Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/212/2022

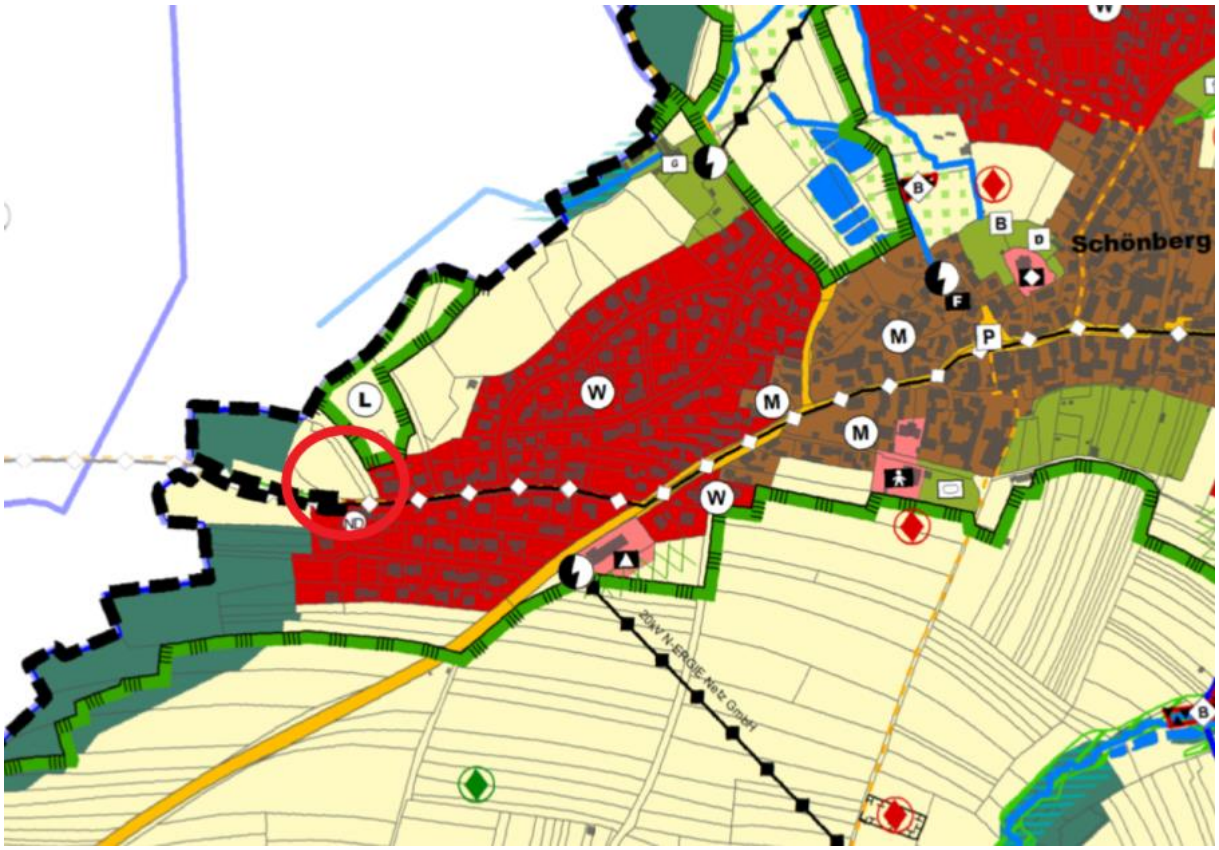
Beratungsfolge	**Termin**	
Bau- und Umweltausschuss	06.12.2022	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 115 "Auerweg"
-Planungsvorgaben
-Aufstellungsbeschluss

Anlage: Geltungsbereich Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2022

In Session eingestellt: Planungskonzept in der Fassung vom 19.07.2022

In Schönberg, im Bereich des Ortsrandes nördlich des Auerwegs, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Eigentümer dieser Flächen in diesem Bereich beabsichtigt nunmehr die Flächen zu entwickeln. Dabei soll ein angrenzendes Grundstück einbezogen werden, um eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung zu generieren. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll qualifiziertes Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Geplant ist insbesondere die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, sowie zweier Einfamilienhäuser für Familienangehörige.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,2 ha.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Da die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan deutlich unter 10 000 Quadratmetern liegt, auf den Flächen eine Wohnnutzung begründet wird, die sich an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteils anschließt, erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen des § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a Abs. 1 Nr. 1, so dass das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen Anwendung findet.
Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.
Im Sinne des Laufer Wohnraumprogramms aus dem Jahr 2018 wurden im Rahmen eines Abstimmungstermins am 10.11.22 folgende Bedingungen mit dem Antragssteller abgestimmt, die Planungsvorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplanes darstellen:

- Schaffung einer Mietwohnung entsprechend der Mietobergrenze in angemessener Größenordnung mit Bindungsfrist auf 20 Jahre,
- Möglichkeit, dass die Stadt Lauf a.d.Pegnitz als Mieter dieser Wohnung auftritt,
- Bauverpflichtung innerhalb von 8 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans, andernfalls Ankaufsrecht für die Stadt,
- Erarbeitung einer ergänzenden Regelung zur Bauverpflichtung für die EFH, die eine Möglichkeit der Verwendung zugunsten der Kinder des Antragsstellers vorsieht.

Ergänzend wurden folgende Regelungen abgestimmt:

- Kostenübernahme der Planungsleistungen und Gutachten,
- Umsetzung der Ortsrandeingrünung,
- Aufnahme von Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, o.ä).

Die Verwaltung empfiehlt das Bebauungsplanverfahren unter den genannten Bedingungen einzuleiten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit den genannten Bedingungen vor der Billigung des Bebauungsplanentwurfes zu erarbeiten.
2. Die Übernahme der Kosten für die Planungsleistungen und Gutachten sind umgehend nach Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu vereinbaren.
3. Der Bebauungsplan Nr. 115 „Auerweg“ wird gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich ist in der Fassung vom 06.12.2022 (Anlage) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes zu erarbeiten und dem Gremium zum Beschluss vorzulegen.

Lauf a.d. Pegnitz, 29.11.2022
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Wildgrube