

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 02.03.2020	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Vorberatung
Betreff Evtl. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Wachendorf Süd" - Änderung der Straßenführung/Wegfall Wendehammer "Am Hasensprung"			

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wachendorf-Süd“ der ehemaligen Gemeinde Steinbach ist ein Stichweg abzweigend der Erschließungsstraße Am Hasensprung festgesetzt. Der Stichweg sieht am Ende einen Wendehammer vor. Entlang der geplanten Straßenführung ist eine Baugrenze im Abstand von 5 m festgesetzt. Durch den geplanten Wendehammer (der bisher nur teilweise im Eigentum des Marktes Cadolzburg steht) und die Baugrenze ist das südlich des Wendehammers gelegene Grundstück nur eingeschränkt nutzbar.

Die Anlieger des Wendehammers haben daher alle beantragt, dass auf den Ausbau verzichtet werden sollte; die Änderung des Bebauungsplanes soll erfolgen.

Vorab ist festzustellen, dass über den Stichweg nur ein einziges Grundstück Fl.Nr. 725/21 Gmkg. Steinbach erschlossen werden muss. Alle weiteren anliegenden Grundstücke können auch über die „Alte Fürther Straße“ zufahren.

Aus Sicht der Verwaltung, ist der Wendehammer nicht zwingend erforderlich.

Eine Planunterschreitung –also ein Zurückbleiben der Erschließungsstraße hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans – hat erschließungsrechtlich keine Auswirkung. (§ 125 Abs. 3 BauGB Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben und die Beitragspflichtigen nicht mehr als bei einer Planmäßigen Herstellung belastet werden.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen heute den Beschluss dahingehend zu fassen, dass auf den Ausbau des Wendehammers des Stichweges abzweigend der Erschließungsstraße „Am Hasensprung“ verzichtet werden soll.

Mit dem Landratsamt Fürth ist zu klären, ob eine Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung eines Wohnhauses im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 725/38 Gmkg. Steinbach bis hin zum festgesetzten Wendehammer (würde auch die Verlängerung der Baugrenze auf den anderen Grundstücken bedeuten) über eine Befreiung nach § 31 BauGB möglich ist.

Erst nach Abklären aller Möglichkeiten soll sich der Bauausschuss bzw. der Marktgemeinderat dahingehend Gedanken machen, ob die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wachendorf-Süd“ -für ein Grundstück- durchgeführt werden soll. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist auch mit dem Verlauf der jetzt festgesetzten Baugrenze des Bebauungsplanes ohne Probleme möglich.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dass die Stichstraße „Am Hasensprung“ entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Wendehammer ausgebaut werden soll.

Mit dem Landratsamt Fürth ist zu klären, ob eine Überschreitung eines Bauvorhabens auf dem südlichen Grundstück des Wendehammers (Fl.Nr. 725/28 Gmkg. Steinbach) bis hin zur festgesetzten Straßenfläche im Rahmen einer Befreiung nach § 31 BauGB möglich ist.

Erst nach Abklären aller Fakten ist über eine evtl. Änderung des Bebauungsplanes erneut zu entscheiden.