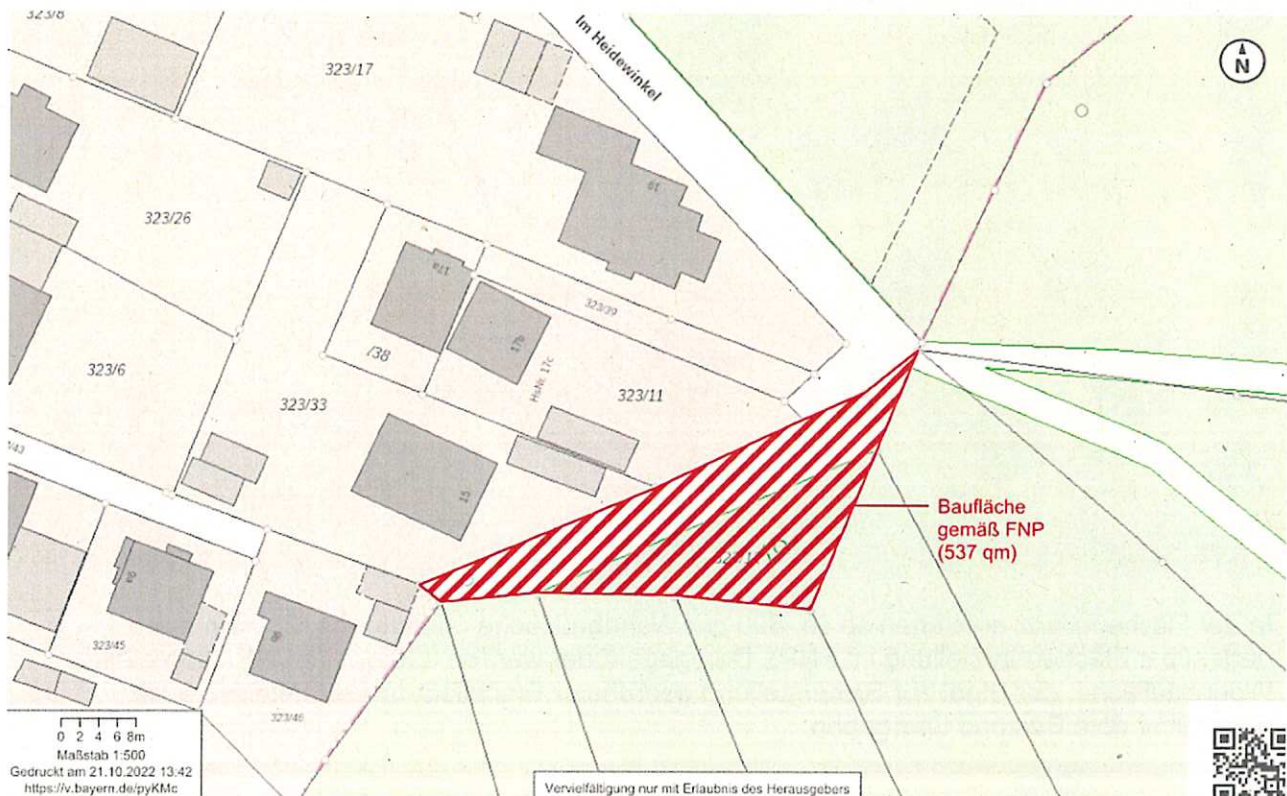


# Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 6 Nr.1 3 BauGB Im Ortsteil Kuhnshof „Im Heidewinkel“

## Begründung

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück 323/12 mit ca. 540 qm vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Dies belegt den Planungswillen des damaligen Stadtrats, auch südlich des bisherigen Ortsrandes von Kuhnshof eine kleinere Bauflächenerweiterung vorzusehen.

Allerdings ist das Grundstück von seinem Zuschnitt her nicht als Wohnbaufläche geeignet. Die nachfolgende Abbildung vergrößert den Ausschnitt auf Basis Bayernatlas.



Hierzu ist aber festzustellen, dass der Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht flächenscharf ist. Dies ist nicht zuletzt maßstabsbedingt (1 cm sind 50 m, 10 m sind 2mm im Plan). Eine geringfügige Abweichung von den zeichnerischen Darstellungen ist deshalb grundsätzlich möglich, ohne dass die Planung dem Flächennutzungsplan widerspricht.

Unabhängig davon ist es für eine Einbeziehungssatzung nicht erforderlich, dass die Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Es genügt eine „bauliche Prägung“. Diese ist gegeben, wenn die Einbeziehungsfläche an eine geeignete Siedlungsfläche angrenzt, die bauliche Prägung wirkt i.d.R. 1.2 Bauplatztiefen.

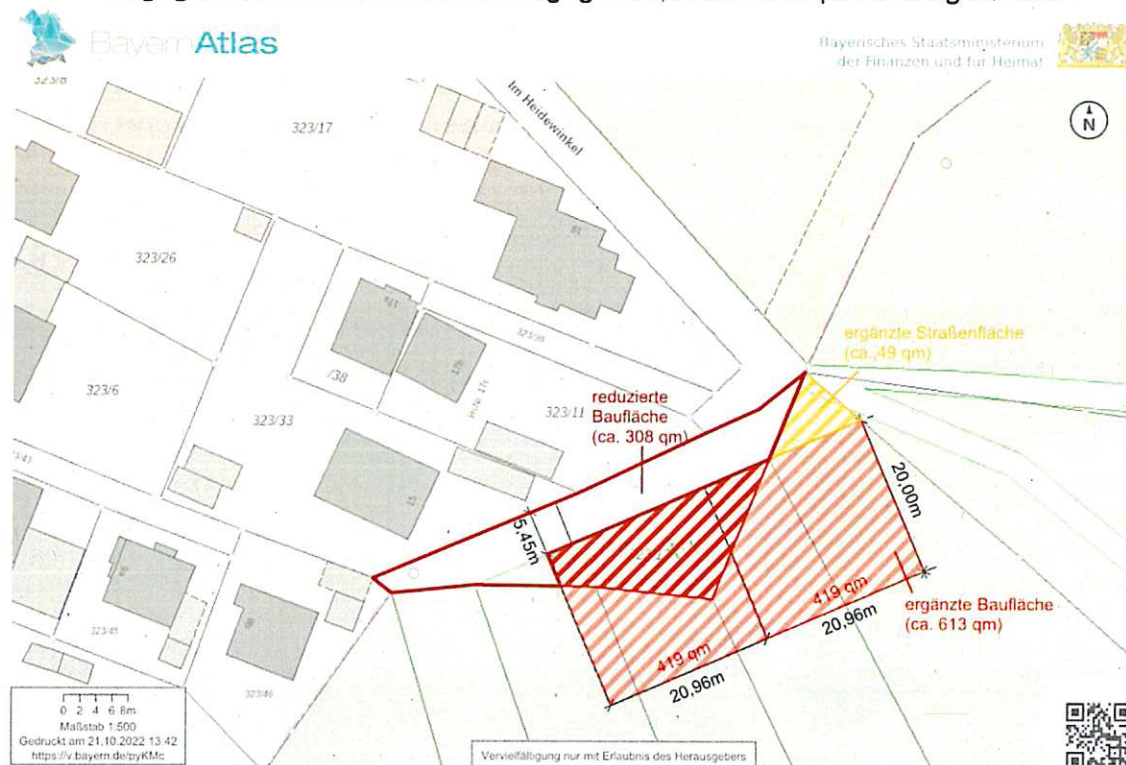
Zudem besteht im Bereich südlicher Heidewinkel derzeit ein Mißstand:

- Die Straße endet ohne ausreichende Wendemöglichkeit
- Das bebaute Grundstück 323/3 liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche
- Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.) liegen in einer privaten Fläche, es gibt keine Grunddienstbarkeiten

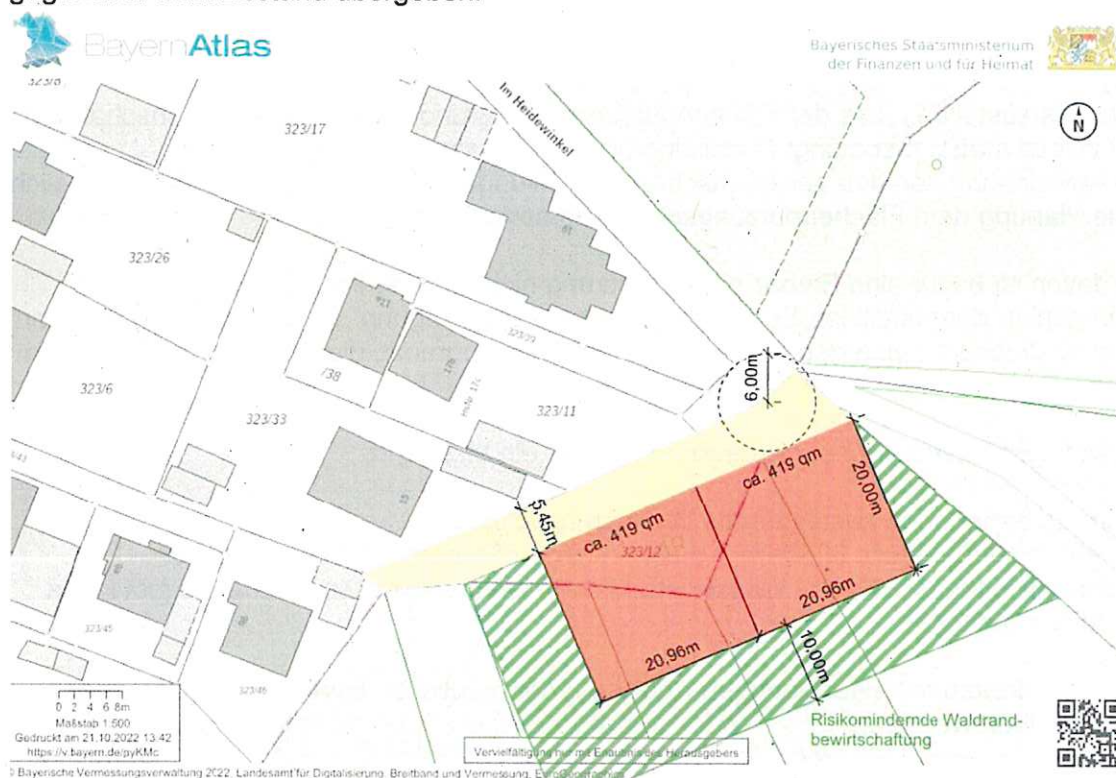
Diese Mißstände könnten mit einer geringen Änderung der möglichen Baufläche südlich des Heidewinkels behoben werden.

Im nachfolgenden Vorschlag wird die Abgrenzung der möglichen Baufläche gegenüber dem Flächennutzungsplan geringfügig modifiziert:

- Teile der dargestellten Baufläche werden nicht als Baufläche entwickelt, sondern als öffentliche Verkehrsfläche an die Stadt übergeben (damit Beseitigung des Mißstands, s.u.)
- Dagegen wird die Baufläche so abgegrenzt, dass 2 Bauplätze möglich sind.



In der Flächenbilanz entstehen so ca. 800 qm Wohnbaufläche (also nur ca. 260 qm mehr gegenüber Flächendarstellung im FNP). Demgegenüber werden 308 qm im FNP dargestellte Wohnbaufläche, der Stadt zur Sicherstellung geordneter Erschließungsverhältnisse auch gegenüber dem Bestand übergeben:



Mit dieser Planung sind neben der sinnvollen Abgrenzung von im Flächennutzungsplan bereits dargestelltem Wohnbauland weitere Vorteile verbunden:

- das bebaute Grundstück 323/33 (Haus Nr. 15) mit immerhin 850 qm hat derzeit keine öffentliche Zufahrt. Dies ist besonders bedauerlich, da dieses Grundstück auch Nachverdichtungspotential hat  
→ mit der vorgeschlagenen Planung wird eine öffentliche möglich
- auch der Abwasserkanal und ggf. andere Versorgungsleitungen liegen derzeit auf Privatgrund  
→ mit der vorgeschlagenen Planung kann der Kanal auf öffentlichen Grund liegen
- die Stichstraße „Im Heidewinkel“ hat derzeit keine Wendemöglichkeit  
→ mit der vorgeschlagenen Planung kann eine Wendeanlage mit einem Radius von 6 m geschaffen werden.

Nachteil: mit der Planung muß Wald gerodet werden. Für das Grundstück 323/12 liegt aber bereits eine Rodungsgenehmigung vor, die Fläche ist bereits gerodet. Die zusätzlich beanspruchte Waldfläche beträgt ca. 600 qm. Dabei handelt es aber teils um eine nicht bestockte Lagerfläche. Hierfür wird eine Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum geschaffen. Für ca. 400 qm liegt bereits eine Aufforstungsgenehmigung vor (auf Fl.Nr.1080 und 2119 Gmkg. Lauf, nur 200 m südlich des Plangebiets an der „Froschleite“.). Weitere Ersatzaufforstungsflächen werden gestellt., ebenso naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen.

Wir sind auch Eigentümer der angrenzenden Waldflächen. Wir verpflichten uns zu einer risikomindernden Waldrandbewirtschaftung in einem mind. 10 m breiten Streifen um die Bauflächen (gem. Plandarstellung). Damit können Schadensrisiken minimiert und eine ausreichende Belichtung der Bauflächen sichergestellt werden. Wir haben Erfahrung mit naturnahem Waldumbau (auch vom Forstamt geförderte Projekte). Der Waldumbau wird nach Entnahme der Kiefern durch Pflanzung eines breiten Waldmantels aus nicht wurfgefährdeten Bäumen wie Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche etc. sowie heimischen Blühsträuchern erfolgen. Hiermit wird der Bestand aufgewertet und u.a. Bienenweiden entstehen.

Ergänzend kann in der Satzung eine Baugrenze in Satzung festgesetzt werden, die sicherstellt, dass die Wohnhäuser im nördlichen Grundstücksteil errichtet werden müssen.

(Anmerkung: auf Fl.Nr.324/46 hat die Stadt Lauf eine Nachverdichtung mit einem Gebäude bis 5m (!) an die Waldgrenze mit alten Eichen genehmigt. Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung des Grundstücks durch überhängende Äste etc. haben wir freiwillig mit dem Bauherrn einen Waldrandumbau mit risikomindernder Waldbewirtschaftung vereinbart: 2 Eichen wurden entfernt, 10 Vogelkirschen (Bienenährgehölz) und Hainbuchen wurden als neuer Waldrand gepflanzt). Einen ähnlichen Waldumbau hat die Stadt an der Straße „Am Wasserturm“ durchgeführt, hier auch wegen Gefährdung durch Eichenprozessionsspinner. Ein entsprechender Waldrandumbau in Siedlungsnähe ist sinnvoll.)

Wir bitten deshalb um Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. der dargestellten Plankonzeption. Beide Antragssteller haben Kinder, Bauinteresse ist vorhanden.

Die Kosten für die Erstellung der Satzung sowie sämtlicher Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzaufforstungen würden wir selbstverständlich tragen.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

