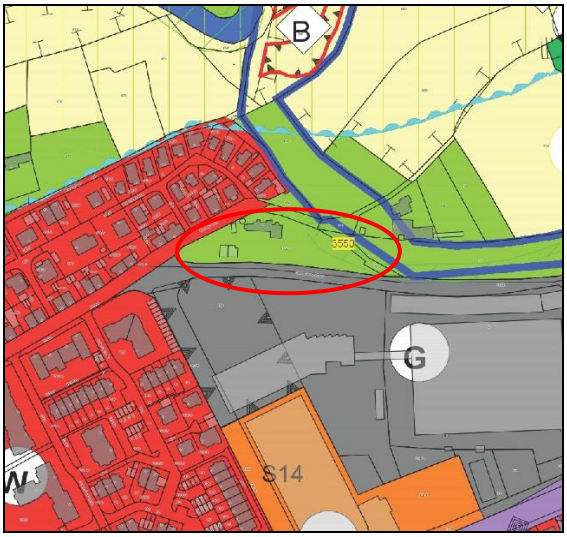
Luftbild 2015

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das westlich an das beantragte Grundstück Froschleitenweg 1 wurde 1970 die Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus erteilt. Dies ist aus heutiger Sicht als städtebauliche Fehlentwicklung zu betrachten. Die Grünflächen um den Kunigundenberg sollen von einer Bebauung freigehalten werden. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt und auch tatsächlich als Wald einzustufen. Für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus müsste großflächig stadtnaher Wald gerodet werden.

Eine Ausweisung als Wohnbaufläche kann für dieses Grundstück nicht befürwortet werden.

7. Ausweisung des Grundstücks Fl.Nr. 752/3 der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz als Wohnbaufläche, nördlich der Ottensooser Straße



FNP 2008

Luftbild 2015

Stellungnahe der Verwaltung:

Aus rein städtebaulichen Gesichtspunkten wäre eine Ausweisung grundsätzlich denkbar. Allerdings grenzt unmittelbar südlich die gewerbliche Baufläche der Firma ABL Sursum an. In diesem Bereich befindet sich auch die An- und Auslieferungszone, sodass hier mit erheblichen LKW-Verkehr und entsprechenden Lärmimmissionen gerechnet werden muss. Ein Heranrücken von Wohnbebauung könnte für die Firma ABL Sursum zu erheblichen Einschränkungen führen.

Eine Ausweisung als Wohnbaufläche sollte aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat

   Die Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 555/3 der Gemarkung Veldershof als Fläche für die Landwirtschaft wird beibehalten.

2. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat

   Die Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 225 der Gemarkung Beerbach als Fläche für die Landwirtschaft wird beibehalten.

3. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat

   Das Grundstück Fl.Nr. 154 der Gemarkung Beerbach wird im östlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat

Die Darstellung des westlichen Bereichs des Grundstücks Fl.Nr. 18 der Gemarkung Dehnberg als Fläche für die Landwirtschaft wird beibehalten.

5. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat

Die Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 219 der Gemarkung Wetzendorf als Fläche für die Landwirtschaft wird beibehalten.

6. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat

Die Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 2105 der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz als Wald wird beibehalten.

7. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat

Die Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 752/3 der Gemarkung Lauf als Grünfläche wird beibehalten.

Lauf a.d. Pegnitz, 01.03.2016
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Mayer