

## I. Vorlage

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungs- termin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen	Nein- Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss	05.06.2002	X				
2	Bauausschuss	24.07.2002	X				
3	Bauausschuss	21.04.2004		x			1
4	Bau- Umweltausschuss	10.11.2004					
5	Umweltausschuss	13.01.2005	x				
6	Bau-, Umwelt-, Wirtschafts-/Grundstücksausschuss	28.02.2005					

### **Betreff**

**Gesamtfortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan;**

**hier: Stadtratsbehandlung strittiger FNP- Darstellungen**

**(nach den jeweiligen Abstimmungen durch Beschlüsse des Bau-, Umwelt- und Grundstücks-/Wirtschaftsausschusses konnte in der gemeinsamen Sitzung v. 28.02.2005 noch keine Mehrheit gefunden werden)**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom 23.03.2005

Anlagen: Plandarstellung der am 28.02.2005 noch nicht beschlossenen Änderungen des FNP-Vorentwurfs (7 Problempunkte sowie zwei aktuelle Änderungen im Bereich alter Flugplatz Atzenhof und Mannhof)

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen. Die Vorlage vom 18.02.2005 und 23.03.2005 ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der FNP-Entwurf mit den in der Anlage aufgeführten FNP-Änderungspunkten und mit den im Protokoll vermerkten Änderungen im Plan und Erläuterungsbericht wird einschließlich Erläuterungsbericht gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den überarbeiteten FNP-Entwurf (mit den im Protokoll vermerkten Änderungen im Plan und Erläuterungsbericht) einschließlich Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

## Sachverhalt

### Zum bisherigen Verfahren

In der gemeinsamen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Grundstücks-/Wirtschaftsausschusses am 28.02.2005 wurden alle vorliegenden Stellungnahmen und Anträge zur Gesamtfortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan behandelt.

Der FNP-Entwurf einschließlich Erläuterungsbericht wurde – unter Einbeziehung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen – bereits durch o. g. Gremien weitestgehend gebilligt. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass nach der Geschäftsordnung, der Bauausschuss den Auslegungsbeschluss für Bauleitplanverfahren herbeiführen kann, während nur der Aufstellungs- sowie der Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat zu fassen sind.

Nur zu folgenden FNP-Änderungspunkten – hier wurde aufgrund der unterschiedlichen Abstimmungsergebnisse des Bau- Umwelt- und Grundstücks-/Wirtschaftsausschusses noch keine Mehrheit gefunden – muss der Stadtrat abschließend entscheiden:

#### **1. Wohnbauflächendarstellung in Flexdorf (Grundstücke Fl.Nr. 918 und 918/1)**

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im o. g. Bereich gewünschte Ausweisung einer Wohnbaufläche wird seitens der Verwaltung als nicht verträglich erachtet, da durch die beidseitig der Straße zum Ringelgraben erfolgte Neubebauung (und noch nicht ausgeschöpfte Bebauungsmöglichkeiten) eine landschaftsverträgliche Entwicklungsmöglichkeit aufgezeigt wird. Im FNP-Vorentwurf soll diese durch die dargestellten landschaftsplanerischen Zielsetzungen (Einbindung von Siedlungsrändern in die Landschaft) abgeschlossen werden. Der Baubeirat hat am 14.02.2005 für den Fall, dass der Stadtrat die Fläche im FNP als Bauland einstuft, beschlossen, dass ein Bebauungsplan aufzustellen ist, der die Baumöglichkeit auf bis zu 8 Einzelhäuser beschränkt und u. a auch eine Orts-abrundung regelt.

Der Bauausschuss hat die Verwaltungsvorlage mit 7:8 Stimmen abgelehnt, der Umweltausschuss mit 9 Stimmen zugestimmt, der Grundstücks-/Wirtschaftsausschuss mit 6:9 Stimmen abgelehnt.

#### **2. Wohnbaufläche D 10 (Bereich ASV-West Heilstättenstraße)**

Im Hinblick auf die Überplanung des Landschaftsschutzgebietes wurde im nordöstlichen Randbereich die Wohnbauflächendarstellung bereits entsprechend zurückgenommen und hierdurch diesbezügliche Stellungnahmen der Reg. v. Mfr. und des Bund Naturschutz in Bayern e. V. berücksichtigt. In der o. g. gemeinsamen Sitzung v. 28.02.2005 wurde aber sowohl seitens der Stadtratsfraktion der CSU als auch der Stadtratfraktion Bündnis 90 / Die Grünen ein vollständiger Verzicht dieser Bauflächendarstellung gewünscht.

Die Sachlage ist hinreichend bekannt. Mit der Aufhebung des mit dem ASV bestehenden Erbaurechts- und Mitvertrages und der Beschaffung entsprechender Ersatzflächen wurde die Verwaltung bereits am 08.12.2003 vom Wirtschafts- und Grundstücksausschuss und am 17.12.2003 vom Stadtrat beauftragt. Der Vertrag für die Tennisanlage läuft bis 2015. Vor 2007 könnte aus entwässerungstechnischen Gründen nicht gebaut werden.

Der Bauausschuss hat den Antrag der CSU (Herausnahme D10) gegen 6 Stimmen abgelehnt, der Umweltausschuss mit 10 Stimmen zugestimmt, der Grundstücks-/Wirtschaftsausschuss mit 7:7 Stimmen abgelehnt.

#### **3. Landschaftsschutzgebiet im Bereich Flexdorfer Straße**

Seitens der Stadtratsfraktion der SPD wurde am 23.02.2005 beantragt, dass der Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 921/2 Gem. Vach aus der Landschaftsschutzverordnung herausgenommen werden soll; hierdurch soll eine spätere Bebauungsmöglichkeit für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage ermöglicht werden. Der Bebauungswunsch wurde schon mehrmals in den politischen Gremien behandelt; im Rahmen der Fortschreibung der LSchV hat der Stadtrat am 12.03.1997 und 13.05.1998 die schon seinerzeit vom Grundstückseigentümer gewünschte Herausnahme abgelehnt. Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass anderenorts vergleichbare Bebauungswünsche für Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet vorliegen. Eine Einzelfallentscheidung – verbunden mit einem aufwendigen Änderungsverfahren der Rechtsverordnung – kann für ein Einzelbauvorhaben nicht empfohlen werden. Darüber hinaus wäre für die gewünschte Bebauung anschließend auch noch der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Einzeländerungsverfahrens zu ändern.

Der Bauausschuss hat dem Antrag der SPD (Herausnahme aus dem Landschaftsschutz) mit 9 Stimmen zugestimmt, der Umweltausschuss mit 7 Stimmen (für den Antrag) abgelehnt, der Grundstücks-/Wirtschaftsausschuss mit 7 Stimmen (für den Antrag) abgelehnt.

#### **4. Neuausweisung einer gemischten Baufläche östlich des Steinfeldweges**

Seitens der Stadtratsfraktion der SPD wurde mit Antrag vom 21.02.2005 eine Bauflächenausweisung im Bereich östlich des Steinfeldweges gewünscht. Aufgrund der Immissionsproblematik wäre hierbei eine gemischte Baufläche vorzusehen. Auch wenn die von der Fa. IKEA ausgehenden Emissionen (angrenzender Ladehof) durch die vorhandene Lärmschutzeinrichtung – zumindest in Teilen – gegenüber einer gemischten Baufläche rein rechnerisch noch als verträglich zu beurteilen sind, erscheint die gewünschte Wohnnutzung zumindest aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend.

Der Bauausschuss hat dem Antrag der SPD (Darstellung einer Baufläche) mit 8 Stimmen zugestimmt, der Umweltausschuss mit 6 Stimmen (für den Antrag) abgelehnt, der Grundstücks-/Wirtschaftsausschuss mit 8 Stimmen zugestimmt.

#### **5. Wegfall der Wohnbaufläche 37**

Seitens der CSU wurde in der Sitzung am 28.02.2005 ein Wegfall der zwischen Binsenweg und Hermannstädter Str. vorgesehenen Wohnbaufläche 37 gefordert. Diesbezügliche Änderungswünsche wurden auch seitens der Stadtratsfraktion der Grünen sowie von der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Poppenreuth und dem Wasserverband Knoblauchland vorgebracht.

Nachdem der o. g. Bereich bereits von der Wohnbebauung entlang der Hermannstädter Str., Sophienstraße und des Binsenweges umgeben ist, darüber hinaus ein Spielplatz vorhanden und ein Kindergarten geplant ist, erscheint die jetzt noch landwirtschaftlich genutzte Fläche - vor dem Hintergrund des FNP-Zeithorizontes und dem hierzu prognostizierten Wohnbauflächenbedarf - als Wohnbaufläche geeignet bzw. erforderlich.

Der Bauausschuss hat den Antrag der CSU (Herausnahme Baufläche 37) mit 7:8 Stimmen abgelehnt, der Umweltausschuss mit 9 Stimmen zugestimmt, der Grundstücks-/Wirtschaftsausschuss mit 7:8 Stimmen abgelehnt.

#### **6. Hauptkläranlage**

In der gemeinsamen Sitzung wurde am 28.02.2005 die hinsichtlich der Ausbaumaßnahme der Hauptkläranlage in Richtung Norden erweiterte Darstellung von Flächen für Abwasserbeseitigung grundsätzlich befürwortet. Nachgefragt wurde seitens der Fraktion der Grünen, inwieweit der im Nordwesten im Landschaftsschutzgebiet gelegene Bereich für Baumaßnahmen in Anspruch genommen wird und dementsprechend ausgewiesen werden müsse.

Der unter Landschaftsschutz stehende fragliche Bereich ist im vorliegenden FNP-Entwurf als Grünfläche dargestellt. Nach Auskunft des TfA wurden auch im fraglichen Bereich Rodungen durchgeführt. Langfristig vorgesehen ist hier ein kleineres Auslaufmessgebäude sowie ein Fischteich. Nachdem der FNP nicht parzellenscharf ist, die o. g. Rodungsmaßnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt wurde und auch die im Zusammenhang mit der Kläranlage vorgesehenen o. g. Planungen nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde im Landschaftsschutzgebiet genehmigungsfähig sind, wird seitens der Verwaltung eine Beibehaltung der Grünfläche des im Landschaftsschutz gelegenen Randbereichs der Kläranlage empfohlen.

Es erfolgte keine Abstimmung. Auf Antrag der Grünen sollte o. g. Sachverhalt im StR behandelt und abschließend beschlossen werden.

#### **7. Wegfall der Wohnbaufläche 29**

Sowohl seitens der Stadtratsfraktion der Grünen als auch der CSU wurde eine Herausnahme der nördlich der Alte Reut-Straße gelegenen Wohnbaufläche Nr. 29 beantragt. Diesbezügliche Änderungswünsche wurden auch seitens des Bund Naturschutz, der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Ronhof, des Wasserverbandes Knoblauchland und des Bayerischen Bauernverbandes vorgebracht.

Seitens des Baureferates wird - unter Einbeziehung der südlich der Alte-Reut-Str. bereits vorhandenen Bebauung – die vorgesehene Wohnbauflächendarstellung für verträglich und angesichts des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs auch für erforderlich erachtet. Der Wegfall von 3,5 ha potenziellen Wohnbauflächen müsste h. E. anderenorts kompensiert werden. Darüber hinaus wurde die Wohnbaufläche bereits reduziert, östlich angrenzend befinden sich private strukturreiche Kleingartenflächen, die im ABSP als Biotop Nr. 86 und als lokal bedeutsamer Lebensraum kartiert sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gegenüber dem in der gemeinsamen Sitzung am 28.02.2005 vorgestellten FNP-Entwurf die geplante Wohnbaufläche im östlichen Bereich entlang der Alte Reutstraße in Rich-

tung der vorhandenen Mehrfamilienhäuser (Haus-Nr. 203 und 205, im wirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt) nochmals geringfügig arrondiert wurde. Hierdurch wird der bebaute Bereich in die Neuausweisung einbezogen; die o. g. strukturreichen Kleingärten werden nicht überplant. Der Bauausschuss hat dem Antrag der CSU (Herausnahme Baufläche 29) mit 7:6 Stimmen zugestimmt, der Umweltausschuss mit 9 Stimmen zugestimmt, der Grundstücks-/Wirtschaftsausschuss mit 7:7 Stimmen abgelehnt.

**8. Änderungen im Bereich des alten Flugplatz Atzenhof**

Im Bereich der ehemaligen Kaserne Atzenhof (Monteith) wird in der Nähe der Vacher Straße seitens eines Bauträgers in einem Teilbereich (siehe Änderungsentwurf) der bisher im FNP-Entwurf als U 3 dargestellten gewerblichen Baufläche die Unterbringung von Wohnnutzungen gewünscht. Die beabsichtigte ergänzende Wohnnutzung erscheint in einer gemischten Baufläche - unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ein umweltverträgliches Nutzungsgefüge gewährleistet wird - städtebaulich sinnvoll und verträglich. Mit einem entsprechenden Planzeichen wird im FNP auf eine dementsprechende Einschränkung der gewerblichen Nutzung gegenüber der gemischten Baufläche hingewiesen.

Aufgrund der aktuellen Änderungswünsche soll deshalb die bisherige gewerbliche Baufläche U 3 dem beiliegenden FNP-Änderungsentwurf angepasst werden. Dieser Sachverhalt ist gegenüber der Vorlage zur gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse am 28.02.2005 neu!

**9. Feuerwehrgerätehaus Mannhof**

Die freiwillige Feuerwehr Mannhof sucht seit Jahren einen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Direkt östlich der Herz-Jesu-Kirche wurde diesbezüglich eine Teilfläche eines landwirtschaftlichen Grundstückes angeboten. Der Baubeirat hat in seiner Sitzung am 14.03.2005 den an der Mannhofer Straße gelegenen Standort besichtigt und für geeignet erachtet. Durch das Planzeichen "Feuerwehr" wird im FNP der fragliche Bereich dargestellt. Dieser Sachverhalt ist gegenüber der Vorlage zur gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse am 28.02.2005 neu!

Unter Einbeziehung der bereits am 28.02.2005 gefassten Beschlüsse der gemeinsamen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Grundstücks-/Wirtschaftsausschusses soll der FNP-Entwurf sowie der dazugehörige Erläuterungsbericht ggf. mit einzelnen, im Protokoll zu vermerkenden Änderungen gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beauftragt werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm	Beteiligte Dienststellen:		
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V-SpA

Fürth, 23.03.2005

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Herr Schamicke	Tel.: 2656
--------------------------------------	---------------