

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/063/2013

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	25.06.2013	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	27.06.2013	öffentlich

Private Anträge auf Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lauf wurde in den Jahren 2007/2008 für das gesamte Stadtgebiet überarbeitet und ist seit dem 04.06.2008 rechts-wirksam. Seitdem wurden zwei Änderungsverfahren, zuletzt 20011, durchgeführt.

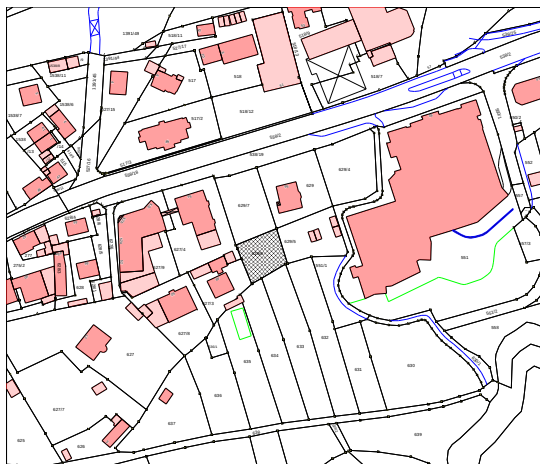
Mittlerweile sind bei der Verwaltung vier Anträge von privaten Grundstückseigentümern zu Änderungen des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen eingegangen, die von Bauaus-schuss und Stadtrat beschlussmäßig zu behandeln sind.

Antrag auf Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 629/6 der Gem. Lauf a.d.Pegnitz an der Her-brucker Straße von „Grünfläche“ zu „gewerblicher Baufläche“

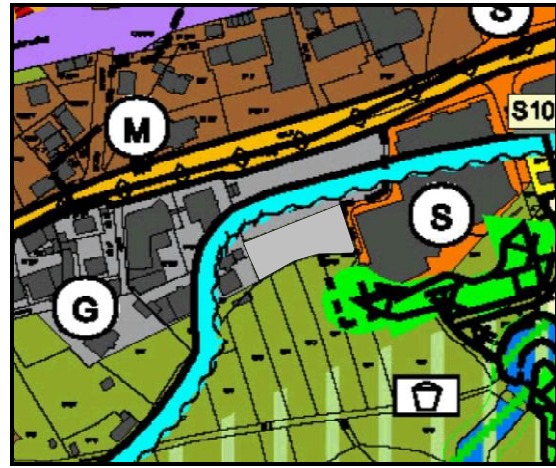
Der Bereich südlich der Hersbrucker Straße zwischen der Wagnergasse und dem EWS-Markt ist im FNP als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 629/6 der Gem. Lauf, sind auch Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 629/7, das an die Hersbrucker Straße angrenzt und derzeit als Parkplatz genutzt wird. Sie beantragen, auch das rückwärtige Grundstück mit einer Größe von ca. 500 m² als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen.

Im rechtswirksamen FNP ist dieser Bereich als „Grünfläche“ dargestellt und liegt im festge-setzten Hochwassergebiet. Tatsächlich wurde dieser Bereich wohl bereits Anfang des letzten Jahrhunderts auf das Niveau der Hersbrucker Straße aufgefüllt, sodass die Hochwasser-grenze faktisch südlich der beantragten Fläche verläuft.

Städtebauliche Gründe stehen der Einbeziehung des Grundstücks in die „gewerbliche Bau-fläche“ nicht entgegen. Allerdings sollte dann auch das östlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 629/5 mit aufgenommen werden. Damit ergibt sich eine sinnvolle Abrundung der Bau-fläche in diesem Bereich. Die verkehrsmäßige Erschließung muss über die an die Hersbru-cker Straße angrenzenden Privatgrundstücke erfolgen.



beantragte Fläche



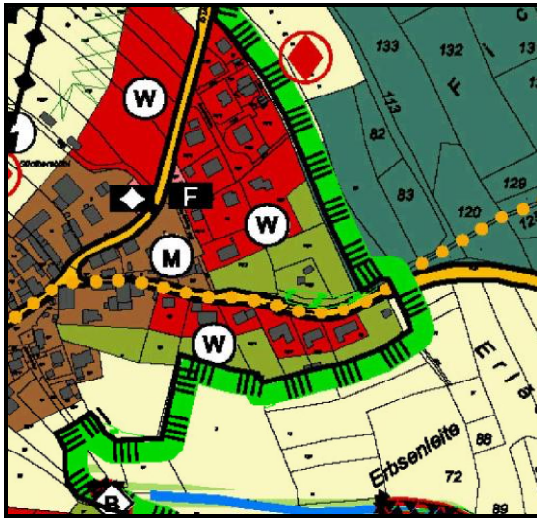
Darstellung der Änderung

Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hatte der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 77/3 und 77/4 der Gemarkung Günthersbühl die Ausweisung einer Wohnbaufläche beantragt. Der Stadtrat der Stadt Lauf hatte am 16.12.2010 dem Antrag zugestimmt, da aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der topografischen Situation eine Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich als vertretbar gesehen wurde. Aufgrund von Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde jedoch gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.06.2011 das Verfahren zur Änderung eingestellt.

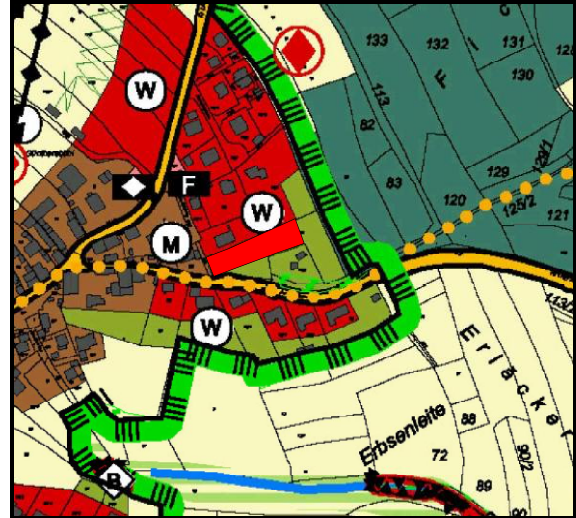
Gemäß dem vorliegenden Antrag sind auf den Grundstücken 5 Parzellen zur Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant. Die Verwaltung vertritt jedoch die Ansicht, die Erweiterung der

Wohnbaufläche sollte auf den Bereich beschränkt bleiben, dem 2010 bereits einmal zugestimmt wurde. Der östliche Bereich der Grundstücke zum angrenzenden Wald sollte als „Grünfläche“ erhalten bleiben.

Die Erschließung muss jedoch privatrechtlich geregelt werden. Zur Abrundung der Wohnbaufläche sollte der ebenfalls als „Grünfläche“ dargestellte Gartenbereich des westlich angrenzenden bebauten Grundstücks noch als „Wohnbaufläche“ ergänzt werden.



FNP 2008



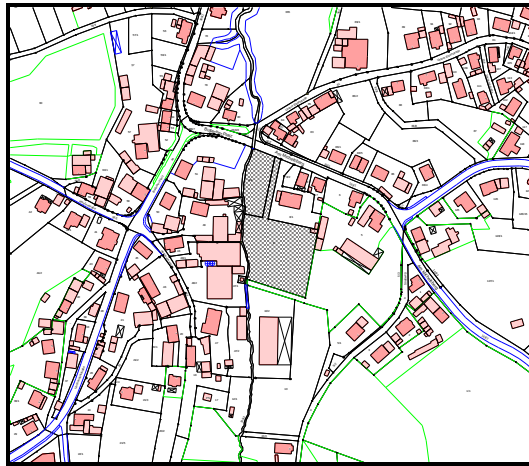
Darstellung der vorgeschlagenen Änderung

Antrag für die Grundstücke Fl.Nrn. 8/4 und 9 der Gem. Bullach von „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „gemischter Baufläche“

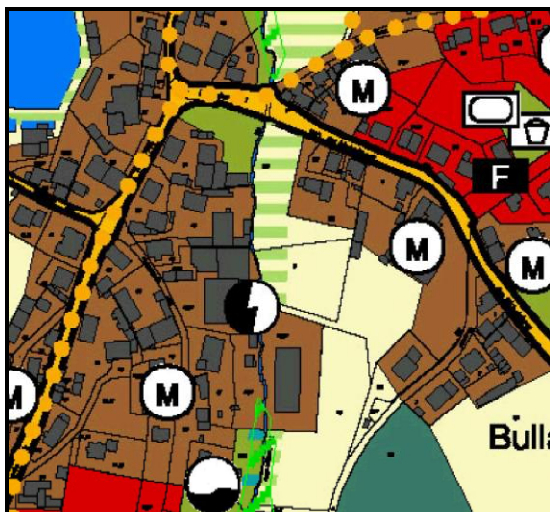
Die Grundstücke Fl.Nrn. 8/4 und 9 der Gemarkung Bullach sind im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, wobei der westliche Bereich entlang des Hainbuchiggrabens zusätzlich als „Fläche zur Erhaltung und Entwicklung von extensiv genutztem Grünland“ gekennzeichnet ist.

Die Eigentümer beantragen nun die Ausweisung der Grundstücke als „gemischte Baufläche“. Nördlich, westlich und südlich grenzen an die Fläche gemischte Bauflächen an. Das östlich angrenzende Grundstück ist z.T. als gemischte Baufläche, z.T. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre in diesem Bereich ist die Fläche baurechtlich als Baulücke einzustufen. Im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 9 wurde auch bereits 1998 ein Mehrfamilienhaus genehmigt, das jedoch nicht realisiert wurde. Eine Ausweisung einer gemischten Baufläche ist grundsätzlich möglich.

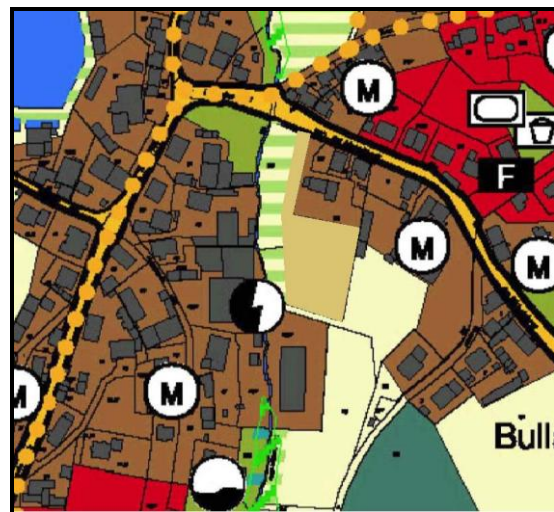
Sowohl aus Gründen des Ortsbildes als auch aus ökologischen Gesichtspunkten sollte jedoch entlang des Hainbuchiggrabens ein Grünzug erhalten und von einer Bebauung freigehalten werden. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die „Fläche zur Erhaltung und Entwicklung von extensiv genutztem Grünland“ im Flächennutzungsplan weitgehend beizubehalten.



beantragte Fläche



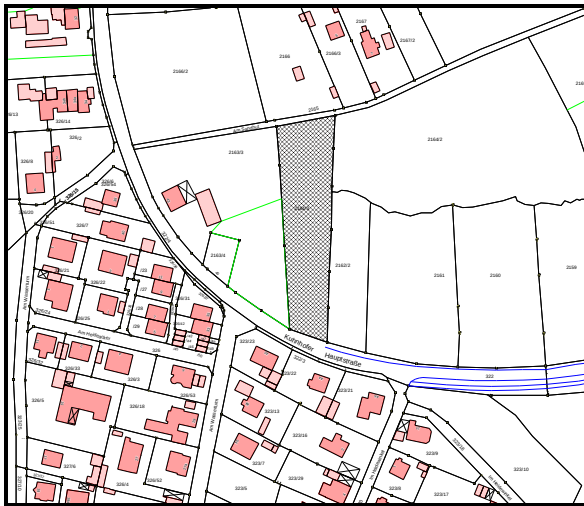
FNP 2008



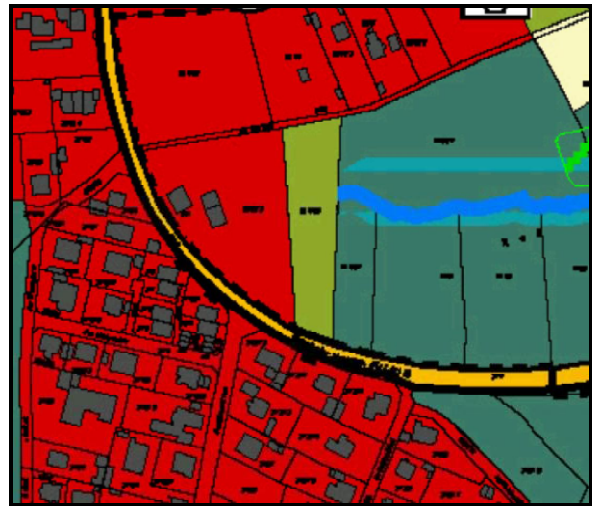
Darstellung der vorgeschlagenen Änderung

Antrag für das Grundstück Fl.Nr. 2164/3 der Gem. Lauf a.d.Pegnitz an der Kuhnhofer Hauptstraße von „Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“

Das Grundstück Fl.Nr. 2164/3 liegt nördlich der Kuhnhofer Hauptstraße am Ortseingang von Kuhnhof von Lauf kommend. Westlich schließt eine „Wohnbaufläche“ an und östlich Wald. Die Eigentümer beantragen die Einbeziehung des Grundstücks mit einer Größe von 2.770 m² in die „Wohnbaufläche“. Diese Wohnbaufläche wurde bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes 2008 aufgenommen. Das Grundstück Fl.Nr. 2164/3 wurde dabei bewusst nicht mit einbezogen, um den erforderlichen Abstand zwischen Wohnbaufläche und Wald wahren zu können. Das Grundstück hat eine mittlere Breite von ca. 25 m, dies entspricht dem im Regelfall einzuhaltenden Abstand zwischen Wald und Wohngebäude. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Grünfläche zu Wohnbaufläche kann hier nicht befürwortet werden. Außerdem verfügt der Ortsteil Kuhnhof über ausreichend Bauflächenpotential. Auch für eine von den Antragsstellern alternativ beantragte Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich kann aus den vorgenannten Gründen nicht in Aussicht gestellt werden.



beantragte Fläche



FNP 2008

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der von der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 31.03.2008 Nr. 420-603.14-21/75 genehmigte und seit dem 04.06.2008 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz wird im Rahmen der 3. Änderung in folgenden Bereichen geändert:

1. Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 629/5 und 629/6 der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz an der Hersbrucker Straße wird eine „gewerbliche Baufläche“ statt einer „Grünfläche“ dargestellt.

Abstimmung:

Ja:

Nein:

2. Im Ortsteil Günthersbühl wird der westliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 77/4 der Gemarkung Günthersbühl sowie der westlich angrenzende Teil des Grundstücks Fl.Nr. 76/3 als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.
Die im Flächennutzungsplan im östlichen Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 77/2 und 77/4 dargestellte Grünfläche muss erhalten werden.

Abstimmung:

Ja:

Nein:

3. Im Ortsteil Bullach wird der östliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 9 der Gemarkung Bullach als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.
Die im Flächennutzungsplan entlang des Hainbuchiggrabens dargestellte „Fläche zur Erhaltung und Entwicklung von extensiv genutztem Grünland“ muss auf dem Grundstück Fl.Nr. 8/4 und im westlichen Bereich der Grundstücks Fl.Nr. 9 erhalten werden.

Abstimmung:

Ja:

Nein:

Der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 2164/3 der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz von „Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“ wird abgelehnt, da das Grundstück unmittelbar an eine Waldfläche angrenzt und im Ortsteil Kuhnshof ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Abstimmung:

Ja:

Nein:

Lauf a.d. Pegnitz, 21.06.2013
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Mayer