



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan S-111-12 "Bauen für junge Familien westlich der Brandenburger Straße"

-Erweiterung des Geltungsbereiches-

Aufstellungsbeschluss verbunden mit Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-111-12
2. Bebauungsplankonzept zum Bebauungsplan S-111-12
3. Planänderungen im Bereich der LSG-Grenze
4. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit geplanter Teiländerung
- 5.a Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62
- 5.b Textliche Festsetzungen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62
- 5.c Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62
6. Antrag auf Errichtung eines Lagergebäude auf dem Flurstück 1131/2

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.09.2013	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.09.2013	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan S-111-12 „Bauen für junge Familien westlich der Brandenburger Straße“ wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich eingeleitet.
2. Der wirksame Flächennutzungsplan ist gem. § 8 (3) BauGB parallel mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren entsprechend dessen Zielsetzung im Teilbereich westlich der Brandenburger Straße zu ändern.
3. Der Bebauungsplan S-4-62, im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1131/2, westlich der Brandenburger Straße, ist im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern. Er ist mit der Darstellung des reduzierten Geltungsbereiches, zusammen mit dem Bebauungsplan S-111-12, öffentlich darzulegen.
4. Die Untere Naturschutzbehörde erarbeitet ökologische Aufwertungsmaßnahmenpläne für den bisher als Ackerland genutztes Teil des Landschaftsschutzgebietes auf der Fl.Nr. 1095.
5. Die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen. Aus den im Sachvortrag genannten Gründen soll der Bebauungsplan S-111-12 „Bauen für junge Familien westlich der Brandenburger Straße“ ohne Herausnahme einer flächengleichen Wohnbaufläche aus der wirksamen FNP weiter geführt werden.
6. Der Sachvortrag bezüglich der Errichtung eines Lagergebäudes auf dem Flurstück 1131/2 wird zur Kenntnis genommen und so beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Kosten für spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) inklusiv fledermauskundliche Untersuchung ca. 6.000 € zzgl. erforderlichem ökologischen Ausgleich Interne Kosten (Personalkosten) ca. 25.700 €			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
Haushaltsmittel vorhanden	Ja – allgemeine Planungskosten			
Folgekosten	keine			

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2012 (Vorlage A.41/253/2012) beschlossen, den Bebauungsplan S-111-12 „Bauen für junge Familien westlich der Brandenburger Straße“, einzuleiten. In der v.g. Beschlussvorlage wurden Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes ausführlich geschildert.

Auch die mit der Ausweisung des neuen Wohnquartiers verbundenen Aufgaben: Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 (Reduzierung des Geltungsbereiches), Begründung zur geplanten Überplanung eines 5,0 m breiten Streifens des Landschaftsschutzgebietes entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze, wurden in der o.g. Stadtratsniederschrift detailliert dargelegt.

Der Stadtrat hat mehrheitlich den Beschlussvorschlägen zugestimmt.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf diese o. g. Stadtratsniederschrift verwiesen.

Nun haben die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1132/ 2 nach erfolgter Abstimmung mit der Stadtverwaltung das Interesse bekundet, dieses Grundstück in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Aus städtebaulicher Sicht entspricht dies dem Grundzug der geplanten Abrundung.

Wegen der o. g. geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches muss der o. g. Bebauungsplan erneut aufgestellt werden. An der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes hat sich nichts geändert.

II. Sachverhalt

In der heutigen Sitzung wird für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich westlich der Brandenburger Straße ein Bebauungsplan, S-111-12 „Bauen für junge Familien westlich der Brandenburger Straße“, eingeleitet.

Eine damit verbundene Teiländerung des Flächennutzungsplanes und die 7. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 (Reduzierung des Geltungsbereiches) wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der in der Stadtratsniederschrift vom 30.11.2012 geschilderte Anlass und die Zielsetzung des Bebauungsplanes gelten fort und beziehen sich nun auf den gesamten neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang wird auf diese o. g. Stadtratsniederschrift ausdrücklich verwiesen.

1. Beschreibung der Planung - Geänderter Geltungsbereich -

Der Planungsbereich wurde unter Berücksichtigung des formulierten Zieles: Entwicklung eines Wohngebietes in dem ein kostengünstiges Bauen für junge Familien verwirklicht werden kann, entwickelt. Er umfasst eine ca. 23.500 m² große Fläche westlich der Brandenburger Straße und soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die Grundstücksgrößen variieren im Konzept zwischen ca. 280 – ca. 500 m².

Die in der Stadtratssitzung am 30.11.2012 (Vorlage A.41/253/2012) vorgestellte Planungskonzeption wurde nach mehreren Abstimmungen überarbeitet und konzeptionell um eine Teilfläche aus der Fl.Nr. 1132/2 erweitert (s. Anlage 2). Demnach können im Planungsgebiet ca. 40 Wohneinheiten verwirklicht werden.

Auf Grund der Ortsrandlage und der direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet sind im Randbereich des Planungsgebietes nur eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldach und im restlichen Bereich maximal zweigeschossige Gebäude (Einzel- und Doppelhäuser) mit Sattel-, Pult- und Zeldachform vorgesehen.

Andere Wohnformen als gewählte Einzelhaus- und Doppelhausbebauung fügen sich nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur der Umgebung ein und sind nicht Bestandteil der Planung.

In diesem Bebauungsplanverfahren werden Strategien zur Umsetzung eines energieoptimierten Städtebaus geprüft (s. *Beschlussvorlage Stadtrat vom 30.11.2012, Vorlage A.41/253/2012, Punkt: Energieoptimierter Städtebau*).

2. Erkenntnisse die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben

Mit der Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 auf der Grundlage des bisherigen Geltungsbereiches hat sich ergeben, dass mit der Inanspruchnahme einer 5,0 m breiten Ackerfläche, die den Status eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) besitzt und mit der beabsichtigten Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich westlich der Brandenburger Straße einige Probleme, die noch nicht ausgeräumt sind, gesehen werden.

Zu diesen Problematiken wird wie folgt Stellung genommen:

2.1 Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Regierung von Mittelfranken an der Planung beteiligt. Sie hat in ihrer Stellungnahme vom 19.02.2013 zur geplanten o.g. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplan westlich der Brandenburger Straße angeregt, vor Inanspruchnahme dieser Fläche eine Standortalternativprüfung durchzuführen und zu begründen, warum die vorrangige Nutzung der vorhandenen Wohnbauflächen nicht erfolgen kann.

Darüber hinaus hat sie empfohlen, wegen der Überplanung des 5,0 m breiten Streifens des LSG eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schwabach zu führen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes.

Im Vorfeld der Entwicklung dieses Projektes „Bauen für junge Familien“ wurden bereits mehrere Flächen untersucht und auf Eignung überprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde dem Planungs- und Bauausschuss am 20.09.2011 (Vorlage A.41/165/2011) vorgestellt. Es wurden folgende Flächen auf Eignung untersucht:

- „An der Autobahn“ Fl. Nr. 1754
- Am Kappelbergsteig Fl. Nr. 437 und 438
- Am Vogelherd Fl. Nr. 1772

Die Untersuchung, verbunden mit der Erstellung eines Vorentwurfes, Vorprüfung der planungsrechtlichen Situation, Erstellen einer Kostenschätzung, hat ergeben, dass die Flächen entweder auf Grund einer ungünstigen Lage und zu hohen Kosten nicht geeignet oder auf Grund der gescheiterten Kaufverhandlungen nicht umsetzbar gewesen wären. Die detaillierte Begründung ist der Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 20.09.2011 (Vorlage A.41/165/2011) zu entnehmen.

Somit wurde der Anregung der Regierung, andere Flächen auf Eignung zu überprüfen, bereits im Vorfeld Rechnung getragen.

Wegen der geplanten Überplanung eines 5,0 m Streifens des LSG wurde die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Schwabach beteiligt. Ihre Stellungnahme liegt vor und wird im nachstehenden Punkt behandelt.

2.2 Landschaftsschutzgebietsabgrenzung entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich in ihrer Stellungnahme vom 08.02.2013 gegen die Inanspruchnahme des 5,0 m breiten Streifens des Landschaftsschutzgebietes entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ausgesprochen.

Es fordert die Erstellung einer Alternativplanung, deren Geltungsbereich um diese Fläche reduziert wird. Es fordert die Erstellung einer ökologischen Bilanz und deren Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Auch die Stellungnahme der Pflegerin für Umwelt und Naturschutz, Frau Holluba-Rau, vom 22.20.2013 deckte sich inhaltlich mit der o.g. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen der Regierung von Mittelfranken und der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Pflegerin für Umwelt und Naturschutz wurde eine neue Planung erstellt, die die vorhandene Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf der Fl.Nr. 1095 aufnimmt.

Durch die Beachtung dieser Vorgaben wird eine gesamte Reihe der Bebauung (insgesamt 3 Wohneinheiten - s. Anlage 3) entfallen. Das stellt einen verhältnismäßig großen Verlust für ein solches Projekt dar, zumal der ursprünglich überplante 5,0 m breite Streifen der LSG-Fläche eine faktische Ackerfläche betrifft. Vor Ort lässt sich der Schutzstatus als Landschaftsschutzgebiet nicht erkennen.

Eine ökologische Aufwertung entsprechend dem Status des Landschaftsschutzgebietes hat auf dieser Fläche bisher nicht stattgefunden. Daher wird es für dringend erforderlich gehalten, ökologische Aufwertungsmaßnahmenpläne für den bisher als Ackerfläche genutzten Teil des Landschaftsschutzgebietes auf der Fl.Nr. 1095 durch die Untere Naturschutzbehörde auszuarbeiten und umzusetzen.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Bilanzierung des ökologischen Eingriffs- und Ausgleichs wird, wie üblich, bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erstellt

Nach erfolgter Prüfung werden folgende Planergänzungen/-änderungen vorgenommen:

- die Eiche mit ihrem Traufbereich von 11,0 m (Biotop Nr. 422) wird im neuen Bebauungskonzept aufgenommen,
- aus entwässerungstechnischen Gründen ist es voraussichtlich erforderlich, entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine private Kanalleitungstrasse vorzusehen. Nach den ersten Einschätzungen des städtischen Tiefbauamtes muss ein Teil dieser Trasse entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1131/ 2 geführt werden. Ob auf Grund der geplanten Kanalleitungstrasse in die Biotopsfläche (Nr. 237, Hecke mit Feldgehölzen) eingegriffen werden muss, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Zum Thema Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich westlich der Brandenburger Straße wurde im nachstehenden Punkt Stellung genommen.

3. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) für den o. g. Bereich

Teilflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Daher wird parallel mit dem einzuleitenden Bebauungsplan, auch der FNP im o. g. Teilbereich (von Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche) geändert. Die Verfahren laufen parallel.

Die Regierung von Mittelfranken hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sie der Teiländerung des FNP zustimmt, wenn vor Inanspruchnahme dieser neuen Flächen noch andere geeignete Wohnbauflächen aus dem FNP untersucht werden.

Der Planungs- und Bauausschusses hat sich in seiner Sitzung am 20.09.2011 im Vorfeld mit verschiedenen Flächen im Stadtgebiet befasst, auf denen ein solches Projekt für junge Familien umgesetzt werden könnte. Keine von diesen Flächen, außer der Fläche westlich der Brandenburger Straße, hat jedoch die Voraussetzungen erfüllen können (s. auch Punkt

2.1 dieser Niederschrift). Daher soll dieses Projekt „Bauen für junge Familien“ verbunden mit der Teiländerung des wirksamen FNP in diesem Bereich weiter verfolgt werden (s. Anlage 4).

4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-4-62 - Reduzierung des Geltungsbereiches

Das Grundstück Fl.Nr.1131/2 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-4-62. Es soll künftig durch den neu aufgestellten Bebauungsplan S-111-12 erfasst werden und deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-4-62 herausgenommen werden. Das o. g. Flurstück wird mit einer Wohnbebauung überplant und dementsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der 7. Änderung wird lediglich der Geltungsbereich reduziert. Diese Änderung berührt nicht die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das übrige Bebauungsplangebiet. Sie werden unverändert beibehalten.

Die Reduzierung des Geltungsbereiches ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des o. g. Bereiches zu gewährleisten (s. Anlage 5).

5. Antrag auf Errichtung eines Lagergebäude auf dem Flurstück 1131/2

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1131/2 beabsichtigt auf dem o.g. Flurstück ein Lagergebäude mit Aufenthaltsräumen zu errichten. (siehe Anlage 6)
Die planungsrechtliche Beurteilung stellt sich wie folgt dar:

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-4-62. Er setzt einen östlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 1131/2 (der direkt an die Brandenburger Straße angrenzt) als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Das geplante Vorhaben liegt in diesem Bereich und innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Der rückwärtige Teil dieser Flurnummer ist als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Da im Plan keine gesonderte Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl festgesetzt ist, gelten hier die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (Fassung vom 26.06.1962). Nach diesem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre das o.g. Bauvorhaben zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes S-111-12 ist es vorgesehen, das o.g. Grundstück aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes herauszunehmen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-111-12 aufzunehmen. Ziel ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Auf Grund der o.g. geänderten Nutzungsart können auch keine der Landwirtschaft dienenden Gebäude errichtet werden (wie z.B. Lagergebäude). Das beantragte Lagergebäude setzt sich aus einem Holzlager, einem Carport, einer Garage und zwei kleinen Aufenthaltsräumen zusammen. In seinem Erscheinungsbild entspricht es einer Garagenanlage. Damit es mit dem geplanten Wohngebiet verträglich ist, wurde es in seiner Ausgestaltung dem Erscheinungsbild eines Wohngebietes angepasst. Es dient der Nutzung des Wohngrundstückes und nicht als gewerbliche Nutzung.

Somit soll dieses Gebäude mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30-35 ° versehen werden und seine Nutzungsart mit dem Wohngebiet verträglich sein. Unter Abwägung aller für dieses Bauvorhaben erforderlichen Belange, widerspricht es, vorbehaltlich der sich im Genehmigungsverfahren noch ergebenden neuen Erkenntnisse, der Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans S-111-12. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt und von den planungsrechtlichen Sicherungsinstrumenten kein Gebrauch gemacht..

Weiteres Vorgehen

Das Verfahren wird wie folgt weitergeführt:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-111-12 „Bauen für junge Familien westlich der Brandenburger Straße“ wird zusammen mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im o. g. Bereich und dem Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekannt gemacht.

Auf der Grundlage des Bebauungskonzepts wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im weiteren Verfahren muss geklärt werden, in welcher Form die privaten Grundstückseigentümer am durch die Planung verursachten ökologischen Ausgleich beteiligt werden.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) folgende Kosten:

- Planungskosten für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und fledermauskundliche Untersuchung ca. 6.000 €. Die Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.
- Kosten für die Straßen- und Kanalbaumaßnahmen sowie dem ökologischen Ausgleich werden im weiteren Verfahren, in Abhängigkeit vom zu realisierenden Bebauungskonzept, ermittelt.