

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/014/2017

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2017	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	18.05.2017	öffentlich

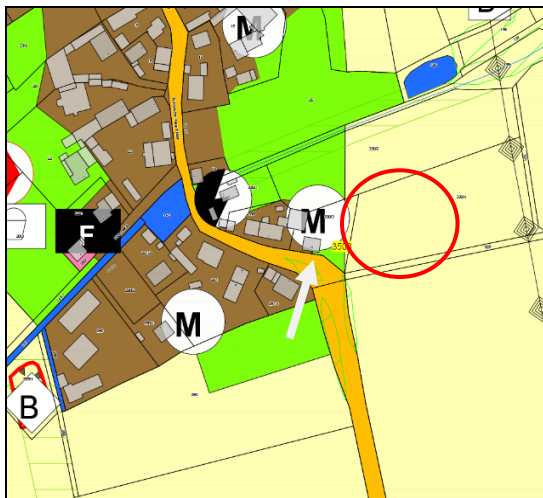
Private Anträge zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Anlage im Session:

Anträge, nichtöffentlich

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.12.2016 beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 04.06.2008 einzuleiten. Der Stadtrat hat zudem zuletzt am 17.03.2016 über verschiedene private Änderungsanträge beraten. Mittlerweile sind wieder eine Reihe privater Anträge eingegangen, über die im Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss und im Stadtrat beraten werden soll:

1. Antrag auf Erweiterung der Baufläche auf der Fl.Nr. 330/4 der Gemarkung Beerbach



FNP 2008



Luftbild 2015

Stellungnahme der Verwaltung:

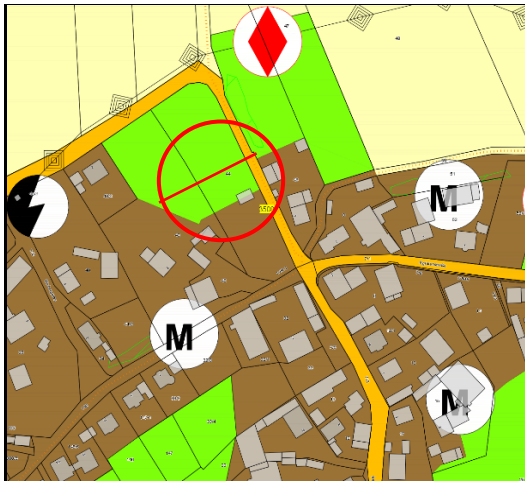
Auf dem Grundstück wurde 2014 ein Wohnhaus genehmigt und mittlerweile errichtet, nachdem in Absprache mit dem Landratsamt der Standort noch dem Innenbereich zugeordnet werden konnte (siehe Pfeil). Nun wurde von den Eigentümern beantragt, östlich davon im Flächennutzungsplan eine Baufläche für weitere zwei Einfamilienhäuser für ihre Kinder darzustellen.

Bereits 2014 wurde dem Bauvorhaben für die ortsansässige Familie nur zugestimmt, da der Baukörper zum größten Teil auf der im FNP dargestellten gemischten Baufläche geplant wurde und die Gebäudekante des gegenüberliegenden Baukörpers auf Fl.Nr. 291/1 eingehalten wurde.

Aus städtebaulicher Sicht kann die jetzt beantragte bauliche Entwicklung hinaus in die freie Landschaft nicht befürwortet werden. Auch sieht der Grundsatzbeschluss zur Abgrenzung der Bauflächen im Ortsteil Beerbach vom 18.05.2004 hier keine weitere bauliche Entwicklung vor.

Die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ sollte beibehalten werden.

2. Erweiterung der Bauflächendarstellung auf dem Grundstück Fl.Nr. 44 der Gemarkung Beerbach, Kleingeschaidter Straße/Heuweg



FNP 2008



Luftbild 2015

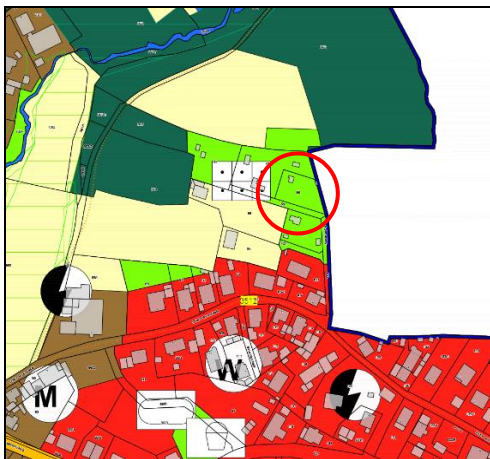
Stellungnahme der Verwaltung:

Zu einer Anfrage zur Bebauung des Grundstücks hat der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 29.11.2016 Folgendes beschlossen:

„Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 44 der Gemarkung Beerbach, Heuweg/Kleingeschaidter Straße, in Aussicht. Dabei endet die bebaubare Fläche auf Höhe der nordwestlichen Grenze der FINr. 46 der Gemarkung Beerbach.“

Der Bereich sollte deshalb als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

3. Ausweisung des Grundstücks Fl.Nr. 98 der Gemarkung Bullach als „Wohnbaufläche“, Hutweidweg



Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück soll als Wohnbaufläche zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses ausgewiesen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich nördlich der Unteren Eisenstraße am Hutweidweg an der Stadtgrenze zum Markt Eckental als „Grünfläche – Dauerkleingärten“ dargestellt.

Eine Ausweisung als Wohnbaufläche kann aus folgenden Gründen nicht befürwortet werden:

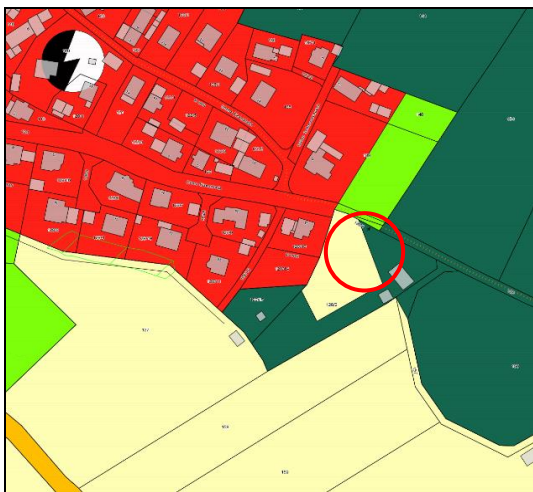
- Der Hutweidweg ist zwar als Ortsstraße gewidmet, aber mit einer Breite von stellenweise unter 3,5 m nicht für die Erschließung einer Baufläche geeignet.
- Bei Einhaltung des notwendigen Abstands zum Hochwald verbleibt keine bebaubare Fläche mehr.

Die Darstellung als „Grünfläche“ sollte beibehalten werden.

4. a) Ausweisung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 128/2 der Gemarkung Bullach als „Wohnbaufläche“ oder alternativ

b) Ausweisung des Grundstücks Fl.Nr. 128/17 der Gemarkung Bullach

zu a)



FNP 2008



Luftbild 2015

zu b)



FNP 2008

Stellungnahme der Verwaltung:



Luftbild 2015

Die Antragsteller sind Eigentümer beider Grundstücke. Es ist vorgesehen, ein Einfamilienhaus für ein Kind der Antragsteller zu errichten.

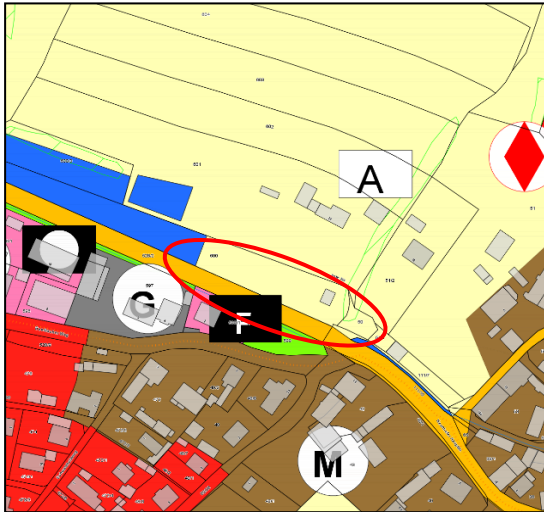
Der beantragte Standort a) springt über den bestehenden Ortsrand hinaus, ist aber durch den vorhandenen Baumbestand gut abgeschildert. Der Standort b) könnte als Abrundung der bestehenden Bebauung gesehen werden. Die Erschließung könnte über den vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldweg zur Oberen Eisenstraße gesichert werden. Allerdings liegt der Standort auf einer Anhöhe, die mindestens 2 m über der Oberen Eisenstraße und der angrenzenden Bebauung liegt. Eine Bebauung auf dieser Fläche würde eine erhebliche Fernwirkung auslösen.

In beiden Fällen müssten die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Antragsteller ausgeführt werden.

Unter dem Gesichtspunkt, einem Ortsansässigen eine Baumöglichkeit zu beschaffen und am Ort zu bleiben, wird unter Abwägung der Vor- und Nachteile vorgeschlagen, am Standort a) eine Baumöglichkeit zu schaffen. Voraussetzung ist, dass das Gebäude soweit wie möglich in die Nordwestecke des Grundstücks geschoben wird - auch um den notwendigen Abstand zum östlich angrenzenden Hochwald einhalten zu können und dass das Wohnen auch in Hinblick auf evtl. Immissionen des östlich gelegenen, genehmigten Betriebes zur Hühnerhaltung sowie evtl. auf dem Grundstück vorhandener Altlasten möglich ist. Zudem ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land zu klären, ob hier eine Satzung erforderlich wird.

Die Teilfläche aus Fl.Nr. 128/2 Gem. Bullach sollte deshalb als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

5. Ausweisung des Grundstücks Fl.Nr. 600 der Gemarkung Neunhof als „Wohnbaufläche“



FNP 2008



Luftbild 2015

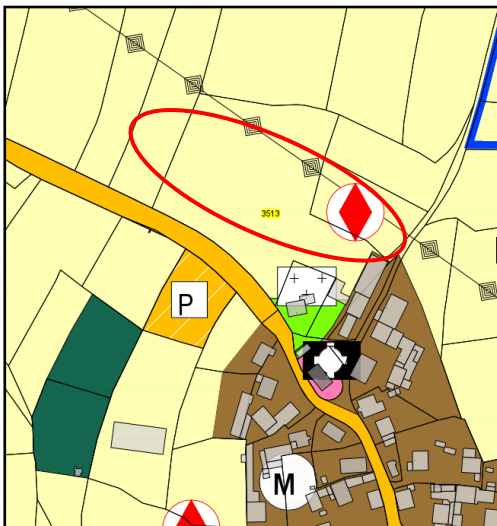
Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze unmittelbar an der Staatsstraße 2240. Eine Zufahrt außerhalb des zur Erschließung dienenden Straßenabschnitts ist nicht zulässig. Nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz müsste eine Bebauung einen Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand einhalten.

Die Stadt Lauf plant zudem die Errichtung eines Radweges, der parallel zum o. g. Grundstück verläuft, sowie eine Querungshilfe. Hierzu ist ein Flächenerwerb aus Fl.Nr. 600 erforderlich, sodass für das Grundstück mit einer Tiefe von ca. 21 m noch eine Resttiefe von ca. 18 m verbleiben würde.

Die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ sollte beibehalten werden.

6. Ausweisung von Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 158 und Fl.Nr. 161 der Gemarkung Dehnberg als „Gewerbliche Baufläche“



FNP 2008/2011



Luftbild 2015



beantragte Fläche

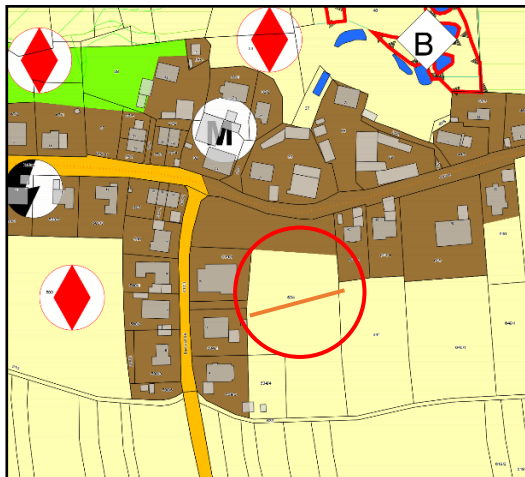
Stellungnahme der Verwaltung:

Die in Dehnberg ortsansässige Firma zur Produktion gepoppter und aufgeschlossener Körnerprodukte beantragt für die Betriebserweiterung die Änderung des Flächennutzungsplanes für die o. g. Flächen von „Flächen für Landwirtschaft“ zu „Gewerblichen Flächen“.

Das Konzept zur betrieblichen Erweiterung sieht nicht nur den Anbau, sondern auch die Reinigung, Aufbereitung und Veredelung glutenfreier Rohstoffe vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist grundsätzlich vorstellbar, der ortsansässigen Firma eine Betriebserweiterung zu ermöglichen, da die Produktion eng mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb verknüpft ist. Allerdings sind noch weitergehende Prüfungen z. B. hinsichtlich Immissionen, Gebäudestruktur und Ortsbild erforderlich. Da die zur Bebauung vorgesehene Fläche etwas erhöht zur bestehenden Bebauung am Ortseingang und in der Nähe zur denkmalgeschützten Kirche St. Nikolaus liegt, ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Einsehbarkeit eine sensible Planung der Gebäude und eine qualifizierte Grünordnung erforderlich. Aus diesem Grund ist zur rechtssicheren Abwägung der Ausweisung eines Gewerbegebiets die Aufstellung eines Bebauungsplans unumgänglich. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, hier nur einen Grundsatzbeschluss zu fassen und die Änderung des FNP im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchzuführen.

7. Ausweisung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 684 der Gemarkung Dehnberg als „Wohnbaufläche“



FNP 2008



Luftbild 2015

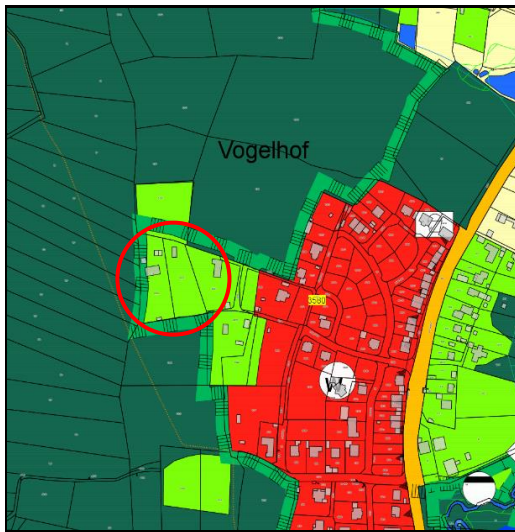


beantragte Fläche

Stellungnahme der Verwaltung:

Die gesamte vom Antragsteller beantragte Fläche sollte aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht als Baufläche ausgewiesen werden, da der südöstliche Teil deutlich in den Außenbereich ragt. Der nördlich der im FNP dargestellten roten Linie liegende Bereich erscheint jedoch als Abrundung vertretbar, sodass hier eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden kann.

8. Ausweisung der Grundstücks Fl.Nr. 93/27 und Fl.Nr. 93/28 der Gemarkung Veldershof als „Wohnbaufläche“, Habichtweg



FNP 2008



Luftbild 2015

Stellungnahme der Verwaltung:

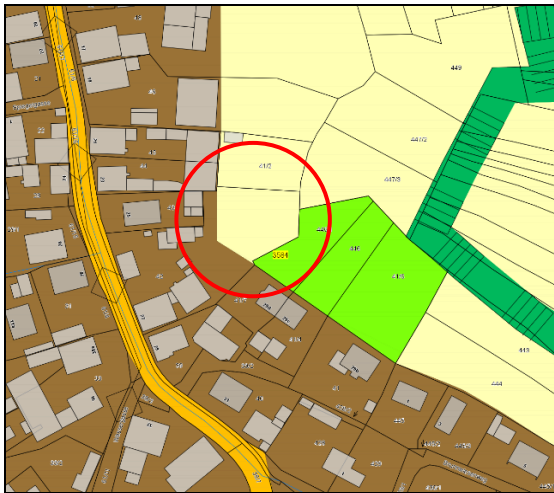
Die Stadt Lauf hat im Jahr 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogelhof“ beschlossen. Dabei waren die Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs einbezogen. Gemäß Beschluss des Stadtrates sollte der FNP im Parallelverfahren an den Bebauungsplan angepasst werden. Die Regierung von Mittelfranken hat am 18.11.2004 die Genehmigung hierfür versagt.

Im Rahmen einer Klage der Stadt gegen die Ablehnung der Genehmigung wurde vom Verwaltungsgericht Ansbach die Auffassung der Regierung von Mittelfranken bestätigt. Der Stadtrat hat daraufhin am 29.07.2006 beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan „Vogelhof“ unter Verzicht auf die Einbeziehung der Flächen im Bereich des westlichen Habichtwegs neu einzuleiten.

Aus Sicht der Stadt Lauf wäre eine Darstellung als Wohnbaufläche vertretbar gewesen. Aufgrund der bereits erfolgten Versagung, die zudem gerichtlich bestätigt wurde, hätte eine erneute Darstellung als Wohnbaufläche aber keine Aussicht auf Genehmigung, so dass davon abgesehen werden sollte. An der den bisherigen Entscheidungen zugrunde gelegten städtebaulichen Fakten haben sich in den letzten Jahren keine Änderungen ergeben, auch wenn die bestehenden Anwesen mittlerweile an den Abwasserkanal angeschlossen wurden.

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

9. Erweiterung der Bauflächendarstellung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 42 der Gemarkung Weighenhofen, Weighenhofener Hauptstraße 27



FNP 2015



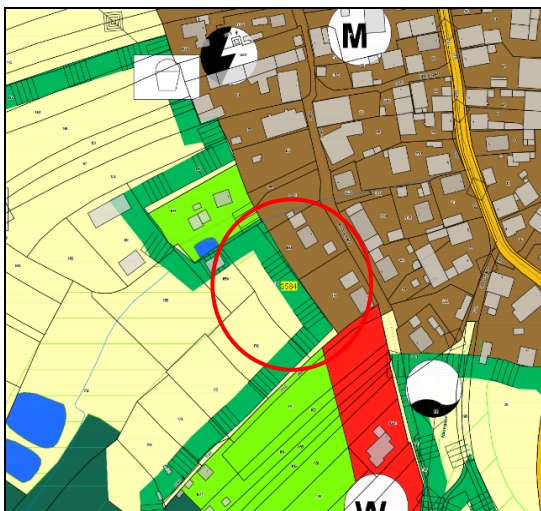
Luftbild 2015

Stellungnahme der Verwaltung:

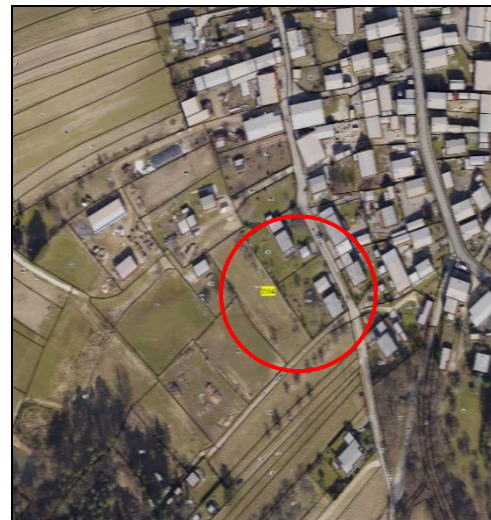
Eine Erweiterung der Bauflächen in diesem Bereich sollte nicht erfolgen. Das Gelände steigt im östlichen Bereich des Grundstücks im Anschluss an die bestehenden Gebäude steil an. Aufgrund der Hanglage ist der östliche Bereich des Grundstücks für eine Bebauung nicht geeignet. Dem Antragsteller sollte vorgeschlagen werden, entweder die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude zu Wohnzwecken umzunutzen oder durch Abbruch von Nebengebäuden eine weitere Bebauung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ sollte beibehalten werden. Die Verwaltung wird in einer der nächsten Sitzungen das Baulandpotential in Weighenhofen erläutern.

10. Ausweisung des Grundstücks Fl.Nr. 177 der Gemarkung Weighenhofen, am Höllweg, als Wohnbaufläche



FNP 2008



Luftbild 2015

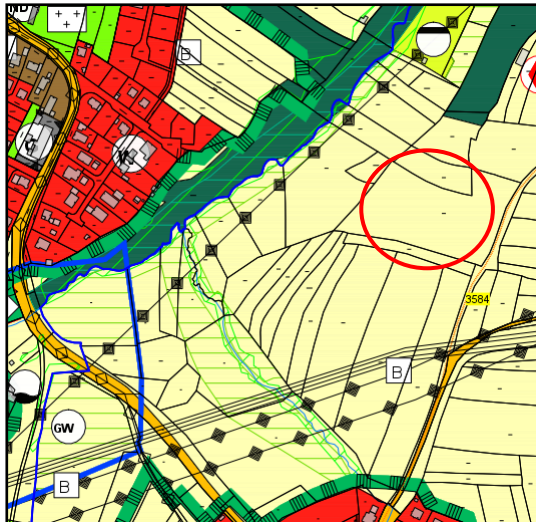
Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Südlicher Jura mit Moritzberg“. Der südlich verlaufen-

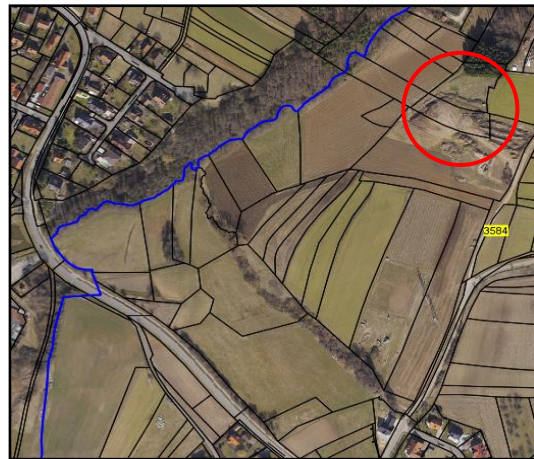
de Höllweg ist ein Privatgrundstück und nicht als öffentlicher Weg gewidmet, sodass keine gesicherte Erschließung vorliegt. Für die südwestlich gelegenen Grundstücke wurden bereits mehrfach Anträge auf Ausweisung als Wohnbauflächen abgelehnt. Das nördlich im Außenbereich bestehende Wohngebäude kann nicht als Bezugsfall herangezogen werden. Die Darstellung einer Wohnbaufläche kann nicht befürwortet werden.

Die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ sollte beibehalten werden. Die Verwaltung wird in einer der nächsten Sitzungen das Baulandpotential in Weigenhofen erläutern.

11. Ausweisung der Grundstücke FINr. 1170, 1174 und 1106 Gemarkung Weigenhofen als „Gewerbliche Baufläche“



FNP 2008



Luftbild 2015

Auf den Grundstücken FINr. 1170, 1174 und 1106 wurde 1999 für die in Schönberg ansässige Erdbaufirma die Auffüllung von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Aushubmaterial genehmigt. Mit Beschluss vom 14.03.2017 hat der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss auf den Grundstücken FINr. 1115, 1116, 1117 und 1118/ 2 Gemarkung Weigenhofen das gemeindliche Einvernehmen zum Auffüllen der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Aushubmaterial erteilt. Diese Flächen schließen unmittelbar nordwestlich an die 1999 genehmigten Flächen an.

Inzwischen liegt ein mehrstufiges Betriebskonzept zur Nutzung der Flächen FINr. 1170, 1174 und 1106 vor.

Die Flächen sollen als Erdaushublager, zur Wurzelstockseparation und Grüngutannahme genutzt werden. Weiterhin wird eine Kompostierung und ein Erdenwerk sowie in der letzten Ausbauphase die Erweiterung der Kompostierung zur Verkohlung von Ast- und Begleitgrün und die Nutzung der Prozesswärme aus der Kompostierung mittels Wärmespeicher geplant. Konkrete Pläne hierzu liegen jedoch noch nicht vor.

Die o. g. Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Südlicher Jura mit Moritzberg und Umgebung“ auf der Anhöhe nordöstlich der Verbindungsstraße zwischen Schönberg und Weigenhofen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Ansiedlung des beschriebenen Betriebes an dieser exponierten Stelle für das Landschaftsbild als schwierig anzusehen. Deshalb wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung zusammen mit dem Antragsteller einen geeigneten Standort unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wie Immissionen, Naturschutz, Erschließung, Ortsbild etc. sucht und die Planungen durch den Antragsteller konkretisiert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, hier nur einen Grundsatzbeschluss zur Standortsuche zu fassen und die Änderung des FNP bei der 3. Änderung des FNP bzw. bei der Aufstellung eines evtl. erforderlichen Bebauungsplans im Parallelverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

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

Die Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 330/4 der Gemarkung Beerbach als „Fläche für die Landwirtschaft“ wird beibehalten.

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

Das Grundstück Fl.Nr. 44 der Gemarkung Beerbach wird bis auf Höhe der nordwestlichen Grenze der Fl.Nr. 46 der Gemarkung Beerbach als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

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

Die Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 98 der Gemarkung Bullach als „Grünfläche“ wird beibehalten.

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

Das Grundstück Fl.Nr. 128/2 der Gemarkung Bullach wird im nordwestlichen Bereich zur Errichtung eines Einfamilienhauses als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

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

Die Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 600 der Gemarkung Neunhof als „Fläche für die Landwirtschaft“ wird beibehalten.

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

Die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 158 und Fl.Nr. 161 der Gemarkung Dehnberg ist grundsätzlich denkbar. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rahmenbedingung hierfür zu prüfen. Die Umsetzung hat im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

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

Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 684 der Gemarkung Dehnberg zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 634/3 und Fl.Nr. 641/2 wird als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

8. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Die Darstellung des Grundstücke Fl.Nr. 93/27 und Fl.Nr. 93/28 der Gemarkung Veldershof als „Grünfläche“ wird beibehalten.

9. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Die Darstellung des östlichen Bereichs des Grundstücks Fl.Nr. 42 der Gemarkung Weigenhofen als „Fläche für die Landwirtschaft“ wird beibehalten.

10. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Die Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 177 der Gemarkung Weigenhofen als „Fläche für die Landwirtschaft“ wird beibehalten.

11. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Die Darstellung des Grundstücke Fl.Nr. 1170, 1174 und 1106 der Gemarkung Weigenhofen als „Fläche für die Landwirtschaft“ wird beibehalten.

Eine Betriebserweiterung auf die beschriebenen Tätigkeitsfelder wird grundsätzlich befürwortet. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Antragsteller einen geeigneten Standort zu suchen und die Rahmenbedingungen abzuklären.

Lauf a.d. Pegnitz, 25.04.2017
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Lorenz