



Gesamtüberarbeitung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner sind die innerhalb des Planungsprozesses erwogenen Alternativen zur letztlich gewählten Planung sowie die Gründe dafür darzulegen, warum sich die Gemeinde für die gewählte Planungsalternative entschieden hat.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2012 die Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 13/2015 am 25.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 31.03.2015 wurde im Amtsblatt Nr. 13/2015 am 25.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 31.08. bis 02.10.2015 stattgefunden. Zusätzlich wurde im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine öffentliche Unterrichtung in der Aula der Mittelschule Roßtal am 04.08.2015 zusammen mit dem Planungsbüro TEAM 4 durchgeführt, zu der im o.g. Amtsblatt am 25.07.2015 eingeladen wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 31.03.2015 wurde mit Schreiben vom 02.09.2015 eingeleitet und hat bis 16.10.2015 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 02.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2016 bis zum 11.11.2016 beteiligt. Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 02.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10. bis 11.11.2016 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 12/2016 am 28.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 23.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2017 bis zum 11.08.2017 erneut beteiligt. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 23.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.07. bis 11.08.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 8/2017 am 28.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Markt Roßtal hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.11.2017 den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 17.10.2017 festgestellt.

1. Zusammenfassung

Mit dem Flächennutzungsplan soll die künftige Entwicklung des Marktes Roßtal für die nächsten 10-15 Jahre vorbereitet werden. Es sind ca. 72 ha geplante Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen und den Zielen der Gemeinde dar. Dies sind u.a. Bauflächen (unterschieden nach Art der baulichen Nutzung wie Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen), Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Flächen für den Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und den Wald sowie Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft.

Durch den Landschaftsplan sollen die landwirtschaftlichen Flächen und die Waldflächen in ihrem Bestand gesichert und als Bestandteil der Kulturlandschaft auch für Zwecke der Naherholung erhalten werden. Von besonderer Bedeutung im Gemeindegebiet sind die Talräume mit ihrer Funktion als Rückhaltefläche für Hochwässer und Leitlinie für die Ausbreitung von Pflanzen- und Tierarten. Hier stellt der Landschaftsplan Ziele zur Erhaltung und Verbesserung der Talräume dar.

Ziel des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung und die Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte. Durch den Landschaftsplan werden die naturräumlichen und ökologischen Grundlagen bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes von Anfang an beachtet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbezogene Informationen sind in den Planunterlagen zu folgenden Schutzgütern enthalten:

- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Tiere und Pflanzen
- Mensch
- Landschaft
- Kultur- und Sachgüter,
sowie deren Wechselwirkungen.

Es liegen folgende umweltbezogene Stellungnahmen zu den Schutzgütern zur Einsicht vor:

Boden

- zu Altlastenverdachtsflächen,
- zur Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Flächen mit Böden von hoher Ertragsfähigkeit in mehreren Ortsteilen,
- zur Kritik am Entzug landwirtschaftlicher Flächen durch Bauflächenausweisung, am Flächenverbrauch und an der Bodenversiegelung,

Wasser

- zum Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung Buttendorf,
- zur Überschneidung von Bauflächen mit dem Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung Buttendorf,
- zur Überschneidung von Bauflächen mit einem kartierten Biotop (ältere Gehölzreihe entlang der Weinleite),
- zum neu festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bibert,
- zur Querung der Weiteren Schutzzone der Wassergewinnungsanlage Buchschwabach durch die geplante Ortsumgehungsstraße Buchschwabach,
- zu Uferstreifen bei Gewässern III. Ordnung zur Sicherung der Gewässerfunktion,
- zum oberflächennahen Grundwasser,
- zur Abwasserbeseitigung und Kläranlagenkapazität in mehreren Ortsteilen,
- zur wasserrechtlichen Genehmigung für das Gewinnungsgebiet Buttendorfer Wald,
- zur Regenwasseraufnahmefähigkeit des Bodens bei mehreren Bauflächen,
- zum Umbau von Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben) bei Bebauung bisher unbebauter Bereiche,
- zur Trennentwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung,

Klima und Luft

- zu Kaltluftschneisen,
- zu Frisch- bzw. Kaltluftkorridore bei mehreren Bauflächen,

Mensch

- zum Schallimmissionsschutz bei mehreren Bauflächen aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke, der Bundesstraße B 14, des Verkehrslärms durch geplante Straßenverbindungen, sowie aufgrund schutzwürdiger Betriebswohnungen, angrenzender Wohnbebauung, Gewerbelärmvorbelastungen, gastronomischem Betrieb, Vorbelastungen durch Windenergieanlagen und der Nähe zur geplanten Sportmeile (z.B. Schallemissionen aus Sportbetrieb und Freizeit und Erholung),
- zu Immissionsbelastungen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung im Bereich Oedenreuth,
- zu Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb,
- zu Vorbehaltsgebieten für Windenergie,
- zum Verkehrsaufkommen im Bereich bestehender und geplanter Wohngebiete,
- zur verkehrlichen Erschließung von Bauflächen,
- zur fußläufigen Erreichbarkeit von Bauflächen,
- zur Verdichtung von Wohnbebauung,
- zur Versorgung und Infrastruktur (Öffentliche Einrichtungen, Gemeinschaftsflächen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeit, etc.),
- zu Formen des Wohnens im "Alter" (Gemeinschaftswohnanlagen, etc.) ,
- zum Brandschutz,
- zu Leitungsschutzzonen bei Stromfreileitungen,
- zum Verlust von Ruheräumen durch Bauflächen,
- zum Flurbereinigungsverfahren,
- zum Wanderwegenetz im Bereich Stöckach,
- zu Rad- und Wanderwegeverbindung im Bereich Weitersdorf,

Landschaft

- zur Benachbarung von Gewerbebauflächen und Landschaftsschutzgebiet,
- zur Darstellung von geplanten Ortsumgehungsstraßen (Buchschwabach, Großweismannsdorf),
- zu beantragten Aufforstungen,
- zur Anpassung von Waldflächen an tatsächliche Nutzung in mehreren Gemarkungen,
- zur Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung,
- zur Zersiedelung der Landschaft,
- zur Überplanung von Grünland,
- zu Grünflächen,
- zur Anbindung von Bauflächen an gewachsene Ortsstrukturen,
- zu Hecken- und Strauchpflanzungen innerhalb geplanter Bauflächen im Bereich Stöckach,
- zu Konversionsflächen,

Tiere und Pflanzen

- zu Flächen, die für produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen geeignet sind,
- zu ökologischen Ausgleichsflächen und Flächen für naturschutzrechtliche CEF-Maßnahmen,
- zu agrarstruktureller Belangen bei der Auswahl von Ausgleichsflächen,
- zu geschützten Vogelarten wie den Kuckuck oder geschützte Tierarten wie Fledermäuse in mehreren Bauflächen,
- zu geschützten Pflanzen,
- zu natürlichen Ressourcen,
- zum Artenschutz und zu Lebensräumen gefährdeter Arten (Großer Abendsegler, Kammmolch).

Die Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Freihaltung der Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft von Bebauung (Talgrund und Auen der Bachläufe, bewaldete Hangzonen, etc.).
- Darstellung der größten und zusammenhängenden sowie ortsbildprägenden Grünflächen mit Baumbeständen aufgrund ihrer städtebaulichen und landschaftlichen Bedeutung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als Grünflächen sowie Freihaltung von Bebauung.
- Konzentration der Bauflächen auf den Hauptort Roßtal und hier auf die vorhandenen ÖPNV-Haltestellen.
- Flächenkonzentration unter folgenden Aspekten: Zentralität, (kurze Wege, Versorgung), Anbindung ÖPNV (Fußwegeentfernung S-Bahn-Haltestelle), sinnvolle Fortentwicklung des Ortsbildes, gute Erschließbarkeit, geringe Konflikte mit Schutzgütern, Verfügbarkeit / Verkaufsbereitschaft.
- Umsetzung aller Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Umnutzung brachliegender oder mindergenutzter Flächen (Konversionsflächen der Innenentwicklung: ehem. Sportgelände W 4 Roßtal, Jahnstraße (1,0 ha), W 7 Roßtal, TUSPO (4,2 ha)
- Rücknahme der Bauflächenausweisung entgegen dem Flächennutzungsplan von 1995 in erheblichem Umfang (ca. 39 ha).

- Bündelung von Gewerbegebietsflächen in verkehrsgünstiger Lage. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient zu einem großen Teil der Bestandssicherung und den Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe (G1 in Roßtal, sowie G1 und G2 in Großweismannsdorf).

Nach Auswertung aller Anträge und Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

- Ergänzung bzw. Rücknahme von Bauflächen (siehe Punkt 3. Alternativen).
- Verkleinerung des Bereichs „Ensemble Ortskern Markt Roßtal“
- Herausnahme der Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 59 „Östlich Bahnhof Roßtal“ einschließlich Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf – Mosthaus und Musikzug“, „P+R-Plätze“ und Verlegung der Planzeichen „Rad- und Wanderweg“ auf den Gehweg südlich der Kreisstraße FÜ 22 (Am Jakobsweg und Weitersdorfer Hauptstraße)
- Das Planzeichen „Sozialen Zwecken dienende Einrichtung – Kinder“ wird für die Standorte der künftigen Kindertagesstätte auf Fl. Nr. 264/14 Gemarkung Roßtal, Wilhelm-Löhe-Straße, und des künftigen Kinderhortes auf Fl. Nr. 221/2 Gemarkung Roßtal, In der Gasse, eingefügt. Für das Grundstück des künftigen Kinderhortes wird die Darstellung „innerörtliche Grünfläche“ in „Fläche für den Gemeinbedarf“ geändert
- Änderung der Darstellung „Bahnanlage“ in „Wohnbaufläche“ von Teilflächen des Bahngrundstücks Fl.Nr. 436 Gemarkung Roßtal westlich der Sickersdorfer Brücke und Änderung der Darstellung „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ von Teilflächen der Fl.Nr. 692/2 und 692 (Irmgardstraße 2) Gemarkung Roßtal nördlich der Irmgardstraße
- Änderung der Darstellung „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ von Teilflächen der Fl.Nr. 12 und 14 Gemarkung Roßtal, Pelzleinstraße 16 bis 18, bis zur Hangkante im Norden
- Darstellung des gesamten Quartiers zwischen der Ansbacher Straße (B 14) und der Hohen Straße im Ortsteil Großweismannsdorf als „Gemischte Baufläche“, nach Osten abgegrenzt durch die Wohnbebauung südlich der Ansbacher Straße und die Kirche südlich der Hohen Straße
- Darstellung einer Teilfläche der Fl.Nr. 577 Gemarkung Weinzierlein als „Wohnbaufläche“ mit einer Einbeziehung in die geplante „Wohnbaufläche W 1“
- Darstellung der westlichen Teilflächen der Fl.Nr. 218 und 219 Gemarkung Buchschwabach östlich der Hohen Sandleite als „Wohnbaufläche“
- Darstellung der südöstlichen Teilfläche der Fl.Nr. 228/2 Gemarkung Buchschwabach westlich der Hohen Sandleite als „Wohnbaufläche“
- Alle Flächen im Kernort Roßtal und in den Ortsteilen Raitersaich und Weitersdorf mit der Darstellung „Trenngrün zwischen Siedlungsbereichen“ werden aus dem Planentwurf entfernt.
- Im südwestlichen Bereich der geplanten „Wohnbaufläche W 6“ wird das Planzeichen „Flächen mit Vorkehrungen gegen Schallimmissionen“ ergänzt.
- Darstellung sämtlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen (Ökokonto-Flächen)
- Darstellung der geänderten Grenze des Landschaftsschutzgebiets Roßtal gemäß Änderungsverordnung vom 08.12.2012 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Einzelhandel Untere Bahnhofstraße“
- Folgende Flächen werden gemäß der Forderung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth nicht mehr als Wald dargestellt: Flächen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung südlich von Trettendorf, Waldrandbereich west-

lich Gewerbegebiet G 1 Buchschwabach, Holzlagerplatz / Waldrandbereich westlich Defersdorf

- Flächen in Hangbereichen im Kernort Roßtal, die nach Auffassung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth nicht als Wald dargestellt werden sollen, werden als „Grünfläche mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft- und Ortsbild“ dargestellt.

3. Planungsalternativen – anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planerstellung wurden zwei halbtägige Workshops mit den Marktgemeinderäten durchgeführt, bei dem mögliche Bauflächen für alle Ortsteile erarbeitet wurden. Die Vorschläge des Gemeinderates aus dem Workshop wurden durch das Planungsbüro bewertet und aus städtebaulicher Sicht ungünstige Vorschläge oder Flächen mit höheren Konflikten mit den Schutzgütern, des Naturhaushaltes oder dem Landschaftsbild identifiziert. Im Rahmen der weiteren Entscheidungsfindung wurden hierbei mehrere aus Sicht der Umwelt und aus städtebaulicher Sicht weniger geeignete Bauflächen nicht weiter verfolgt. Auch wurden mehrere Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht weiter verfolgt bzw. verkleinert. Das im Vorentwurf dargestellte Mengengerüst an Bauflächen wurde nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erneut nach städtebaulichen Kriterien, sowie hinsichtlich der Eingriffe auf die Umweltgüter bewertet.

Im Gemeindegebiet Roßtal stehen in der Gesamtschau keine geeigneteren und städtebaulich sinnvolleren Alternativen für die Baulandentwicklung zur Verfügung. Im Wesentlichen erfolgte eine Flächenkonzentration auf die zentralen und gut erschließbaren Wohnlagen in Nähe der S-Bahn-Haltestellen mit geringer Eingriffsintensität. Weiterhin wurden auch in nichtzentralen Ortsteilen Bauflächen vorgesehen, um möglichst in allen Ortsteilen verfügbare Bauflächen anzubieten, um ortsansässigen Nachgeborenen Baumöglichkeiten zu bieten. Denn trotz der Konzentration auf den Hauptort möchte der Markt Roßtal auch den Bewohnern der kleineren Ortsteile ein Verbleiben im Heimatort ermöglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes zu rechnen. Dieser weist in nicht unerheblichem Umfang Bauflächen aus, die städtebaulich deutlich ungünstiger zu bewerten sind (z. B. Weitersdorf). Die mit der vorliegenden Planung vorgenommene Konzentration der Bauflächen auf ÖPNV-nahe Standorte wäre deutlich weniger ausgeprägt. Auch wäre die Bauflächensumme insgesamt höher.

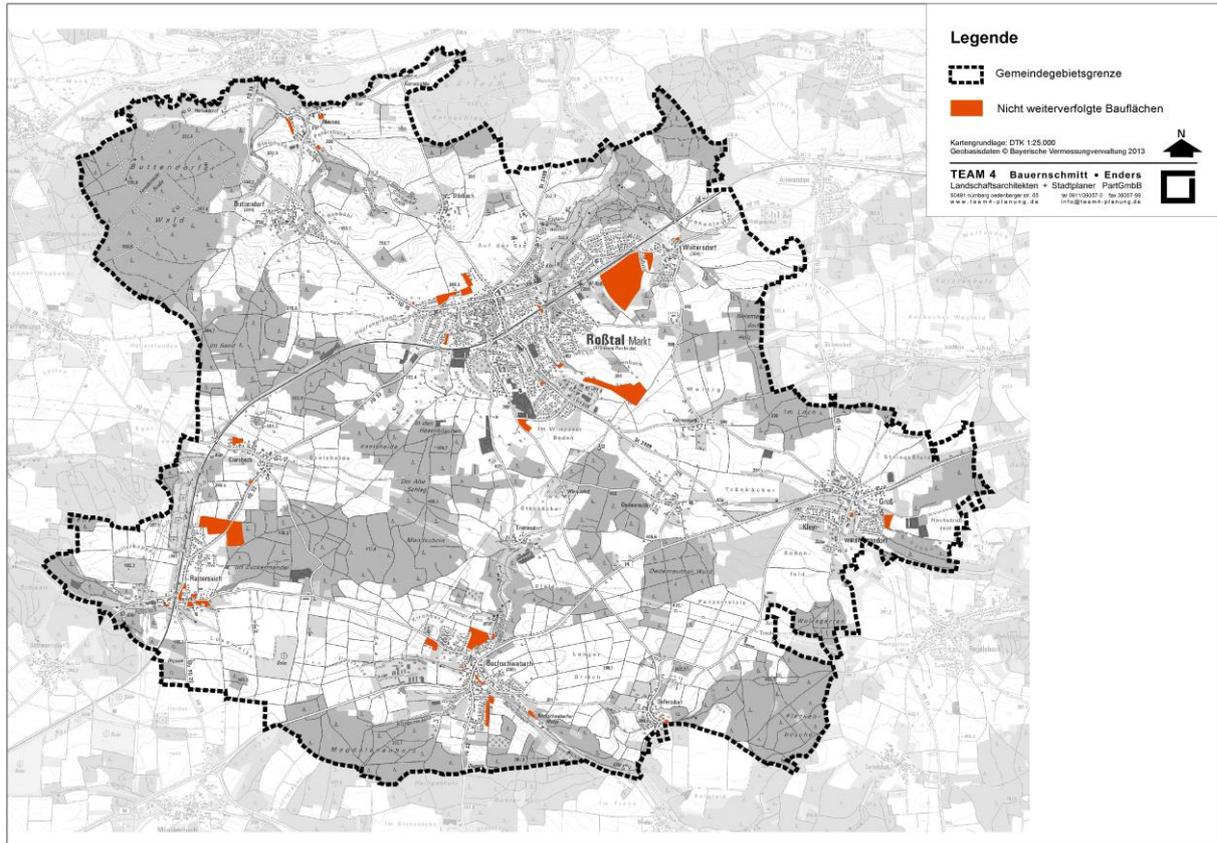


Abb. Nicht verfolgte Bauflächen