

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/261/2023

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	25.07.2023	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	27.07.2023	öffentlich

Private Anträge / Anfragen zur Änderung des Flächennutzungsplanes - Schaffung von Baurecht für Wohnbauvorhaben

In Session: Begründung der Antragsteller zu Punkt 6 der Beschlussvorlage

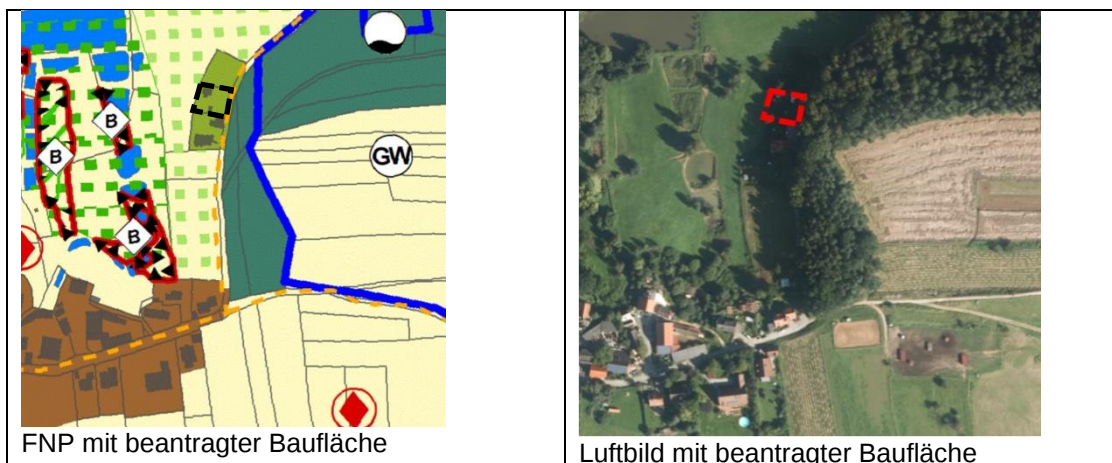
Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurden eine Reihe privater Anträge behandelt, die zum Teil befürwortet werden konnten. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 10.12.2020 rechtswirksam. Der Verwaltung liegen derzeit neue Anfragen (Nr. 1 und 3) zur Schaffung von Wohnbauflächen vor mit dem Ziel eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Ferner bestehen inzwischen weitere Anträge/Anfragen zur Schaffung von Baurecht im Außenbereich (Nr. 4 bis 6), die mittels Aufstellung einer Satzung ermöglicht werden könnten. Hier kommen je nach Fallkonstellation insbesondere die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Einbeziehungssatzung in Betracht. Der Flächennutzungsplan würde in diesen Fällen im Parallelverfahren geändert oder im Nachgang angepasst.

Zudem wurde in 3 Klausuren des Stadtrates der Stadt Lauf a.d.Pegnitz umfangreich über die Entwicklung von Wohnbauflächen beraten.

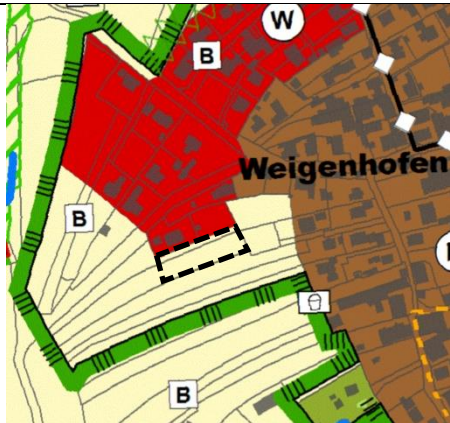
Demnach sollte über die nachfolgenden Anträge/Anfragen im Zusammenhang mit einer Wohnbauflächenentwicklung entschieden werden, bevor weiterführende Schritte (u.a. Einholung der Grundzustimmungserklärung) vorgenommen werden:

1.



<u>Anfrage Bürger:</u> [...] kürzlich habe ich gelesen, daß auch in Lauf und Umgebung dringend Wohnbauflächen gesucht werden. Ich besitze in der Gemarkung Dehnberg ein Grundstück (Flurstück 44/4), das als Wochenendgrundstück genutzt wird. Das Grundstück ist erschlossen und meine Frage ist nun, ob es möglich ist, das Flurstück 44/4 zur Wohnbebauung freizugeben. [...]	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Das o. g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan (FNP) als "Grünfläche" dargestellt und liegt im Außenbereich. Eine bauliche Anbindung an Höflas ist nicht gegeben. Zwischen der letzten Bebauung Höflas 35 und dem Grundstück Buchhügelstr. 9 liegt eine Freifläche von mehr als 100 m. Die Buchhügelstraße ist ein öffentlicher Feld- und Waldweg, nicht ausgebaut und mit der Beschränkung "nur für den Bewirtschaftungsverkehr". Eine verkehrsmäßige Erschließung ist nicht gegeben. Aus Sicht der Verwaltung ist eine bauliche Entwicklung aus städtebaulichen Gründen hier nicht sinnvoll, da es sich um eine bandartige Siedlungserweiterung handeln würde (Zersiedelung der Landschaft).
--	--

2.

 FNP mit beantragter Baufläche	 Luftbild mit geplanter Baufläche
<u>Anfrage Bürger:</u> [...] Deshalb haben wir nun nach einem Grundstück gesucht, welches sich innerhalb bestehender Bebauung befindet. Es handelt sich um das Flurstück 143. Dieses Flurstück soll teilweise in Bauland umgewandelt werden. [...]	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Der Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 143 Gemarkung Weigenhofen ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der Nähe befindet sich ein Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Südlicher Jura, Moritzberg und Umgebung“. Es wird die Bebaubarkeit für zwei Einfamilienhäuser für die erwachsenen Kinder einer ortsansässigen Familie angefragt. Aus Sicht der Verwaltung sollte eine isolierte Entwicklung des angefragten Grundstücksteils nicht erfolgen. Aus Sicht der Verwaltung kann allerdings einer Ausweisung von Bauflächen zugestimmt werden, sofern die dem Ortskern zugewandte

	Grundstücke in die Planung einbezogen werden können. Die betreffenden Eigentümer haben ihre Entwicklungsbereitschaft signalisiert.
--	--

3.

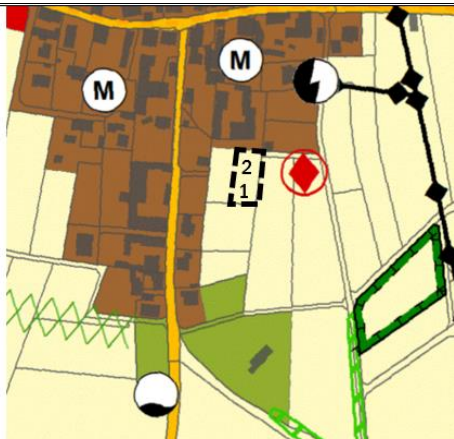
FNP mit beantragter Baufläche: <u>Anfrage Bürger:</u> Der Grundeigentümer der Fl.Nr. 410/1 Gemarkung Wetzendorf fragt an, ob es möglich wäre den nördlichen Teilbereich des Grundstückes als Bauland auszuweisen.	Luftbild mit beantragter Baufläche: <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Das Grundstück Fl.Nr. 410/1 Gemarkung Wetzendorf liegt im Außenbereich und der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Bebauung würde dazu führen, dass die bestehenden Hausgruppen im nördlichen und südlichen Bereich des Ortsteiles Letten weiter zusammenrücken. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht. Planungsziel war es bisher, dass die drei Hausgruppen des Ortsteils Letten getrennt bleiben und nicht durch Erweiterung der Bebauung in den Randbereich zusammenwachsen. Aus Sicht der Verwaltung ist eine bauliche Entwicklung daher abzulehnen.
--	---

4.

FNP mit beantragter Baufläche	Luftbild mit geplanter Baufläche
--------------------------------------	---

<u>Anfrage Bürger:</u> [...] Die momentane Zufahrt zu diesem Grundstück [Anmerkung: 171] verläuft über das Grundstück Markgrafenstraße 7. Da unsere zwei Kinder mit dem Gedanken spielen, jeweils dort ein Haus zu errichten, sind wir momentan mit dem Nachbarn Flurnummer 170 im Gespräch, Teile des Grundstücks zu tauschen, um eine richtige Zufahrt zu bekommen. Deswegen jetzt unsere Anfrage an Sie, ob und wie unser Grundstück 171 mit zwei Häusern bebaut werden könnte. Zu berücksichtigen ist dabei, dass entlang der Grundstücksgrenze des Nachbarn voraussichtlich ein Streifen von etwa 8-10 Meter Breite abgegeben werden müsste, aufgrund des Tausches wegen der Zufahrt. Bitte geben Sie uns hierzu Auskunft, damit wir den Tausch konkretisieren und sinnvoll durchführen können. [...]	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das Grundstück Fl.Nr. 171 Gemarkung Schönberg befindet sich im Außenbereich, der Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Flächen dar. Das Grundstück grenzt an einen wasserführenden Graben an, bzw. quert der Graben das Grundstück. In der Nähe befinden sich ein Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Südlicher Jura, Moritzberg und Umgebung“ sowie verschiedene Denkmäler. Aus Sicht der Verwaltung kann einer Erweiterung der Bauflächen auf Teilflächen der Fl.Nr. 171 mit dem Ziel dort zwei Einfamilienhäuser zu schaffen zugestimmt werden, sofern sich die Bebauung auf den nördlichen Bereich begrenzt. Die Belange, u.a. des Denkmal-, Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzes sind zu prüfen und in die Planungsüberlegungen einzubeziehen. Dafür ist rechtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
---	--

5.

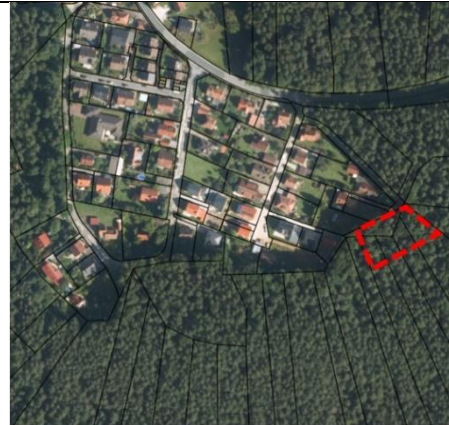
 FNP mit beantragter Baufläche	 Luftbild mit geplanter Angrenzung
<u>Anfrage Bürger:</u> [...] hiermit möchten wir, [...], eine Änderung des Flächennutzungsplanes [...] beantragen. Im Moment wird dieses Gelände als Ackerland bzw. als landwirtschaftliches Gelände ausgewiesen. Die Eigentümerin, meine Mutter, [...], ist damit einverstanden, dass die im beiliegenden Plan eingezeichneten Flächen in Bauland	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die beantragte Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 452 Gemarkung Beerbach sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt derzeit im Außenbereich. Aus Sicht der Verwaltung kann einer Erweiterung der Bauflächen auf Teilflächen der Fl.Nr. 452 Gemarkung

umgewandelt werden. Meine Mutter lebt seit Jahrzehnten in Tauchersreuth und nach dem Unfalltod ihres Mannes muss sie den Hof alleine bewirtschaften und dies schafft sie altersbedingt kaum noch. Dies ist einer von etlichen Gründen in der unmittelbaren Nähe meiner Mutter zu sein. Ich möchte sie, als einzige Tochter, zu jeder Zeit unterstützen können und ihr zur Seite stehen. Außerdem ist auch meine Tochter in Tauchersreuth aufgewachsen und seit gut 15 Jahren dort wohnhaft. Wir möchten weiterhin, bzw. wieder, ein Teil der Ortsgemeinschaft sein, da auch die Einwohnerzahl von Jahr zu Jahr geringer wird. Dies Alles ist nur umsetzbar, wenn wir uns auf diesem Grundstück ein Eigenheim errichten dürfen. Einige Grundstücke, die an die gewünschte Fläche angrenzen, sind mittlerweile als Baugrundstücke eingezeichnet, sind schon bebaut oder unmittelbar vor Baubeginn. Ursprünglich war von unserer Seite geplant und gewünscht, das wir auf dem Grundstück siehe Pos. 1 die Bebauungsfläche beantragen. Uns wurde allerdings im persönlichen Gespräch am Bauamt Lauf nahegelegt, das die Chance auf Bewilligung einer Bebauung größer wäre, wenn es an das bereits bebaute Grundstück angrenzt siehe Pos. 2. Dies hätte allerdings unter anderem zur Folge, dass ein hundert Jahre alter Walnussbaum durch Fällung weichen müsste. Unser Interesse gilt weiterhin Pos. 1. Sollte dies keinesfalls möglich sein, würden wir natürlich auch auf die gekennzeichnete Fläche Pos.2 ausweichen. Wie bitten, mit diesem Schreiben, dem Antrag stattzugeben und eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. [...]	Beerbach mit dem Ziel dort einen Bauplatz für ein Einfamilienhaus zu schaffen zugestimmt werden. Dafür ist rechtlich die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Anschluss an das Satzungsverfahren angepasst werden.
--	---

6.



FNP mit beantragtem Einbeziehungsbereich



Luftbild mit beantragtem Einbeziehungsbereich

Anfrage Bürger

[...] wir bitten um Prüfung des anliegenden Antrags [Hinweis: Begründung in Session] auf Erlass einer Einbeziehungssatzung im Ortsteil Kuhnshof im Bereich „Im Heidewinkel“. Auf die anliegende Begründung und den Planungsvorschlag wird verwiesen. Sehr gerne arbeiten wir Wünsche und Anregungen Ihrerseits, die der Realisierung des Projektes dienen, ein und stehen wir Rückfragen jederzeit zur Verfügung. Auch eine Verlängerung der Baufläche nach Westen oder eine größere Tiefe der Waldrandgestaltung wären denkbar. Hier sind wir flexibel. Falls gewünscht erstellen wir auch einen unverbindlichen Vorschlag für die erforderliche Einbeziehungssatzung. [...]

Stellungnahme der Verwaltung:

Der angefragte Bereich liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt in Teilflächen Wald dar. Die derzeitige Flächenabgrenzung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan resultiert aus der Abgrenzung der Gemarkung und ermöglicht lediglich eine Nachverdichtung auf dem bereits bebauten Grundstück Fl.Nr. 323/11, sofern der erforderliche Waldabstand eingehalten werden kann.

Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich Heidewinkel in Kuhnshof (Teilflächen der Fl.Nrn. 323/12 Gemarkung Veldershof und 2120, 2121, 2122, 2124 Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz), wird trotz dargelegter Begründung aus Sicht der Verwaltung nicht befürwortet.

Die beantragten Bauflächen sind dreiseitig von Waldflächen umschlossen. Demnach müsste im Rahmen der Einbeziehungssatzung diese Waldflächen in die Planungsüberlegungen einbezogen werden. Der Antragsteller schlägt hier einen Waldumbau innerhalb eines 20m breiten Streifen vor. Wie dieser Waldumbau auf den betreffenden Fremdgrundstücken gesichert wird, bleibt in den Erläuterungen unklar. Eine Ausweisung von Bauflächen in unmittelbare Waldrandlage würde zudem einen Präzedenzfall für eine Vielzahl an Grundstücken im Stadtgebiet Lauf in Waldnähe darstellen und damit eventuell eine ungewünschte Entwicklung einleiten.

	Die beantragte Siedlungserweiterung wäre mit einem „Appendix“ gleichzusetzen und würde keine städtebaulich abgerundete Siedlungserweiterung darstellen. Zudem wären die beiden Grundstücke 3-seitig von Wald umschlossen und hätten nur gen Nordwesten einen Anschluss an die vorhandene Bebauung. Die Belichtungsverhältnisse wären eingeschränkt. Bevor zusätzliche Flächen als Bauflächen ausgewiesen werden sollen, sollten zunächst vorhandene Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt werden, wovon gerade Kuhnhofer eine Vielzahl aufweist. Zudem bestehen alternative Außenbereichsfläche östlich der Kuhnhofer Hauptstraße, die im Vergleich für eine Wohnbebauung besser geeignet wären. Auch die vorgebrachten „Mißstände“ der Erschließung, werden aus Verwaltungssicht nicht geteilt. Die vorhandenen baulichen Anlagen verfügen über eine Genehmigung, die eine gesicherte Erschließung einschließt. Sofern „Mißstände“ in der Erschließung bestehen, wären diese auch unabhängig von der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung lösbar. Eine Erweiterung der Bauflächen würde zudem einen Ausbau der vorhandenen Erschließung auslösen.
--	--

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. Die Darstellung des Grundstückes Fl.Nr. 44/4 Gemarkung Dehnberg als „Grünfläche“ wird beibehalten.
2. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. Die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 140, 141, 142/1, 143 und 144/5 der Gemarkung Weighofen sowie das Grundstück Fl.Nr. 142/2 Gemarkung Weighofen werden bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt.
3. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. Die Darstellung des Grundstückes Fl.Nr. 410/1 Gemarkung Wetzendorf als „Fläche für die Landwirtschaft“ wird beibehalten.
4. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Verfahren zur Schaffung von Baurecht auf der Fl.Nr. 171 Gemarkung Schönberg vorzubereiten. Eine Grundzustimmungserklärung hinsichtlich des Regelungsbedarfs in einem städtebaulichen Vertrag zur Schaffung von Baurecht (u.a. Kostenübernahme von Planungs- und Gutachterkosten) ist einzuholen.

5. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Verfahren zur Schaffung von Baurecht auf Teilflächen der Fl.Nr. 452 Gemarkung Beerbach vorzubereiten. Eine Grundzustimmungserklärung hinsichtlich des Regelungsbedarfs in einem städtebaulichen Vertrag zur Schaffung von Baurecht (u.a. Kostenübernahme von Planungs- und Gutachterkosten) ist einzuholen.
6. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. Der Antrag zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Bereich Heidewinkel in Kuhnshof (Teilflächen der Fl.Nrn. 323/12 Gemarkung Veldershof und 2120, 2121, 2122, 2124 Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz) wird abgelehnt.

Lauf a.d. Pegnitz, 18.07.2023
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Wildgrube