

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/150/2011



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A.41

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer
-----------------------------------

**Flächennutzungsplan für die Stadt Schwabach - Beitritt zu den Maßgaben**

Anlagen:

1. Genehmigungsschreiben der Regierung von Mittelfranken vom 07.02.2011 (34-4621/SC-1/90)
- 2.1 Redaktionell ergänzter Flächennutzungsplan
- 2.2 Begründung und Umweltbericht
- 2.3 Überarbeitete Themenkarte Natur- und Landschaft
- 2.4 Ausgleichskonzept
- 2.5 Ausgleichsbedarf
- 2.6 Ökoflächenkataster

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.05.2011	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.05.2011	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat der Stadt Schwabach tritt den Maßgaben bei.
2. Der entsprechend den Maßgaben redaktionell ergänzte Flächennutzungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie allen Themenkarten wird gebilligt.
3. Für die drei versagten Flächen wird ein Ergänzungsverfahren zum Flächennutzungsplan entsprechend den Ausführungen in dieser Beschlussvorlage eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

## I. Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan ist bis auf drei Versagungen und einigen Maßgaben durch die Regierung genehmigt worden. Die Maßgaben sind nun abgearbeitet worden, so dass nun der Stadtrat in heutiger Sitzung dem nunmehr konsolidierten Plan beitreten kann.

Für die drei versagten Bereiche wird ein Ergänzungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet.

## II. Sachverhalt

Die Regierung von Mittelfranken hat mit Schreiben vom 07.02.2011 (34-4621/SC-1/90) den Schwabacher Flächennutzungsplan grundsätzlich genehmigt.

Allerdings hat sie für drei kleine Flächenausweisungen die Genehmigung versagt. Darüber hinaus hat sie einige Maßgaben formuliert, denen der Stadtrat beitreten muss.

Für den Abschluss des Verfahrens ist es erforderlich, dass der Stadtrat für die in die Planung eingearbeiteten Maßgaben der Regierung einen Beitrittsbeschluss fasst. Danach kann die Verwaltung den Plan durch Amtsblattveröffentlichung zur Wirksamkeit bringen.

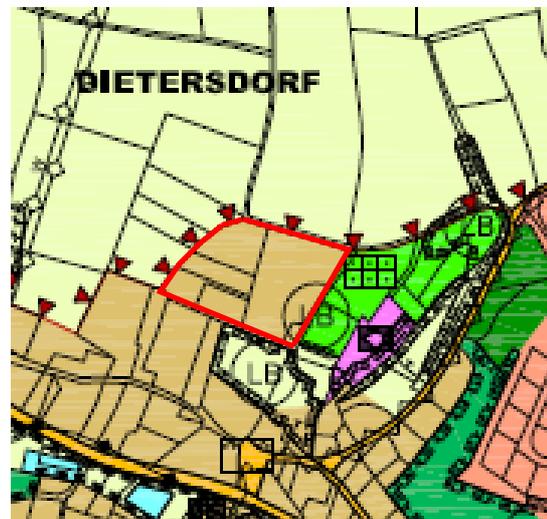
In Bezug auf die Versagungen kann grundsätzlich mit einem Ergänzungsverfahren für alle drei Bereiche zusammen eine künftige Planaussage erreicht werden. Solange verbleiben für die drei Bereiche „weiße Flecken“ ohne Planaussage.

### • Drei Versagungen:

#### 1. Gemischte Baufläche nördlich von Dietersdorf



Orthofoto  
Nördlich Dietersdorf



Ausschnitt Flächennutzungsplan  
Nördlich Dietersdorf

Versagungsgründe: Durch eine Bebauung würden höchst wertvolle Naturflächen unwiederbringlich zerstört. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege seien nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Es läge somit ein Abwägungsfehler vor.

Künftige Planung: Für die versagte gemischte Baufläche im Norden von Dietersdorf soll durch eingehende Prüfung im Rahmen der Ergänzung folgendes recherchiert werden: Welche Handwerksbetriebe sind im Ort vorhanden, die ggf. dorthin auslagern wollen? Wie kann die bauliche Struktur dort aussehen und landschaftsbildverträglich gestaltet werden (auch verträglich bezüglich der naturschutzfachlichen Ausstattung)? Welche Möglichkeiten der Erschließung gibt es? Welche Festsetzungen in einem Bebauungsplan können dem Landschaftsbild dienlich sein? Wie kann sichergestellt werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt

tatsächlich ortsansässige Betriebe dort bauen (städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern, Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt)? Klärung der konkreten naturschutzfachlichen Ausgangslage durch eine saP. Sollten sich für alle vorgenannten Punkte gangbare Wege aufzeigen, kann im Rahmen einer Flächennutzungsplanergänzung dort ggf. doch noch eine Bauflächenausweisung erreicht werden. Falls nicht, müsste voraussichtlich landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

## 2. Gemischte Baufläche in Ober-/ Unterbaimbach



Orthofoto  
Ober- / Unterbaimbach



Ausschnitt Flächennutzungsplan  
Ober- / Unterbaimbach

**Versagungsgründe:** Für die gemischte Baufläche südwestlich der Ortslage in Oberbaimbach sieht die Regierung keine Vereinbarkeit mit einer nachhaltigen städtebaulichen Siedlungsentwicklung. Sie würde dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegen stehen. Durch die Ausweisung würde der Ansatz einer Splittersiedlung unzulässig erweitert und verfestigt.

**Künftige Planung:** Für die versagte gemischte Baufläche in Oberbaimbach soll durch die Teiländerung wieder Fläche für die Landwirtschaft erreicht werden. Sofern sich konkrete Bauwünsche abzeichnen, kann dies über eine Außenbereichssatzung ermöglicht werden. Allerdings müssen in diesem Verfahren die Belange des Immissionsschutzes abgearbeitet werden

## 3. Wohnbaufläche im Bereich des LB beim DJK-Gelände



Orthofoto  
LB beim DJK-Gelände



Ausschnitt Flächennutzungsplan  
LB beim DJK-Gelände

**Versagungsgründe:** Für die Darstellung der Wohnbaufläche wird keine Erforderlichkeit gesehen, da diese aus Rechtsgründen (geschützter Landschaftsbestandteil) nicht verwirklicht werden kann.

Künftige Planung: Durch den geschützten Landschaftsbestandteil ist eine Bebauung im Bereich des LB beim DJK-Gelände nicht möglich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanergänzung wird dort die alleinige Darstellung des LBs realisiert und private Grünfläche dargestellt.

- **Sieben Maßgaben:**

Der Genehmigung wurden insgesamt sieben Maßgaben mitgegeben, denen der Stadtrat nach Einarbeitung in die Planung beitreten muss. Erst danach kann der Flächennutzungsplan durch Amtsblattveröffentlichung wirksam werden.

Bei den Maßgaben handelt es sich im Einzelnen um folgende Punkte:

1. Einfügen einer LSG-Signatur ins Planblatt nördlich der Hirschenholzstraße.
2. Darstellung der Autobahnmeisterei als öffentliche Verkehrsfläche.
3. Ergänzung des Legendentextes bezüglich Immissionsschutzanforderungen.
4. Ergänzung der Begründung mit Umweltbericht um Bestandsbeschreibungen von Vegetation, Tierwelt und Landschaftsbild sowie Leitbilder der künftigen Landschaftsentwicklung.
5. Darstellung der landschaftsplanerischen Inhalte differenzierter zusätzlich in einer Themenkarte „Natur und Landschaft“ im Maßstab 1:10.000.
6. Grafische Unterscheidung der Landschaftsbestandteile und der Ökokatasterflächen.
7. Nachrichtliche Übernahme der Biotopflächen.

Zu den vorgenannten Maßgaben ist nach Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken folgendes auszuführen:

1. Die Zweckbestimmung für das LSG nördlich der Hirschenholzstraße kann problemlos im Plan eingetragen werden.
2. Die Fläche der Autobahnmeisterei kann ebenfalls problemlos als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt werden. Für den Grünstreifen (Begleitgrün) zwischen Autobahnmeisterei und Autobahn wird festgestellt, dass er in der Planfeststellung die Lärmschutzeinrichtungen enthält. Dies wird in der Zeichenerklärung klargestellt.
3. Der klarstellende Text zu den Immissionsschutzanforderungen kann in die Legende übernommen werden.
4. Für die Begründung werden auf etwa 8-10 Seiten Aussagen zu Vegetation, Tierwelt etc. als Bestandsbeschreibung formuliert. Hierfür können Passagen aus dem damaligen Landschaftsplanungutachten herangezogen werden. Auch zum Landschaftsbild und zu Leitbildern der künftigen Landschaftsentwicklung können Passagen des Landschaftsplanungutachtens bemüht werden. Auch hier werden 8-10 Seiten als ausreichend erachtet. Das Thema Erholung soll auch berücksichtigt werden.

In den Kapiteln 4.2 und 4.5 wurde die Begründung um Leitbilder der Landschaftsentwicklung und Aussagen zu Klima, Boden, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild ergänzt.

5. Für die landschaftsplanerischen Inhalte wird die Themenkarte „Natur und Landschaft“ im M. 1: 10.000 weiter konkretisiert. Basis hierfür ist ebenfalls das Landschaftsplanungutachten, reduziert um nicht natur- und landschaftsbezogene Inhalte. In dieser Karte werden auch schwimmende Planzeichen für Flurdurchgrünung, Vernetzung usw. aufgenommen, ebenso die Inhalte aus dem Anhang 7 des Landschaftsplanungutachtens mit eingeflochten. Die Themenkarte zur Aufforstung bleibt als eigenständige Karte bestehen. In der zu erstellenden vorgenannten Themenkarte wird sichergestellt, dass keine konträren Aussagen formuliert werden.
6. In der Themenkarte „Natur und Landschaft“ erfolgt auch die Differenzierung zwischen LB, künftigen Ausgleichsflächen und bereits gemeldeten und umgesetzten Flächen bzw. Maßnahmen aus dem Ökoflächenkataster.

7. Die Biotopflächen, insbesondere die so genannten 13d-Biotope, werden flächig (Schraffur) und mit Nummer in der Themenkarte „Natur und Landschaft“ dargestellt. Im eigentlichen Flächennutzungsplan-Planblatt werden nur die Nummern aufgenommen mit dem Hinweis in der Legende, dass der Beschrieb der Biotope in der Tabelle, die der Begründung als Anhang beigegeben wird, zu entnehmen ist.

- **Abschließende Beschlüsse und weitere Schritte:**

Die Maßgaben wurden wie vor beschrieben in die Planung eingearbeitet. Der Stadtrat der Stadt Schwabach tritt diesen Maßgaben bei und bestätigt die abschließend gefasste Planung durch diesen Beitrittsbeschluss.

Im Anschluss daran wird die konsolidierte Planung der Regierung vorgelegt. Diese wird mit Regierungsschreiben die ordnungsgemäße Einarbeitung der Maßgaben bestätigen. Danach wird die Planung durch Amtsblattveröffentlichung wirksam.

Für die drei versagten Bereiche wird in heutiger Sitzung entsprechend der vorgenannten Ausführungen ein Ergänzungsverfahren mit folgender Ausrichtung eingeleitet:

LB Nähe DJK-Gelände:

Der geschützte Landschaftsbestandteil wird als solches nachrichtlich weiterhin dargestellt und die Fläche ansonsten als private Grünfläche dargestellt.

Fläche in Oberbaimbach:

Die versagte gemischte Baufläche in Oberbaimbach wird wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Fläche im Dietersdorfer Norden:

Für die versagte gemischte Baufläche im Norden von Dietersdorf wird nach Bearbeitung der oben beschriebenen Prüfschritte weiterhin eine Darstellung als gemischte Baufläche verfolgt.

Nach Abarbeitung der offenen Fragen für die Fläche in Dietersdorf wird für alle drei Flächen eine Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung durchgeführt.

### **III. Kosten**

Es entstehen zunächst keine Kosten.