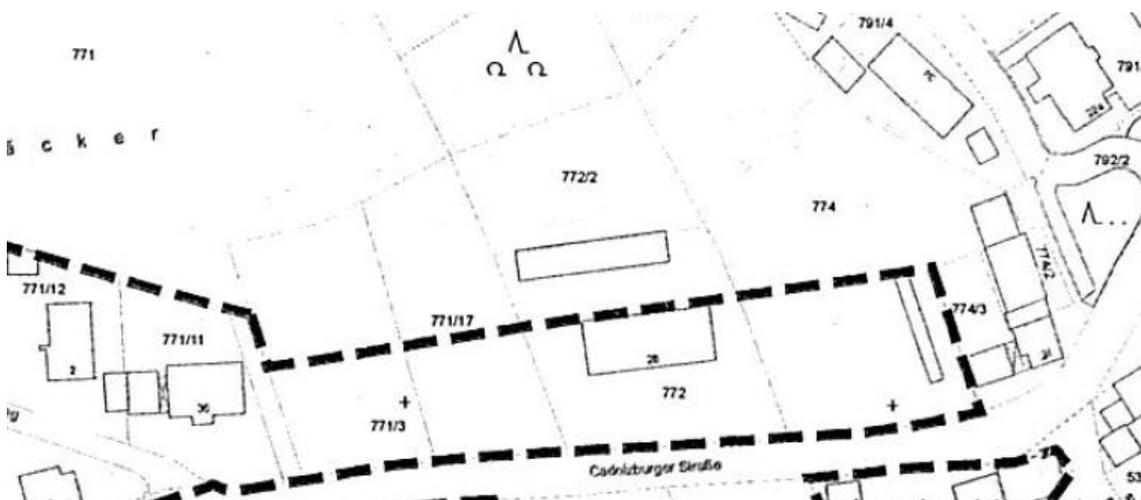


Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 06.12.2021	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Evtl. Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 774 Gmkg. Steinbach (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) im Rahmen des § 13 b BauGB			
Anlagen: 20211130_Luftbild BP_033_Teilbereich_Cadolzburger_Strasse_Ur_Urkunde			

Sachverhalt:

Seitens des Landratsamtes Fürth wurde die Bebaubarkeit des Grundstück Fl.Nr. 774 Gmkg. Steinbach letztmals im Juni 2019 beurteilt. Die Abgrenzung sieht einen Teil der Fläche – entlang der Cadolzburger Straße als Innenbereich gem. § 34 BauGB vor, während der rückwärtige Teil des Grundstücks dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist.



Der Gesetzgeber hat durch den Erlass des Baulandmobilisierungsgesetzes die Möglichkeit von Bebauungsplänen gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Grundflächen des Außenbereichs, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen) geschaffen. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst werden.

Seitens der Verwaltung wird festgestellt, dass die nördliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 744 Gmkg. Steinbach hierfür geeignet wäre.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Im Regionalplan ist kein Grünzug festgelegt.



Vom Ing.büro, das den GEP für die Gemeindewerke erstellt, liegt bereits vorab eine Stellungnahme vor:

„Die Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 774 ist in dem GEP enthalten und wurde bei dem Prognose-Zustand mit geändertem befestigtem Anteil berücksichtigt.

Gemäß hydrodynamischer Berechnung ist das bestehende Kanalnetz in diesem Bereich normal ausgelastet bzw. kann das zusätzlich anfallende Wasser aufnehmen.

Gemäß Generalentwässerungsplanung sind in diesem Bereich keine Maßnahmen geplant.

Daher kann eine Bebauung der Fläche bzw. Einleitung des anfallenden Abflusses in den Mischwasserkanal als unproblematisch gesehen werden.“

Die Verwaltung schlägt daher vor, grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes zuzustimmen; von den Festsetzungen her sollte sich an den auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Teilbereich Cadolzburger Straße“ orientiert werden. (Der Bebauungsplan ist als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt).

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das Grundstück Fl.Nr. 774 Gmkg. Steinbach einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Grundstück hat eine Größe von 3.891 m². Es liegt teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Bauleitplanverfahren ist gem. § 13 a bzw. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes überein, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2010 ist daher nicht erforderlich.

Mit dem Grundstückseigentümer sind Gespräche bezüglich der künftigen Bebauung zu führen. Der Bau- und Umweltausschuss ist vor Beginn des Bauleitplanverfahrens hierüber zu informieren.

Ein geeignetes Planungsbüro ist mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen eines Kostenübernahmevertrages vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.