

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 05.08.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Grünzug am südöstlichen Ortsrand-Abschnitt I"			
Anlagen: 20240604-Anschreiben_LRA_gs 20240620_Antrag auf Änderung B-Plan_gs 20240624_Ergaenzungsantrag auf Änderung B-Plan_gs AKT_B_Plan_M1000_270809_TW Bestand_Konfliktplan Bilder Baukontrolle Biotop 32_08			

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Baukontrolle hat das Landratsamt Fürth festgestellt, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 554, Gmkg. Cadolzburg, verschiedene bauliche Anlagen (z. B. mehrere Hütten, Pool, Wohnwagen, Freigehege usw.) errichtet wurden.

Die Grundstückseigentümerin wurde mit Schreiben vom 06.06.2024 vom Landratsamt daher darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Grünzug am südöstlichen Ortsrand – Abschnitt I“ liegt. Gemäß diesem sind hier jedoch ausschließlich Nebengebäude für Gartengeräte und Ausstattungsgegenstände ausschließlich in Holzbauweise bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² mit einer max. Bauhöhe von 2,75 m zulässig. Darüber hinaus ist der nordöstliche Bereich der Flurnummer biokartiert. Unter Fristsetzung wurde die Eigentümerin dazu aufgefordert die baulichen Anlagen zu beseitigen. Das Schreiben sowie die Bilder der Baukontrolle sind dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Mit Schreiben vom 20.06.2024 und 24.06.2024 hat die Grundstückseigentümerin die Änderung des Bebauungsplanes, mit dem Ziel, dass die errichteten baulichen Anlagen bestehen bleiben können, beantragt.

Sachstandsbericht zum Bebauungsplan Nr. 39:

Der Markt Cadolzburg hat sich bereits ab dem Herbst 2004 mit der Ausweisung eines Grünzuges am südöstlichen Ortsrand befasst. Mit Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2006 wurde das entsprechende Verfahren eingeleitet. Ziel der Bauleitplanung war die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Grünzuges im Talraum des Brunnlohgrabens, die Ordnung der Gartennutzung in den aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommenen Obstwiesen und die Sicherung und Aufwertung eines aufgelassenen Obstbestands und nachhaltige Einwicklung und Einstellung in das Ökokontenkataster.

Sehr frühzeitig, bereits im Mai 2006 wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern ein Gesprächstermin im Rathaus anberaumt. Zu diesem Termin war auch der damalige Eigentümer des betroffenen Grundstücks eingeladen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser Auslegungen wurden keine Einwände des damaligen Grundstückseigentümers vorgebracht.

Im Bestands- und Konfliktplan zum Bebauungsplan ist das Grundstück hinsichtlich der Einfriedung im Außenbereich aufgenommen. Vorhandene Gebäude sind in diesem Plan nicht erwähnt (vgl. hierzu Bemerkung Fl.Nr. 568/7, Gmkg. Cadolzburg).

Im Rahmen eines Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan 2009 wurden insbesondere die Festsetzungen bezüglich des Bestandsschutzes, der Einfriedungen, des Baumbestandes, der Nebenanlagen und der weiteren bauliche Nutzungsmöglichkeiten näher erläutert bzw. verbessert.

Am 22.02.2010 wurde der Bebauungsplan durch den Marktgemeinderat als Satzung beschlossen und am 18.03.2010 im Mitteilungsblatt Nr. 5 bekannt gemacht.

Teilausschnitt Bebauungsplan Nr. 39:



Sachstandsbericht zur Biotopkartierung:

Biotopteilflächen Nr. 6531-0032-008 – Extensiv genutzte und aufgelassene Obstgärten am Südrand von Cadolzburg. Erhebungsdatum 20.09.1994.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Grundstück Fl.Nr. 554, Gmkg. Cadolzburg wurden unter § 2.3 der Bebauungsplansatzung spezielle Festsetzungen getroffen, darüberhinaus ist auf dem Grundstück ein Biotop karitert. Die im Schreiben vom Landratsamt aufgeführte Bebauung (vgl. § 2.2.5 bis 2.2.8 der Satzung) ist daher explizit für dieses Grundstück nicht zulässig.

Festsetzungen:

§ 2.2.5 Einfriedungen:

Die bis zum Satzungsbeschluss vorhandenen Einfriedungen sind zulässig (vgl. Bestands- und Konfliktplan).

Bei Veränderung oder Erneuerung der Einfriedungen ist der neue Zaun um 3 m von der Grenze zurückzusetzen und auf mindestens zwei Drittel der Zaunabwicklung mit standortheimischen Straucharten einzupflanzen, sofern er an das frei zugängliche landwirtschaftliche Grünland angrenzt. Sofern ein naturnaher Heckenbestand vorhanden ist, ist dieser bei der Zaunerneuerung zu erhalten. Unvermeidbare Eingriffe sind fachgerecht und bestandsschonend durchzuführen.

Gleiches gilt für die neuen Einfriedungen auf den Fl.Nm. 568, 568/8 und 568/9.

Als Zaunart wird ein grün kunststoffummantelter Maschendrahtzaun festgesetzt.

Die maximale Zaunhöhe beträgt 1,20 m. Zaunsockel sind nicht zulässig.

§ 2.2.6 Nebengebäude für Gartengeräte und Ausstattungsgegenstände sind ausschließlich in Holzbauweise bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² mit einer maximalen Bauhöhe von 2,75 m zulässig. Heizvorrichtungen sind nicht zulässig.

§ 2.2.7 Wege und Sitzplätze sind nur mit sickerfähigen Belägen zulässig. Die maximale Sitzplatzgröße beträgt 15 m²; die maximale Wegebreite beträgt 1,00 m.

§ 2.2.8 Sonstige fest mit dem Boden verbundene Ausstattungsgegenstände wie Kinderspielgeräte, Vogelhäuser, ortsfeste Sitzbänke etc. sind nur im üblichen Umfang zulässig. Gewächshäuser, Winterbeete und andere gärtnerische Einrichtungen sind nicht zulässig.

§ 2.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 3.3)

Die Grundstücke mit den Flurnummern 554/Tfl. (aufgelassene Streuobstwiese) und 569, Gmkg. Cadolzburg (Waldsukzession mit ökologischen Sonderhabitaten in altem Steinbruch) stellen aufgrund ihrer Bestandsstrukturen, ihrer Ortsrandlage sowie ihrer Exposition Flächen dar, die ökologisch hohes Potenzial besitzen und zugleich ortsplannerisch wichtige, dem Leitbild entsprechend Grünelemente zur Ortsrandeingrünung am unmittelbaren Rand der bestehenden Wohnbebauung sind.

Deshalb wird für die Flurnummer 554/Tfl. das Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ festgesetzt. Zur nachhaltigen Erreichung dieses Entwicklungsziels sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- a) Entbuschung der aufgelassenen Obstwiese mit Schonung der bodenbedeckenden Gras- bzw. Krautschicht
- b) Fachgerechter Entwicklungsschnitt an Obstbaumbestand
- c) Beseitigung von wilden Bauschutt-, Unrat- und Grüngutablagerungen
- d) Verzicht auf Einzäunung
- e) Unterlassung von Freizeitnutzungen
- f) Durchführung einer fachgerechten Entwicklungspflege:
 - Dauer der Entwicklungspflege: 15 Jahre
 - Fachgerechter Entwicklungsschnitt an Obstbaumbestand im Abstand von drei bis fünf Jahren
 - Unterlassung von Dünge- und Pestizideinsatz
 - Mahd der extensiven Wiese zweimal pro Jahr (1. Schnitt nach dem 1. Juli, 2. Schnitt Mitte/Ende Oktober); das Schnittgut ist unmittelbar nach der Mahd abzuräumen und abzufahren

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung u. a. städtebauliche vertretbar sowie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ist in diesem Fall zu verneinen, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Weiter sind familiäre, finanzielle oder wirtschaftliche Schwierigkeiten/Erschwernisse nicht berücksichtigungsfähig, sondern nur grundstücksbezogene Härten.

Sofern die Errichtung der Anlagen, wie von der Eigentümerin ausgeführt, bereits vor Erlass der Satzung erfolgte, so wurden diese, sofern keine Privilegierung bestand, unzulässiger Weise im Außenbereich errichtet.

Seitens der Bauverwaltung wird kein städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes gesehen, insbesondere nicht für nur ein Grundstück. Eine gesamte Überprüfung und Überarbeitung des Bebauungsplanes wären damit verbunden

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag der Grundstückseigentümerin vom 20.06/24.06.2024 auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Grünzug am südöstlichen Ortsrand-Abschnitt I“ grundsätzlich zu. Die Festsetzungen sind so zu ändern, dass die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 554, Gmkg. Cadolzburg zulässig werden und daher bestehen bleiben können.

Eine gesamte Überprüfung und Überarbeitung des Bebauungsplanes sind damit verbunden. Das entsprechende Bauleitplanverfahren ist einzuleiten; die Kosten des Verfahrens hat die Antragstellerin zu tragen.