

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 30.09.2021
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	09.11.2021	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Ortsbesichtigung; Vollzug der Baugesetze; Vorberatung für die Aufstellung für einen Bebauungsplan nach § 13b BauG b im Ortsteil Eismannsberg, Nähe Mühleitenweg**

Der Sachverhalt wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2021 beraten. In dieser Sitzung wurde die Durchführung einer Ortsbesichtigung angeregt.

Die Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 141/3 der Gemarkung Eismannsberg haben einen Antrag auf Umwandlung ihres Grundstückes in Bauland gestellt. Die Lage des Gebietes ist auf beiliegendem Lageplan ersichtlich.

Möglich wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Eismannsberg zwischen den beiden Straßen Mühleitenweg und Eismannsberger Hauptstraße. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im Nord-Westen des Gebietes befindet sich eine Biotop Ausweisung.

Während des Neuaufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan wurde die Fläche im Vorentwurf als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch im Entwurf wieder als landwirtschaftliche Fläche umgeplant. Grund dafür waren neben Äußerungen der Nachbarn (Biotope, Naturschutz. Topographie und Anbindung der Fläche) auch Äußerungen des Landratsamtes Nürnberger Land hinsichtlich Topographie und Naturschutz (Biotope und Landschaftselemente).

Die Antragsteller haben sich bereit erklärt, innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes das Gebiet zu bebauen. Weiterhin wurde sich zur Übernahme der Erschließungskosten bereit erklärt.

Für den Abschluss des städtebaulichen Vertrages müssen die Eigentümer eine gemeinsame juristische Person z.B eine GBR gründen. Der Abschluss eines Vertrages mit mehreren nicht gesamtschuldnerisch haftenden Eigentümern auf einer Fläche ist nicht möglich.

Falls der Ausschuss einer Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zustimmen sollte, sollte dem Stadtrat empfohlen werden die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB zu beschließen. Weiterhin sollte beschlossen werden, dass die Planungs- und Gutachtenkosten von den

Eigentümern übernommen und ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden muss.  
Außerdem ist ein Planungsbüro mit der Ausarbeitung der Planungen.  
Außerdem ist ein Planungsbüro mit der Ausarbeitung der Planungen zu beauftragen.

#### Beschlussvorschlag

Es ist ein empfehlender Beschluss an den Stadtrat zu fassen:

#### **Beschlussvariante 1:**

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §13b BauGB für das Grundstück Flur Nr. 141/3 der Gemarkung Eismannsberg zu beschließen. Hierbei ist ein städtebaulicher Vertrag mit einer gemeinsamen juristischen Person zu schließen, welcher u.a. die Übernahme der anfallenden Planungs- und Erschließungskosten sowie eine Bauverpflichtung binnen 5 Jahren regelt. Ein geeignetes Planungsbüro ist zu beauftragen.

#### **Beschlussvariante 2:**

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §13b BauGB für das Grundstück Flur Nr. 141/3 der Gemarkung Eismannsberg abzulehnen.