



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

6. Teiländerung des Flächennutzungsplans für die Bereiche der Änderung der Gemeindegebietsgrenze am Ortseingang Wolkersdorf und am Katzwanger Bahnhof

- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Billigung des Entwurfs

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
2. Übersicht des Geltungsbereichs – Bereich Ortseingang Wolkersdorf
3. Übersicht des Geltungsbereichs – Bereich Bahnhof Katzwang
4. 6. FNP-Teiländerung Ortseingang Wolkersdorf - Entwurfsplan
5. 6. FNP-Teiländerung Katzwanger Bahnhof - Entwurfsplan
6. Begründung der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht
- 6.1 Anlage 1 zur Begründung: FFH-Verträglichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet „Rednitztal in Nürnberg“
- 6.2 Anlage 2 zur Begründung: gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation, Ing.-Büro Trummer, 10.11.20921
- 6.3 Anlage 3 zur Begründung: saP, August 2021

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.01.2022	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.01.2022	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage 1 wiedergegebenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
2. Der Entwurf der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird gebilligt.
3. Auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja	☒ X	☐ Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	(Personalkosten zur Durchführung des Verfahrens)		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
☐	Ja, positiv*	☐	Ja*
☐	Ja, negativ*	☐	Nein*
☒ X	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit dem Grenzänderungsverfahren zur Änderung des Gebiets der Stadt Nürnberg und der Stadt Schwabach soll der Flächennutzungsplan für die beiden betroffenen Bereiche am Ortsrand Wolkersdorf und im Bereich Bahnhof Katzwang geändert werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 15.11. – einschließlich 15.12.2021 stattgefunden. In der heutigen Sitzung sollen dem Stadtrat die Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Entwurf der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans vorgestellt werden. Nach erfolgter Billigung des Entwurfs soll der nächste Verfahrensschritt, die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, durchgeführt werden. Das Verfahren steht eng im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren W-30-21 „Unterer Grund“.

II. Sachvortrag“

1. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 1)

Im o.g. Auslegungszeitraum sind zahlreiche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Von der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Folgende Themenbereiche wurden in den Stellungnahmen schwerpunktmäßig genannt:

1. Berücksichtigung angrenzender Schutzgebiete (Regionaler Grünzug, FFH-Gebiet „Rednitztal in Nürnberg“, Landschaftsschutzgebiet „Rednitztal-Mitte“), (Bund Naturschutz, Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg, Regierung von Mittelfranken)
2. Erhalt des Baumbestands (Bund Naturschutz)
3. Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Diskussion von Alternativflächen, Aussagen zum Bedarf an Wohnbaufläche (Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg, Regierung von Mittelfranken)
4. Anbauverbotszone der Bundesstraße B2 sowie weitere zu beachtende Auflagen (Staatliches Bauamt Nürnberg)
5. Teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet (WWA, Regionsbeauftragter der Region Nürnberg, Regierung von Mittelfranken, Bund Naturschutz, Untere Wasserrechtsbehörde)

Inhalte der Stellungnahmen wurden mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen und sind in Anlage 1 wiedergegeben.

Die o.g. Themenbereiche sind bereits Inhalt der Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren W-30-21. Dazu erfolgte im Stadtrat am 17.12.2021 die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Billigung des Bebauungsplanentwurfs (A.41/102/2021).

2. Einarbeitung der Inhalte der Themenbereiche in den Entwurf der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Die vorliegenden Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Darstellungen auf den beiden Planblättern (Anlagen 4 und 5).

In der Begründung der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans werden die Umweltbelange vertiefend in Form eines Umweltberichts behandelt.

Zudem ergeben sich Ergänzungen und Vervollständigungen in der Begründung mit folgendem Inhalt:

Zu 1. Angrenzende Schutzgebiete

Hier wird auf die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes W-30-21 „Unterer Grund“ gefertigten Gutachten und Stellungnahmen verwiesen, die diese Themen zum Inhalt haben. Aufgrund der Lage unmittelbar am Rand des FFH-Schutzgebietes ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Anlage 6.1) mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt werden. Diese Anlage wird der Begründung der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans beigelegt.

Zu 2. Baumerhalt und Eingrünung, Artenschutz

In der Begründung zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird ausdrücklich auf den Erhalt des Baumbestands sowie die Einbindung in die Landschaft hingewiesen. Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen sind erst im Bebauungsplan möglich. Weiterführende Gutachten und Untersuchungen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans W-30-21 „Unterer Grund“ vorgenommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Anlage 6.3). Darin wird ausgeführt, dass unter Beachtung der Zeiten der Baufeldräumung und entsprechende CEF – Maßnahmen für Fledermäuse und Europäische Vogelarten durchgeführt werden, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie und für Vogelarten gem. Anhang I der Vogelschutzrichtlinie nach § 44 BNatSchG Abs. 1 i.V.m. 5 BNatSchG zu erwarten sind. Festsetzungen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplans.

Zu 3. Grundsätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen in Schwabach

Die Begründung zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde durch weiterführende Ausführungen zu diesem Thema ergänzt (Anlage 6).

Es wurde nachgewiesen, dass vor dem Hintergrund der anhaltenden positiven Einwohnerentwicklung im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen weiterhin notwendig sind. Bei der 6. Teiländerung des FNP ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass keine zusätzlichen Wohnbauflächen im FNP ausgewiesen werden, sondern diese aus den auf der Ausgliederungsfläche im Bereich Katzwanger Bahnhof übernommen werden sollen. Es wurden vorhandene Innenentwicklungspotentiale in Wolkersdorf geprüft. Dabei wurden insgesamt acht potentielle Bauflächen in Wolkersdorf untersucht und das Baulückenkataster berücksichtigt.

Insgesamt gibt es im Ortsteil Wolkersdorf momentan keine weiteren Entwicklungspotentiale in dem Sinne, dass weitere Bebauungspläne in absehbarer Zeit aufgestellt werden oder größere Bauflächen aktiviert werden können.

Zu 4. Angrenzende Bundesstraße B2

Die grundsätzliche Anbauverbotszone von 20 m wird in die Begründung zur 6. Teiländerung des FNP nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplan - Verfahren W-30-21 wurde in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, der Abstand zwischen Gebäude und aktuellem Fahrbahnrand muss mindestens 10 m betragen.

Zu 5. Lage im Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rednitz.

Aussagen zum Umgang mit der Baufläche im Überschwemmungsgebiet werden in der Begründung zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans ausführlich dargelegt. Dabei wird auf die gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation (Ingenieurbüro Trummer, 10.11.2021, Anlage 6.2), die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans W-30-21 gefertigt wurden, Bezug genommen. Diese wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Das Überschwemmungsgebiet wird nur zu einem sehr kleinen Teil in Anspruch genommen. Im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens wurde aufgezeigt, dass die Voraussetzungen des § 78 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz kumulativ alle erfüllt werden können. Das durch eine mögliche Bebauung verlorengehende Überschwemmungsvolumen kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden.

Das Gutachten besagt, dass durch bauliche Maßnahmen, wie dem Bau von Rigolenboxen unter der Tiefgarage und Böschungssicherungen durch Wasserbausteine ein ausreichender Schutz bei Hochwasser gegeben ist. Die Tiefgarage ist in wasserdichter Bauweise auszuführen. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann der Verlust des Retentionsvolumens vollumfänglich ausgeglichen werden, es besteht durch die Bebauung keine Gefährdung von Leben und Gesundheit und es sind keine erheblichen Sachschäden zu erwarten. Der Hochwasserabfluss wird nicht nachteilig beeinflusst.

Seitens der Stadt wurde der Nachweis geführt, dass momentan keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht und der Bedarf an Wohnbaufläche und einer Kindertagesstätte in Wolkersdorf sehr groß ist. Unter diesem Gesichtspunkt soll die vollumfängliche Entwicklung dieser Fläche vorangebracht werden, um hier zeitnah Wohnraum und die dringend benötigte Kindertagesstätte zu schaffen, zumal das Überschwemmungsgebiet nur geringfügig betroffen ist und ein Ausgleich geschaffen werden kann.

Somit sind die Inhalte des Bebauungsplanes auf die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange abzustellen. Die notwendigen Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden (hierzu gehören u.a. die Sicherung von Böschungen, der Ausgleich von verloren gegangenem Rückhalteraum und die wasserdichte Bauweise von Tiefgaragen) sind im Bebauungsplan (z.B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) festzusetzen.

Der Überschwemmungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet mit Umsetzung der Planung nicht verbunden.

Die Themen wurden bereits im Rahmen der Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes W-30-21 in der Stadtratssitzung am 17.12.2021 behandelt.

3. Planungsziel und Nutzungsdarstellung der 6. Teiländerung des FNP

3.1 Planungsziel

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans ist, für das aus der Gemeindegebietsänderung hervorgegangene Eingliederungsgebiet auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche eine Wohnbaufläche mit Kindertagesstätte auszuweisen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände einer Schreinerei mit Wohnhaus. Die Gebäude wurden vor einiger Zeit abgebrochen. Die Fläche ist somit bereits baulich vorgeprägt.

In der Stadt Schwabach gibt es nach wie vor eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend der oberzentralen Funktion der Stadt Schwabach und der Versorgung der Einwohner mit notwendigem Wohnraum sollen zu aktivierende Potentiale entwickelt werden. Insgesamt wird in Schwabach das Planungsziel verfolgt, ausreichend Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen.

In Wolkersdorf wird zudem dringend eine Kindertagesstätte benötigt. Die Suche nach einem geeigneten Standort in Wolkersdorf war bisher erfolglos.

Da im gleichen Verfahren Wohnbaufläche im Bereich des Katzwanger Bahnhofs abgegeben wird, bleibt der Gesamtumfang an Wohnbaufläche in der gesamten Stadt Schwabach nahezu gleich.

3.2 Vorgesehene Nutzungsdarstellung (siehe Anlagen 4 und 5)

Folgende Nutzungen sind im Entwurf unverändert gegenüber dem Vorentwurf vorgesehen:

Das bereits bebaute Grundstück Fl.-Nr. 382/4 westlich der Bundesstraße B2 wird als Fortsetzung der dort bereits bestehenden gemischten Baufläche ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf den Fl.-Nrn. 382/5 und Teilfläche 338/2 verläuft die Bundesstraße B2. Entsprechend werden sie als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Fl.-Nrn. 391/28 und 391/29 werden als Wohnbaufläche in Fortsetzung der dort bereits befindlichen Wohnbaufläche ausgewiesen. Der notwendige Standort für eine Kindertagesstätte wird im FNP als Symbol aufgenommen.

Die östlich gelegene Fl.-Nr. 391/30 ist und bleibt landwirtschaftliche Nutzfläche und wird entsprechend dargestellt.

Für die Ausgliederungsfläche im Bereich des Katzwanger Bahnhof, die jetzt zur Stadt Nürnberg gehört, werden aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ca. 8.300 m² Wohnbaufläche ausgegliedert. Der Umgriff der Stadtgrenze ändert sich entsprechend.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Entwurfes der 6. Teiländerung des FNP durch den Stadtrat erfolgt die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt unabhängig vom Änderungsverfahren des FNP die öffentliche Auslegung der Planunterlagen des Entwurfs W-30-21 „Unterer Grund“ vom 10.01. bis einschließlich 10.02.2022.

Die Flächennutzungsplanteiländerung wird am Verfahrensende der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt. Nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanteiländerung kann mit deren Bekanntmachung auch der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bekannt gemacht werden. Unter diesen Voraussetzungen wird im Ergebnis der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Kosten

Durch das Änderungsverfahren selbst entstehen außer Kosten für Personal und Arbeitsmaterial keine weiteren Kosten.

IV. Klimaschutz

Es ergeben sich keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz, da hier ein bis vor wenigen Jahren bereits bebautes Gewerbegrundstück wieder baulich genutzt werden soll und im Gegenzug ein flächengleiches Grundstück als potentielle Baufläche im Schwabacher Stadtgebiet entfällt.

Es handelt sich um eine baulich vorgeprägte Fläche, auf der eine verdichtete Wohnbebauung mit Kindertagesstätte mit Anschluss an die vorhandene Erschließung errichtet werden soll. Dieses Vorgehen ist klimaverträglicher als dem unberührten Naturraum eine Fläche für den Wohnungsbau zu entziehen.