

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	14.09.2016	öffentlich - Beschluss

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück FI.Nr. 84 und die angrenzenden Grundstücke in der Gemarkung Unterfarnbach

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
V-SpA-PIF-Si	
Anlagen:	
Anlage 1 – Luftbild von der FI. Nr. 84 Gem. Unterfarnbach	
Anlage 2 – Antrag des Grundstückseigentümers von FI. Nr. 84 Gem. Unterfarnbach auf Änderung des Flächennutzungsplanes	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferenten zustimmend zur Kenntnis.

Der Bau- und Werkausschuss beschließt für den in der Anlage 2 gekennzeichneten Bereich keine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Sachverhalt:

Seitens des Antragstellers für die o. g. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits am 15.12.2015 ein Antrag auf Vorbescheid zur Prüfung der städtebaulichen Zulässigkeit für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück **FI. Nr. 84 Gemarkung Unterfarnbach** gestellt (siehe rot umgrenztes Grundstück in der Anlage 1).

Anzumerken ist, dass das o. g. Grundstück allseitig von landwirtschaftlichen Anwesen mit größeren Nebengebäuden umgeben ist. Direkt nördlich angrenzend befindet sich darüber hinaus eine größere Biogasanlage (siehe Anlage 1), die das weitere Umfeld städtebaulich dominiert.

Der seinerzeitige Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids wurde aufgrund der planungsrechtlichen Situation (Lage im sogenannten Außenbereich sowie Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere der dem Bauvorhaben entgegenstehenden FNP-Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft) am 21.03.2016 von der Bauaufsicht abgelehnt.

Im damaligen Bescheid wurde das Bauvorhaben auch aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Insbesondere befinden sich auf dem o. g. Grundstück mehrere große Bäume /

Sträucher - zum Teil alter Streuobstbestand - diese werden als artenschutzrechtlich bedeutsame Lebensräume erachtet.

Aufgrund der eindeutigen Rechtslage hat der Baubeirat bereits am 28.09.2015 eine vorherige Bauanfrage des Antragstellers auf dem o. g. Grundstück abgelehnt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen beantragt nunmehr ein vom Antragsteller beauftragtes Architekturbüro eine "Erweiterung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 84 Gem. Unterfarnbach gemäß Einzeichnung der Fläche in den bestehenden Flächennutzungsplan" (siehe Anlage 2).

Die Fläche ist im beigefügten Antrag mit Lageplan schraffiert dargestellt. Es handelt sich um insgesamt 17 Flurstücke in der Gemarkung Unterfarnbach mit einer Größe von ca. 3 ha, die unterschiedlichen Eigentümern zuzuordnen sind.

Seitens der Stadtplanung wird die vom Antragsteller skizzierte Baulandentwicklung (d. h. FNP-Änderung) im weiteren Umfeld des o. g. Grundstückes als ungeeignet erachtet.

Insbesondere aufgrund möglicher Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft (hierzu zählt auch die Biogasanlage) erscheint dieser Bereich für eine Wohnbebauung nicht geeignet zu sein.

Darüber hinaus kann die Verkehrsanbindung nur mit einem größeren Erschließungsaufwand realisiert werden. Sowohl der Rosenstockweg als auch der Ligusterweg (Zufahrt zur Grundschule) sind derzeit nicht für eine Erschließung geeignet.

Obwohl im Umfeld des Grundstücks Fl. Nr. 84 mehrere privilegierte landwirtschaftliche Gebäude errichtet wurden, endet der Bebauungszusammenhang entlang der weiter süd / südöstlich an der Unterfarnbacher Straße gelegenen einzeiligen Wohnbebauung. Hier müssen vor allem die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe gegenüber einer weiter heranrückenden Wohnbebauung geschützt werden.

Der am Ligusterweg befindliche Wohnbaustreifen sollte aus den o. g. Gründen ebenfalls nicht erweitert werden. Darüber hinaus wird dieser Bereich von den Verkehrsimmissionen der Hafenstraße mit bis zu 60 dB/A belastet. Der Siedlungsrand ist hier gegenüber der freien Landschaft eingegrünt.

Von Seiten des Baureferates wird empfohlen, den fraglichen Bereich im Flächennutzungsplan weiterhin als landwirtschaftliche Flächen zu belassen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input checked="" 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, 18.08.2016

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Siegle, Thomas
