BESCHLUSSVORLAGE

**- öffentlich -** **A.41/050/2015**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

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

| Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak |
|---|

**2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße, Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren S-111-12 " Am Dillinghof"**
**- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
**- Beschluss zum Abschluss des Verfahrens**

Anlagen:
1. Abwägung der vorgebrachten Anregungen zur Planung aus der öffentlichen Auslegung
2. Entwurfsplan zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich der Planung westlich der Brandenburger Straße
3. Begründung

| **Beratungsfolge** | **Termin** | **Status** | **Beschlussart** |
|---|---|---|---|
| Planungs- und Bauausschuss | 21.04.2015 | nicht öffentlich | Beschlussvorschlag |
| Stadtrat | 30.04.2015 | öffentlich | Beschluss |

**Beschlussvorschlag:**

1. Den in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 1) wird zugestimmt.

2. Der geplanten 2. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplan westlich der Brandenburger Straße wird im Entwurf zugestimmt (s. Anlage 2).

| **Finanzielle Auswirkungen** | X | Ja | | Nein |
|---|---|---|---|---|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag | Plan zur Beschlussfassung ca. 3.500 € | | | |
| Gesamtkosten der Maßnahme<br>davon für die Stadt | Personalkosten zusammen für beide Verfahren (Teiländerung des FNP und der Bebauungsplan S-111-12): 25.700 € bis zur Planungsphase frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), 10.000 € bis zur öffentlichen Auslegung, Plan zur Beschlussfassung ca. 3.500 € | | | |
| Haushaltsmittel vorhanden? | | | | |
| Folgekosten? | | | | |

## I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2012 beschlossen, die Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit dem eingeleiteten Bebauungsplan S-111-12 durchzuführen.

Einen erneuten Beschluss fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.09.2013, nachdem der Geltungsbereich nach Süden erweitert wurde. Die Zielsetzung der Planung blieb unverändert. Die Flächennutzungsplanteiländerung wurde zusammen mit dem Bebauungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
Die 2.Teiländerung des Flächennutzungsplanes steht vor dem Verfahrensabschluss (s. nachstehender Punkt -Verfahrensablauf).

In der heutigen Sitzung wird dem Stadtrat der Entwurf zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße mit der Abwägungsempfehlung zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Entscheidung vorgelegt.

Nach der Zustimmung des Stadtrates zur o.g. Teiländerung des FNP werden die Verfahrensunterlagen der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt.
Vorbehaltlich dieser Genehmigung wird die 2. Teiländerung des FNP am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach wirksam/ bzw. rechtsverbindlich.

## II. Sachverhalt

### 1. Verfahrensablauf

| | |
|---|---|
| 27.09.2013 | Beschluss zur 2. Teiländerung des FNP westlich der Brandenburger Straße im Stadtrat |
| 22.04 bis 16.05.2014 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan S-111-12 „ Am Dillinghof“ gem. § 3 Abs. 1 i.V.m § 4 BauGB |
| 07.10.2014 | Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dieser Auslegung und Zustimmung zum Entwurf der 2. Teiländerung des FNP im Planungs- und Bauausschuss |
| 21.11.2014 bis 30.12.2014 | Durchführung der öffentlichen Auslegung verbunden mit der Beteiligung der, von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan S-111-12 „ Am Dillinghof“ gem. § 3 Abs. 2 i.V.m § 4 BauGB |

### 2. Planungsanlass, Planungsziel

In der Stadt Schwabach gibt es ungebremst eine sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Anlass zur 2. Teiländerung des FNP westlich der Brandenburger Straße (Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche) wurde in der letzten Beschlussvorlage für den Planungs- und Bauausschuss vom 07.10.2014 sowie in der Begründung zur o.g. Teiländerung ausführlich beschrieben. In diesem Zusammenhang wird auf diese Ausführungen Bezug benommen.

Im Vorfeld der Planung wurden vier Alternativflächen für eine Bebauung mit der angestrebten Zielsetzung untersucht. Im weiteren Verfahren wurden zusätzlich noch weitere Alternativflächen (Fl.Nr. 417 und 419 westlich des Kappelbergsteigs, südlich der Regelsbacher Straße und nördlich der Lindenbachstraße) auf Eignung überprüft.
Das Ergebnis der Untersuchung der Alternativflächen ist dem Punkt 2.1 der Begründung (Anlage 3) zur Änderungsplanung zu entnehmen.

Fazit:
*Bei keiner diesen Alternativflächen kann das aufgestellte Ziel möglichst kostengünstiges Bauen zu ermöglichen erreicht werden.*

## 3. Zusammenfassung der wichtigsten Aspekte zur Entwicklung der Wohnbaufläche im Geltungsbereiches der 2. Teiländerung des FNP“

Auf Grund der zentrumsnahen Lage können bei der Entwicklung dieses Standortes Synergieeffekte wie Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Nachhaltigkeit bei den Folgekosten, Anbindung mit ÖPNV, Ausnutzung vorhandener öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten, Verringerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch kurze Wege) genutzt werden.
Das geplante Wohnbaugebiet soll zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches) eine neue Abgrenzung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg bilden.

Ein wesentlicher Aspekt bei dieser avisierten Fläche spielte neben der Eignung auch deren Verfügbarkeit.
Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach. Die städtebauliche Konzeption kann zeitnah umgesetzt werden.
Mit der Entwicklung dieses Standortes ergibt sich zudem die Möglichkeit den ökologischen Ausgleich direkt auf den am Talraum des Siechweihergrabens angrenzenden Teilflächen der Flur-Nr. 1095 und 1094 zu erbringen.
Durch die geplanten Maßnahmen „Entwicklung einer extensiven Wiese“ können die o.g. Flächen zeitnah ökologisch aufwertet werden.

Die vielen Vorteile aber auch fehlende Alternativen bilden für die Stadt Schwabach die wichtigste Grundlage zur Entwicklung dieses Gebiets.

## 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Nutzungsdarstellung

Die von der 2. Teiländerung betroffenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (westlich der Bebauung an der Brandenburger Straße) als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.
Für diesen Bereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.
Die Flächen werden momentan landwirtschaftlich genutzt. Dort befinden sich keine schützenswerte Grünstrukturen. Nach der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (sog. saP) stellte der Gutachter fest, dass sich im westlichen Teilbereich des Areals eine Brutstelle einer Feldlerche befand.

Entgegen der Darstellung im FNP sollen die betroffenen Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden. In dem parallel mit der 2. Teiländerung des FNP eingeleiteten Bebauungsplanverfahren S-111-12 „Am Dillinghof“ soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Um den Bebauungsplan beschließen zu können, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Teilbereich westlich der Brandenburger Straße zu ändern.
Daher wird auf der Gesetzesgrundlage des § 8 Abs. 3 BauGB die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Planung parallel mit dem eingeleiteten Bebauungsplan S-111-12 „ Am Dillinghof“(von Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche) geändert (s. Anlage1).

## 5. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung ‚Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden ergaben

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde die Regierung von Mittelfranken an der Planung beteiligt.
Sie hat angeregt, noch weiteren Flächen nördlich der Lindenbachstraße (Fl.Nr. 297, Gem. Penzendorf) sowie westlich des Kappelbergsteigs (Fl.Nr. 417 und 419, beide Gem. Penzendorf) für die Entwicklung eines Wohngebietes mit der aufgestellten Zielsetzung zu überprüfen.

Das Ergebnis dieser Prüfung wurde in die Begründung zur 2. Teiländerungsplanung aufgenommen.

Die detaillierte Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der Regierung ist der Abwägungsempfehlung zu entnehmen (s. Anlage 1).

Die übrigen Stellungnahmen sind der Tabelle zur Abwägungsempfehlungen zu entnehmen (s. Anlage 1).

<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>

Die Auseinandersetzung mit der o.g. Stellungnahme erfolgte in der Weise, dass noch weitere zwei Alternativflächen (Fläche westlich des Kappelbergsteigs und Fläche nördlich der Lindenbachstraße) in die Untersuchung aufgenommen wurden.
Das Ergebnis dieser Prüfung wurde in die Begründung zur 2. Teiländerungsplanung aufgenommen.
Die detaillierte Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der Regierung ist der Abwägungsempfehlung zu entnehmen (s. Anlage 1).
Die übrigen Stellungnahmen sind der Tabelle zur Abwägungsempfehlung zu entnehmen (s. Anlage 1).

## 6. Weiteres Vorgehen

Nach der Zustimmung zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Brandenburger Straße, die im gesamten Verfahren zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren S-111-12 „Am Dillinghof“ in sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde, wird diese Teiländerung des FNP der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt, so dass dann die dortige Prüfung (u.a. hinsichtlich Einhaltung von Zielen der Raumordnung) beginnt.

Vorbehaltlich der Genehmigung dieser Teiländerung des FNP wird die 2. Teiländerung des FNP zusammen mit dem Bebauungsplan S-111-12 „ Am Dillinghof“ und der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt wirksam/ bzw. rechtsverbindlich.
Unter diesen Voraussetzungen wird im Ergebnis der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

# III. <u>Kosten</u>

Durch die o.g. 2. Teiländerung des FNP zusammen mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens S-111-12 „ Am Dillinghof“ entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.