

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	11.11.2015	öffentlich - Beschluss

Errichtung von 7 Gebäuden an der Herzogenaursacher Str. in Vach

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Lageplan Herzogenaursacher Str.
Plan zu den Anträgen auf Vorbescheid
Luftbild

Beschlussvorschlag:

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 5 Wohneinheiten ist auf Grund der Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange und der nicht gesicherten Erschließung gem. § 35 BauGB unzulässig und abzulehnen.
3. Bei dem Antrag auf Vorbescheid mit zwei Wohneinheiten wird dem Haus 1 (E+1+D) als Ersatzbau, für das abzubrechende Bestandsgebäude gem. § 34 BauGB zugestimmt. Dem Gebäude Haus 2 (E+D) kann nur zugestimmt werden, wenn die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden. Derzeit sind die Belange des Naturschutzes als öffentlicher Belang noch beeinträchtigt; der Bebauung kann somit gem. § 35 BauGB nicht zugestimmt werden.

Sachverhalt:

Derzeit liegen im Baureferat zwei Anträge auf Vorbescheid zur Errichtung von insgesamt 7 Wohngebäuden an der Herzogenaursacher Str. vor. (s. A.)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Grundstücke größtenteils als Wohnbaufläche dar; für den Bereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Vorhaben liegt größtenteils im räumlichen Geltungsbereich des durch Bauausschussbeschluss eingeleiteten Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 413 b „Löchlein Nord“.

Zu dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 5 Wohneinheiten ist festzustellen, dass sich die Grundstücke im Außenbereich befinden und es sich bei den geplanten Wohngebäuden um nicht privilegierte Vorhaben handelt. Somit ist als Rechtsgrundlage für die städtebauliche Beurteilung der § 35 Abs. 2 BauGB heranzuziehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben wie folgt zu beurteilen:

- Das geplante Vorhaben stellt ein Ausufernd der bebauten Ortstlage in den Außenbereich hinein dar und würde eine ungeordnete und daher städtebaulich zu missbilligende Zersiedelung des Außenbereichs auslösen.
Die Siedlungsentwicklung des Bereichs „Löchlein Nord“ sollte entsprechend dem Beschluss des BWA über ein geordnetes Gesamtkonzept im Wege eines Bebauungsplanes herbeigeführt werden.
Somit ist der öffentliche Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung berührt.
- Die geplanten baulichen Anlagen sind über 50m von der derzeit existierenden Straße entfernt. Somit ist seine gesicherte Erschließung nur über eine öffentliche Verkehrsfläche möglich. Das für das geplante Vorhaben vorliegende Erschließungsangebot ist seitens der Stadt Fürth unter Bezug auf das Urteil des Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, 07.02.86-4C30.84) und dessen Kommentierung bei Ernst-Zinkahn-Bielenberg (§ 35 Rdn. 74 s. A.) abzulehnen.
Die Ablehnung des Erschließungsangebotes erfolgt auch unter Berücksichtigung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 413 b Löchlein Nord, in dem sich die Grundstücke als Teilfläche befinden. Sowohl die Lage als auch die Dimensionierung der Straße entsprechen nicht der Planung für den Bebauungsplan; dies gilt auch für die sonstigen Erschließungsanlagen (Abwasser etc.).
Somit ist die Erschließung der geplanten Bebauung nicht gesichert.
- Bei der geplanten Erschließung sind die Belange der Feuerwehr und der Müllabfuhr nicht berücksichtigt (nicht ausreichende Wendekehre).
Somit sind durch das Vorhaben die Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung als öffentlicher Belang beeinträchtigt.
- Auf Grund des fehlenden Regenwasserkanals ist für das Vorhaben eine Versickerung der Regenwässer notwendig. Nachdem ein entsprechender Nachweis über die Versickerungsfähigkeit fehlt, ist eine gesicherte Erschließung nicht gegeben.
- Die Belange des Naturschutzes sind bei der Planung nicht berücksichtigt. Es wurde keine naturschutzrechtliche Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung, keine Untersuchung der Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange und keine Aussage zum Umgang mit dem Eingriff in die biotopkartierten Extensivwiesen vorgelegt.
Somit sind durch das Vorhaben die Belange des Naturschutzes als öffentlicher Belang beeinträchtigt.

Aufgrund der o.g. Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange und der nicht gesicherten Erschließung ist das Vorhaben gem. § 35 BauGB unzulässig und abzulehnen.

Zu dem zweiten Antrag auf Vorbescheid mit zwei Wohneinheiten ist festzustellen, dass sich die städtebauliche Rechtsgrundlage für die zwei geplanten Gebäude unterschiedlich darstellt. Bei dem Haus 1 (E+1+D) handelt es sich um den Ersatzbau für ein Bestandsgebäude, welches sich innerhalb des bebauten Ortsteils befindet.
Somit kann dieser Bebauung aus städtebaulicher Sicht gem. § 34 BauGB zugestimmt werden.

Der Grundstücksteil für das Gebäude Haus 2 (E+D) ist im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt; ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Nachdem sich das geplante Gebäude im sog. Außenbereich befindet und es sich bei dem vorgesehenen Wohngebäude um ein nicht privilegiertes Vorhaben handelt, ist als Rechtsgrundlage für die städtebauliche Beurteilung der § 35 Abs.2 BauGB heranzuziehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben wie folgt zu beurteilen:

Dem Vorhaben könnte gerade noch zugestimmt werden sofern die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden. Derzeit sind die Belange des Naturschutzes bei der Planung nicht berücksichtigt. Es wurde keine naturschutzrechtliche Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung, keine Untersuchung der Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange, keine Baumkartierung und keine Aussage zum Umgang mit dem Eingriff in die biotopkartierten Extensivwiesen vorgelegt. Somit sind durch das Vorhaben die Belange des Naturschutzes als öffentlicher Belang noch beeinträchtigt; gem. § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB kann somit nicht zugestimmt werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 28.10.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

