

Aktenzeichen

Verfasser/in

Binder, Jürgen

Beratung

Datum

Bau- und Werkausschuss
Stadtrat

19.07.2021
27.07.2021

öffentlich
öffentlich

Betreff

**Bebauungsplan Nr. E 22, Sicherung Ortsrand Pfaffengreuth
hier: Zustimmung zur angepassten Planung und Beschluss zur frühzeitigen
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Anlass und Erfordernis der Planung:

Der Stadtrat hatte am 08.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. E 22 Sicherung Ortsrand Pfaffengreuth aufzustellen. Ziel ist die Sicherung der Erschließungsstraße und des gliedernden Grünzugs sowie der Schutz des Ortsrandes vor einer ungeordneten Bebauung, da Bauvoranfragen im Außenbereich eine ungeordnete Siedlungsentwicklung befürchten ließen.

Zwischenzeitlich wurden für diese Fläche mehrere städtebauliche Überlegungen angestellt. Auch für die Bebauung der Fläche nördlich der Pfaffengreuther Höfe wurden mit einem Bauwerber mehrere Gespräche geführt, um dort entsprechend dem Flächennutzungsplan noch eine moderate Bebauung zu ermöglichen.

Die bisherige Planung wurde an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bebauungsplan angepasst. Dieser stellt nördlich der Hs.Nr. 3a auf einer Länge von ca. 45m und nördlich der Hs.Nr. 1 auf einer Länge von ca. 35m gemischte Bauflächen dar.

Die Ziele des Flächennutzungsplanes, der hier u.a. eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Siedlungsrandes ermöglicht, werden mit der angepassten Planung weiterverfolgt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsziel:

Der Bebauungsplan soll weiterhin die Erschließungsstraße als auch den gliedernden Grünzug planungsrechtlich sichern. Für die Teilfläche nördlich der Pfaffengreuther Höfe liegt dem Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz ein Bebauungskonzept vor, welches die Ziele der Stadtentwicklung im Einklang mit der voranschreitenden Siedlungsentwicklung am Klingenberg widerspiegelt. Auch eine gewünschte Dachbegrünung wird hier umgesetzt werden. Diese Neugestaltung des zukünftigen Siedlungsrandes wird im Bebauungsplan mittels Baugrenzen sowie Vorgaben zum Maß baulicher Nutzung festgesetzt. Diese Fläche ist bereits durch eine Scheune versiegelt, welche im Zuge der Neubebauung und Schaffung von Wohnraum abgebrochen wird. Östlich der Hochstraße werden die bisherigen öffentliche Grünflächen ebenfalls der Darstellung des FNP angepasst, darüber hinaus gehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

Eine dem Bestand angepasste Entwicklung auf den Fl.Nr. 1089, 1129 und 1129/3 waren bisher nicht Gegenstand eines städtebaulichen Konzepts, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in diesem Teilbereich angepasst, sodass sich Bauvorhaben weiterhin nach §34 BauGB beurteilen.

Die Veränderungssperre vom 08.11.2019 bleibt hiervon unberührt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum:

Die angepasste Planung wird zur Kenntnis genommen und den inhaltlichen Änderungen zugestimmt.

Der Geltungsbereich wird im Südosten zurückgenommen und entsprechend dem Planstand vom 28.06.2021 angepasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, zu dem Planentwurf vom 28.06.2021 die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, sowie den von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Anlagen:

E-22_2021-07-13