**Markt Schwanstetten**
**Lkr. Roth**

# Flächennutzungsplan, 12. Änderung

Vorabzug

Rechtsverbindliche Fassung
Stand:05.11.2015

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** **Markt Schwanstetten**
**Rathausplatz 1**
**90596 Schwanstetten**

vertreten durch den 1. Bürgermeister
Robert Pfann

**Planverfasser:** TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Hessestraße 5-7
90443 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

Alte Schule Burg
86470 Thannhausen
Tel.: (08281) 999 40 – 0
Fax: (08281) 999 40 – 40

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Pauline Bolle**
dott.ssa mag. für Stadt-, Regional- und Umwelt-Landschaftsplanung

**Björn Schiffmann**
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekt ByAK

**Fassung:** **Rechtsverbindliche Fassung**
**Stand:** **Stand 05.11.2015**

Vorab

Inhaltsverzeichnis


**A. Planteil 4**

**A.1 Verfahrensvermerke 4**

**A.2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 6**

**A.3 Flächennutzungsplan – Zeichenerklärung 7**

**A.4 Änderung des Flächennutzungsplans 8**

**B. Begründung 9**

**B.1 Anlass und Erfordernis 9**

**B.2 Ziele und Zwecke der Planung 9**

**B.3 Standortalternativenprüfung 9**

**B.4 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen 10**

B.4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme 10

B.4.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 10

B.4.3 Wasserhaushalt 12

B.4.4 Denkmalschutz 12

B.4.5 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 12

**B.5 Änderung des Flächennutzungsplan 12**

B.5.1 Räumlicher Geltungsbereich 12

B.5.2 Nutzungsänderungen 12

B.5.3 Flächenbilanz 12

**C. Umweltbericht 13**

**D. Rechtsgrundlagen 14**


Vorabzug

# A. Planteil

## A.1 Verfahrensvermerke

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in öffentlicher Sitzung …… die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

4) Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

5) Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.

6) Die Marktgemeinde Schwanstetten hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom …… die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… festgestellt.

Schwanstetten, den ……

(Siegel)

…….

(1. Bürgermeister)

7) Das Landratsamt Roth hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom …… AZ …… gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Schwanstetten, den ……

(Siegel)

…….

Vorabzug

(1. Bürgermeister)

8) Ausgefertigt

Schwanstetten, den ……

(Siegel)

……

(1. Bürgermeister)

9) Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am …… gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Schwanstetten, den ……

(Siegel)

……

(1. Bürgermeister)

Vorabzug

## A.2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

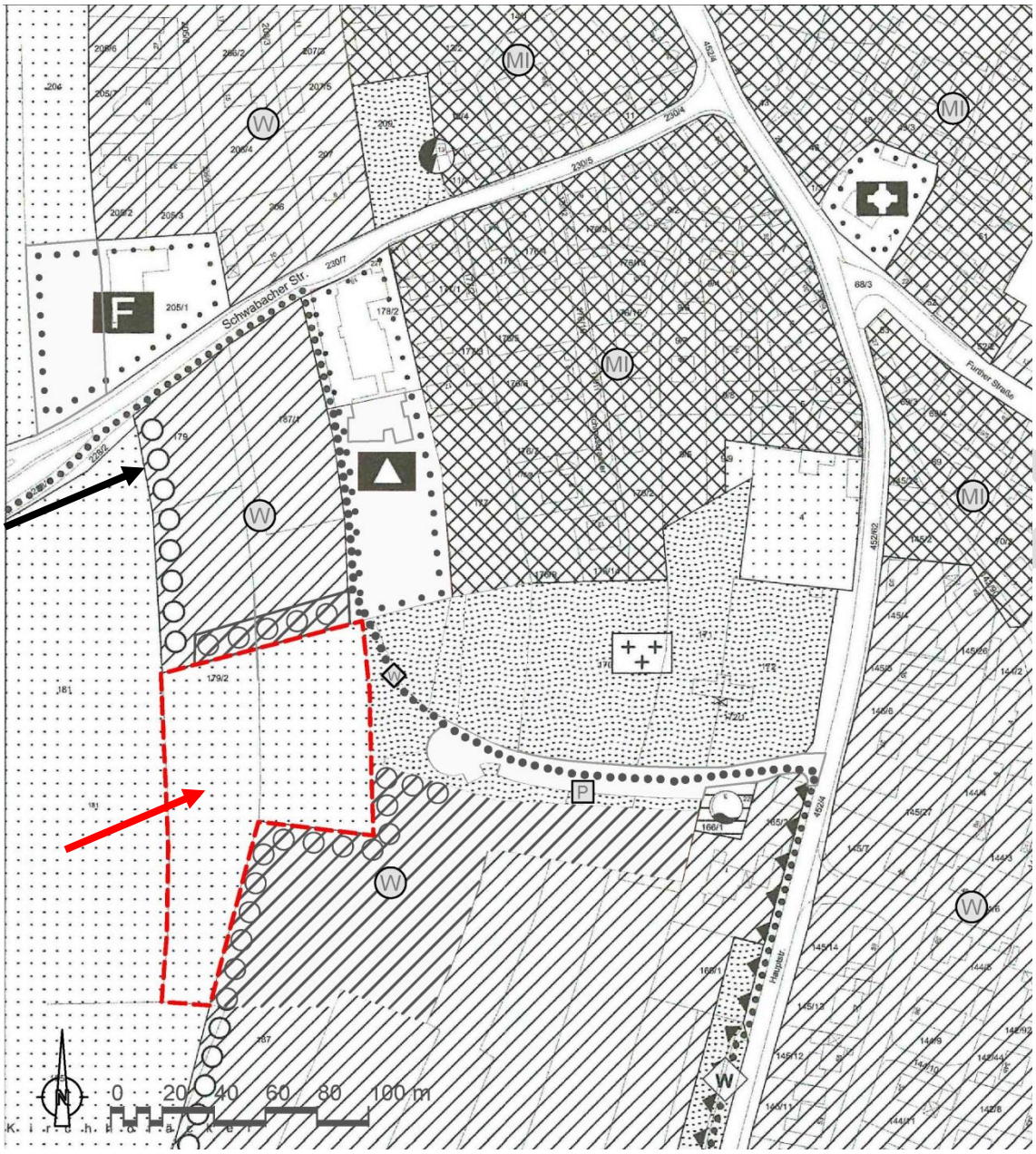
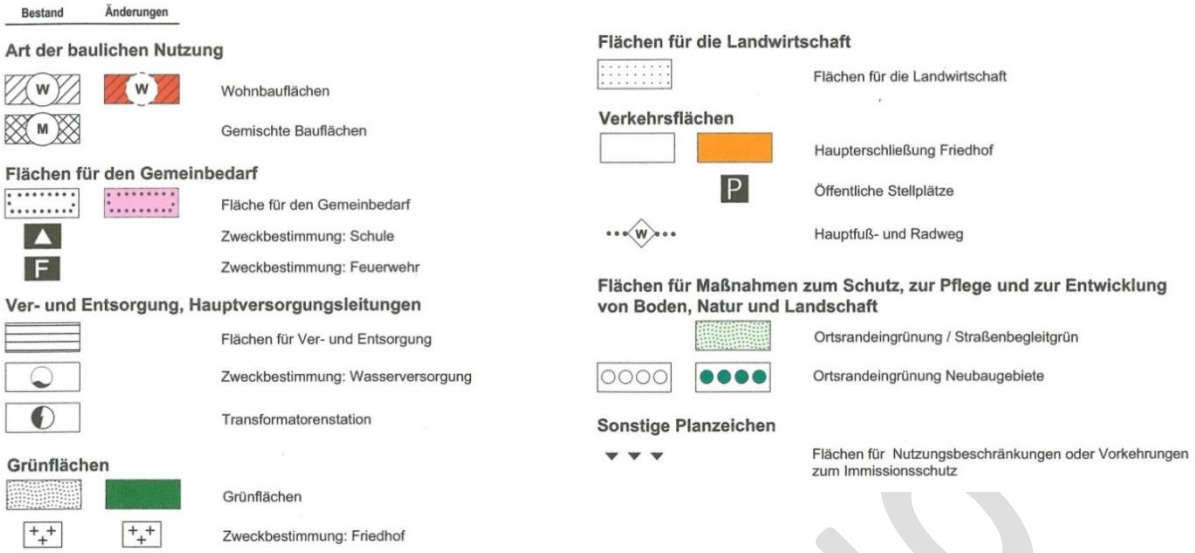



**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schwanstetten mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs o. M.**

## A.3 Flächennutzungsplan – Zeichenerklärung




Vorabzug

## A.4 Änderung des Flächennutzungsplans

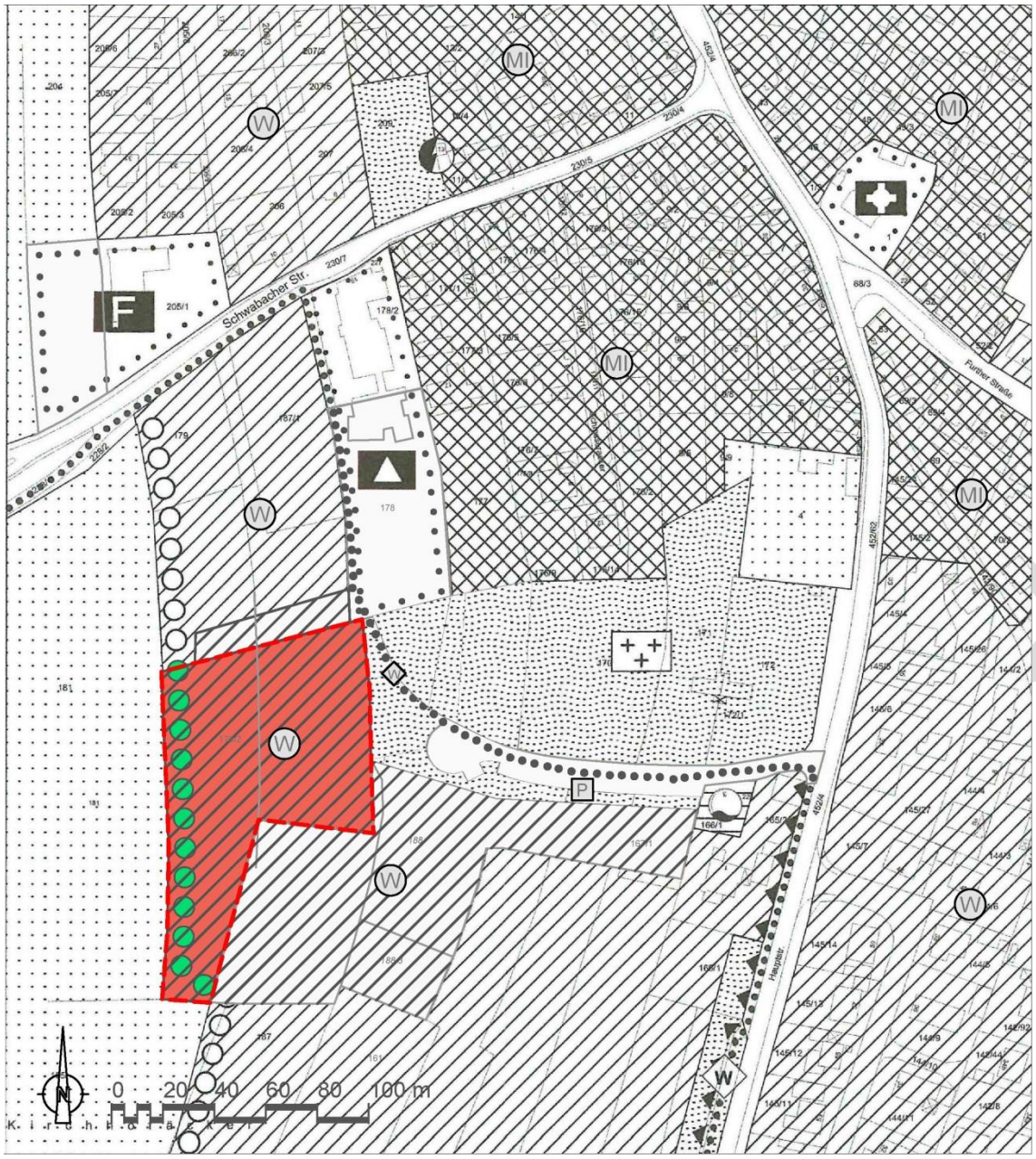



**Abbildung 3 : Ausschnitt zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans o. M.**

# B. Begründung

## B.1 Anlass und Erfordernis

In der Marktgemeinde Schwanstetten besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des §34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Zur Realisierung dieses Zieles hat der Marktgemeinderat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ aufzustellen, um ein zusätzliches Angebot an Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Unter anderem soll die Bebaubarkeit der Grundstücke Flst.-Nrn. anteilig 179/2 sowie anteilig 187 (Gmkg. Leerstetten) ermöglicht werden, die im aktuell gültigen Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind.

Der neue Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schwanstetten entwickelbar und macht daher dessen Änderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

## B.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist es, ein Baulandangebot im Ortsteil Leerstetten zu schaffen.

## B.3 Standortalternativenprüfung

Der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland steht kein ausreichendes Baulandangebot gegenüber. Gleichzeitig soll die künftige Siedlungsentwicklung in den größeren Ortsteilen der Marktgemeinde erfolgen. Die Flächenbevorratung des Marktes Schwanstetten ermöglicht es derzeit nicht, in einem angemessenen Zeitrahmen ein Flächenangebot für Wohnnutzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde in Bezug auf die Siedlungsentwicklung zu schaffen.

Nach einem aufwendigen Abstimmungsprozess ist es gelungen, mitwirkungsbereite Grundstückseigentümer in einer für Wohnbauzwecke grundsätzlich geeigneten Lage zu gewinnen, die bereit sind, ihren Grundbesitz einer Bebaubarkeit zuzuführen; zum Teil sind diese selbst bauwillig.

Die Baufläche, die parallel mit einem Bebauungsplan überplant wird, umfasst im Norden und Süden Flächen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Miteinbezogen wird eine dazwischenliegende landwirtschaftliche Fläche, die direkt an den östlich gelegenen Friedhof angrenzt. Diese vorhanden Frei- und Grünflächenstruktur wäre im Grundsatz zu erhalten.

Bei einem Verzicht auf die Überplanung dieser landwirtschaftlichen Fläche würde jedoch nur noch der nördliche Teil des Baugebietes einer Bebauung zugeführt werden können, da eine Erschließung des südlichen Teiles nach Westen zum gegenwärtigen Zeitpunkt und bis auf Weiteres nicht möglich sein wird. Die Überplanung der Landwirtschaftlichen Fläche ist insofern von immenser Bedeutung für die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und die organische Entwicklung der Marktgemeinde.

Dem (Wirkungs-)zusammenhang zwischen Friedhof und angrenzender landwirtschaftlicher Fläche wird demgegenüber deutlich weniger Bedeutung zugemessen. Der Friedhof stellt für sich genommen vorrangig einen Ort für ein ortsbezogene, stilles Andenken bzw. für die Trauer dar. Die Nachbarschaft zu einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche mit

den hiermit verbundenen Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub) erscheint diesem Ruheort nicht förderlich. Zwar wäre hier grundsätzlich auch der Bezug zur freien Landschaft bzw. ein Blick in diese wünschenswert, dieser ist jedoch bereits heute durch die vorhandene Friedhofsmauer nicht gegeben. Auch in Bezug auf die Auswirkungen auf das ökologische Wirkungsgefüge zwischen Friedhof einerseits und landwirtschaftliche Fläche andererseits wird die Überplanung der Fläche als vertretbar erachtet, sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt wird, dass das künftige Baugebiet stark durchgrünt wird und Maßnahmen zur ökologischen Durchlässigkeit getroffen werden.

Die Realisierung des Baugebietes wird weiterhin dazu beitragen, dass die in der – fußläufig erreichbaren – Ortsmitte vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie die vorhandene technische Infrastruktur und Angebote des öffentlichen Personennahverkehres im Ortsteil besser ausgelastet werden können; für den Erhalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes in der Ortsmitte kann der Zuzug neuer Einwohner im Einzugsbereich einen Beitrag leisten

Andere alternative Flächenpotentiale zur Verwirklichung eines Baugebietes im Ortsteil Leerstetten im geplanten Umfang sind nicht vorhanden. In der Gesamtbetrachtung wird somit den vorgenannten städtebaulichen Zielen der Gemeinde größeres Gewicht beigemessen, als dem Erhalt der vorhanden Grün-/Freiflächenstruktur aus Friedhof und einer landwirtschaftlichen Fläche. An der Planung wird festgehalten.

## B.4 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

### B.4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Leerstetten, südlich der Schwabacher Straße, welche als Kreisstraße RH2 an die in ca. 3 km weiter westlich gelegene Bundesstraße 2 anschließt und somit direkt an die Autobahn A6 angebunden ist.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Baugebiete „Wasserturm“ sowie das in Planung befindliche Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 12 Leerstetten an Landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzen das Baugebiet im Westen, Süden und Südosten.. Das Plangebiet ist nach Nordwesten leicht geneigt.

### B.4.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Bauleitpläne sind an die Ziele der Regional- und Landesplanung anzupassen.

#### B.4.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel).

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz)

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.3.1, Grundsatz).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.3.2, Grundsatz).

- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Ziel).

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (LEP 7.2.1, Grundsatz)

### B.4.2.2 Regionalplan „Industrieregion Mittelfranken - Nürnberg“

Der berücksichtigte Regionalplan Industrieregion Mittelfranken –Nürnberg vom 1. Juli 1988 mit seinen verbindlichen 17 Änderungen (Stand: 1. Februar 2014), stellt das Kleinzentrum Schwanstetten in der äußeren Verdichtungszone südlich vom Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dar. Der Markt Schwanstetten weist die für Kleinzentren geforderte Anzahl von Grundversorgungseinrichtungen auf.

Für das Plangebiet sind folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen (RP AI; Ziel 6).

- Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden (RP AII; Ziel 1.2).

- Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte (…) Schwanstetten (…) erhalten und gestärkt werden (RP AII Ziel 3.1.5.1).

- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (RP BII; Ziel 1.2).

- Bei der Siedlungstätigkeit soll auf des Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden (RP BII; Ziel 1.4).

### B.4.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzzonen. Altlasten sind nicht bekannt.

### B.4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

### B.4.5 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt das zu ändernde Plangebiet als Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung dar.

## B.5 Änderung des Flächennutzungsplan

### B.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Grundstücke Flst.-Nrn. anteilig 179/2 (südliche Hälfte) sowie anteilig 187 der Gemarkung Leerstetten mit einer umfassten Fläche von ca. 0,74 ha.

### B.5.2 Nutzungsänderungen

Künftig soll das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### B.5.3 Flächenbilanz

| Flächendarstellung | Wirksamer FNP | Geänderter FNP |
|---|---:|---:|
| Wohnbaufläche | 0 m² | 7.422,46 m² |
| Flächen für Landwirtschaft | 7.422,46 m² | 0 m² |
| **Summe** | **7.422,46 m²** | **7.422,46 m²** |

Vorzug

# C. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gem. § 2 ff. BauGB eigenständiger Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Marktgemeinde legt hierbei für jede Flächennutzungsplanänderung den Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden und voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, der für die Abwägung erforderlich ist, einzeln fest.

Da das Änderungsverfahren „Flächennutzungsplanung 12. Änderung“ gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Leerstetten Nr. 13“, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt, ist es zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen sachgerecht, nur eine Umweltprüfung durchzuführen, sodass in diesem Fall der Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“, auch für diese Flächennutzungsplanänderung gilt und als Anlage beigefügt wird.

Als wesentliche Punkte für die 12. Flächennutzungsplanänderung sind aus dem Umweltbericht zu nennen:

- Es erfolgt eine Nutzungsänderung auf einem im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereich, der nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt wird.
- Die vorhabenspezifische Zusatzbelastung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschafts-/ Ortsbild ist durch die Flächennutzungsplanänderung von gering bis mittlerer Erheblichkeit, die Zusatzbelastung der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, die biologische Vielfalt sowie Kultur- und Sachgüter durch die flächenmäßig kleine Änderungsfläche von geringer Erheblichkeit.
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Festsetzung von geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung minimiert. In den nicht bebauten Bereichen des Bebauungsplans sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.
- Eine vorhabenbedingte Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung für den Menschen ist im Umfeld nicht zu erwarten.
- Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der 12. Flächennutzungsplanung vorbereitet werden.

Durch das Vorhaben entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz, der durch entsprechende Maßnahmen vermieden, minimiert und ausgeglichen werden kann. Die konkrete Eingriffs-Ausgleichsberechnung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Vorabzug

# D. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S.136).
- 7. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1994 (GVBl S. 622) – BayRS 2242-1-K

aufgestellt:
Nürnberg, 26.08.2015
TB|MARKERT

i.A. **Pauline Bolle**
dott.ssa mag. für Stadt-, Regional-
und Umwelt-Landschaftsplanung

Vorabzug