Beilage

Betreff:

Entwicklung des Gewächshausbaus im Knoblauchsland und weitere Entwicklung in Kraftshof; gemeinsamer Antrag der Stadtratsfraktionen von CSU und SPD vom 16.11.2021

Bebauungsplan Nr. 4679 "Kraftshof-Süd" für ein Gebiet nördlich der Erlanger Straße, östlich der Kraftshofer Hauptstraße, südlich der Schiestlstraße und westlich der Irrhainstraße: Einleitung des Verfahrens

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Knoblauchsland ist ein Teilraum Nürnbergs. Es besitzt ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Teilräumen der Gesamtstadt: Änderungen vollziehen sich gleichermaßen im traditionellen sowie landschaftsprägenden Gemüseanbau als auch durch Erweiterungen der historisch gewachsenen Ortsteile des Nürnberger Nordens. Hieraus können sich zunehmende Nutzungskonkurrenzen und Ordnungsbedarfe ergeben.

Zur langfristigen Steuerung der Siedlungsentwicklung und der Flächen für die Landwirtschaft im Nürnberger Norden hat der Stadtplanungsausschuss am 17.05.2017 die Leitlinien zur räumlichen Entwicklung im Knoblauchsland beschlossen (AfS/147/2017). Dem Beschluss gingen umfassende Beteiligungen von Fachdienststellen, Behörden und Vertretern der Landwirtschaft voraus. Zudem basiert das Leitlinienkonzept auf einem agrarstrukturellen Gutachten zur Entwicklung der Knoblauchsländer Landwirtschaft. Als Ergebnis dieses Prozesses stellen die Leitlinien mithilfe eines räumlichen Planes die anstehenden Siedlungserweiterungen (FNP-Änderungen Nrn. 18 bis 23) sowie Schwer-punktgebiete für den Gewächshaus- und Freilandanbau im Knoblauchsland dar (vgl. Anlage 1 zur Übersicht der Schwerpunktgebiete bzw. dort vorgesehener „Gewächshausdichten“).

Rund viereinhalb Jahre nach Beschluss des städtebaulichen Konzeptes geben die im Antrag beschriebenen Sachverhalte der Planungs- und Bauverwaltung Anlass über die Entwicklungen im Gewächshausbau zu berichten und verbleibende Handlungsmöglichkeiten für die aktuellen städtebaulichen Herausforderungen in Kraftshof Süd aufzuzeigen.

<u>Flächeninanspruchnahme im Gewächshausbau 2017- 2021</u>
Die Betrachtung der Baubeginns- und Abbruchanzeigen für Kulturgewächshäuser zwischen 2017 und 2021 mag zunächst überraschen. Eine Bilanzierung für den Zeitraum weist einen geringfügig negativen Saldo bei der Flächeninanspruchnahme durch Gewächshäuser auf (ca. -1,7 ha):

- Den ca. 1,6 ha umfassenden, neu hinzugekommenen Gewächshausflächen stehen Abgänge im Umfang von ca. 3,3 ha gegenüber (größtenteils bedingt durch den Rückbau einer Gewächshausfläche südl. Kriegsopfersiedlung, vgl. hierzu die 2017 eingeleitete FNP-Änderung Nr. 18).
- Flächenbezogen überwiegen somit im Betrachtungszeitraum ein großer Abbruch südl. der Kriegsopfersiedlung sowie kleinere Rückbauten im Bereich Almoshof/Lohe gegenüber dem Neubau bzw. mehrere Bestanderweiterungen, die ebenfalls in den Bereichen Höfles und Almoshof/Lohe erfolgt sind.
- Zusammengefasst werden aktuell (weiterhin) knapp 90 ha Gewächshausflächen im Nürnberger Knoblauchsland bewirtschaftet (Bestand 1984: ca. 20 ha, 2014: ca. 80 ha, 2017: ca. 90 ha).

Genehmigte und beantragte Gewächshäuser im Knoblauchsland seit Mai 2017

Eine Einbeziehung der baurechtlichen Antragsebene erlaubt weitere Rückschlüsse auf die Entwicklung des Gewächshausbaus im Knoblauchsland. Der Blick auf die zu erwartenden Veränderungen relativiert das negative Saldo der Flächeninanspruchnahme im Gewächshausbau zwischen 2017 und 2021; letztgenannter Zeitraum lässt sich somit als kurze Stagnation bei der Errichtung zusätzlicher Gewächshäuser einordnen.

Seit Mai 2017 sind bei der Verwaltung insgesamt zwölf neue Vorhaben im Knoblauchsland beantragt worden. Es zeichnet sich eine Zunahme der Gewächshausflächen in den Schwerpunktgebieten für den Gewächshausbau gemäß Leitlinienkonzept ab (vgl. Abb. 1):

- Vier ab 05/2017 beantragte Vorhaben mit geringeren Flächeninanspruchnahmen wurden bereits realisiert (rd. ein halber Hektar für Bestandserweiterungen oder –umbauten).

- Fünf Vorhaben sind genehmigt, fünf laufende Genehmigungsverfahren sind noch nicht abgeschlossen.

- Gemeinsam werden die aufgezählte Vorhaben – vorbehaltlich der Genehmigung aller Anträge – eine sich auf ca. 15 ha belaufende zusätzliche Flächeninanspruchnahme erwirken.

Das Geschehen auf der Antragsebene macht räumliche Dynamiken im Gewächshausbau sichtbar:

- Bereich mit geringen Veränderungen und hohen Anteilen noch überbaubarer Flächen: Kurzfristig werden die Schwerpunktgebiete bei Schnepfenreuth, Wetzendorf, Almoshof und Lohe – in denen der Bestand gegenwärtig fast 60 ha beträgt – keine stärkere Verdichtung erfahren. Die bereits durch Gewächshausbau geprägten Schwerpunktgebiete werden nur punktuell arrondiert. Bei Realisierung aller geplanten Vorhaben verbleiben im südlichen Knoblauchsland (südl. Schnepfenreuther und Bucher Landgraben) noch rd. 36 ha überbaubare Flächen. Zwischen Kraftshof und Neunhof sind z.Zt. keine Neuvorhaben bekannt.

- Bereich mit klarer Zunahme und hohen Anteilen noch überbaubarer Flächen: Die Bautätigkeiten verlagern sich langsam in Richtung Norden. Dies zeigt die Antragslage für die Schwerpunktgebiete Höfles, Buch und Boxdorf, die bislang weniger stark vom Kulturanbau in Gewächshäusern geprägt sind, aber vergleichsweise viel überbaubare Gewächshausflächen vorhalten. Rund 8 ha neu beantragte Gewächshausflächen stehen hier ca. 10 ha im Bestand gegenüber und es verbleiben ca. 32 ha überbaubare Flächen. Der Bestand wird im genannten Bereich – vorbehaltlich erteilter Genehmigungen – deutlich zunehmen (bis zu 80%).

- Mittelfristig ausgelasteter Bereich: Lediglich das Schwerpunktgebiet Kraftshof Süd hat seine gemäß den Leitlinien „maximale Gewächshausdichte“ erreicht. Durch die Vorhaben, die etwa 5 ha umfassende Betriebserweiterungen ortsansässiger Produzenten darstellen, verbleibt rechnerisch gemäß den Leitlinien keine mit Gewächshäusern überbaubare Fläche innerhalb der Gebietsabgrenzung.

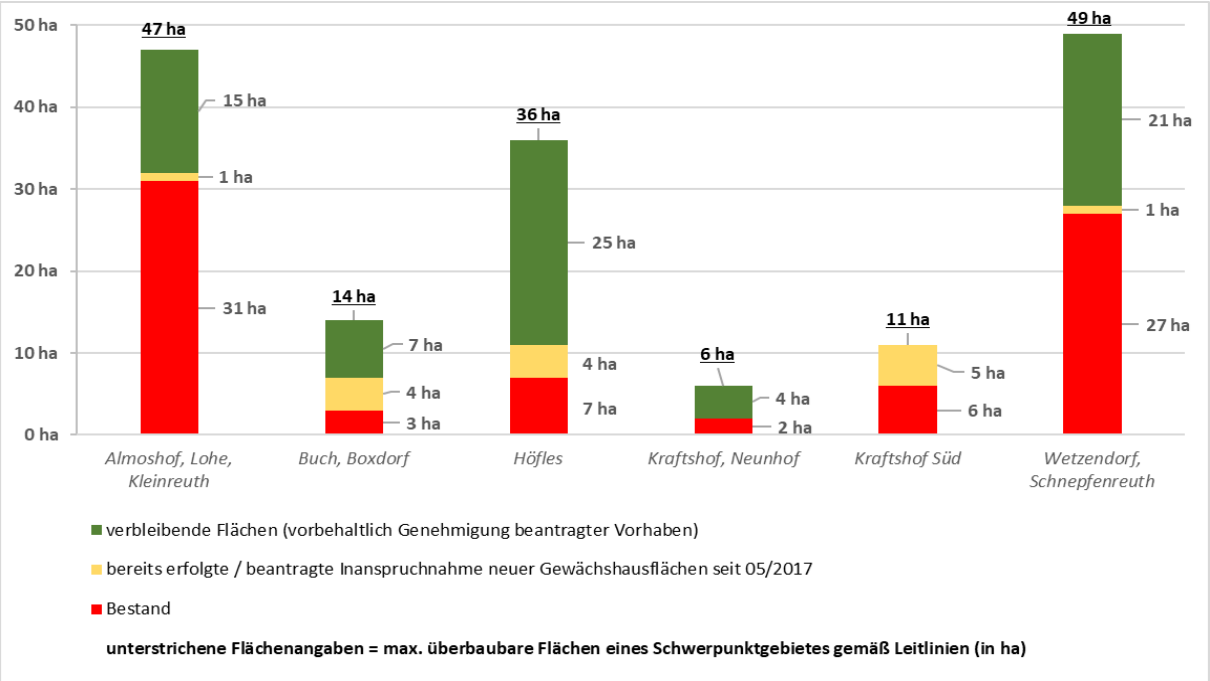


Abb. 1: Entwicklung der Schwerpunktgebiete/ verbleibende Flächen für den Gewächshausbau gem. Leitlinien (12/2021)
Quelle: Stpl/5ZA-1

Zwischenfazit

Im Ergebnis ist eine klare Zunahme der Gewächshausvorhaben jenseits hochverdichteter Bereiche zu erwarten. Mit Ausnahme des Schwerpunktgebiets Kraftshof Süd werden Steuerungsziele des Leitlinienkonzepts für den Gewächshausbau auch noch mittelfristig erreichbar sein. Insgesamt verbleiben etwas mehr als 70 ha noch überbaubare Gewächshausflächen in den Schwerpunktgebieten des rd. 1.200 ha umfassenden Knoblauchslandes.

Obwohl die quantitativen Grenzen des Leitlinienkonzeptes mit Ausnahme des Schwerpunktgebiets Kraftshof Süd nicht ausgeschöpft sind, ergeben sich Problemstellungen für den Artenschutz. Aktuelle Erkenntnisse zur tatsächlichen Verbreitung der feldbrütenden Vogelarten und insbesondere des Kiebitzes im Knoblauchsland sind nicht erfasst.

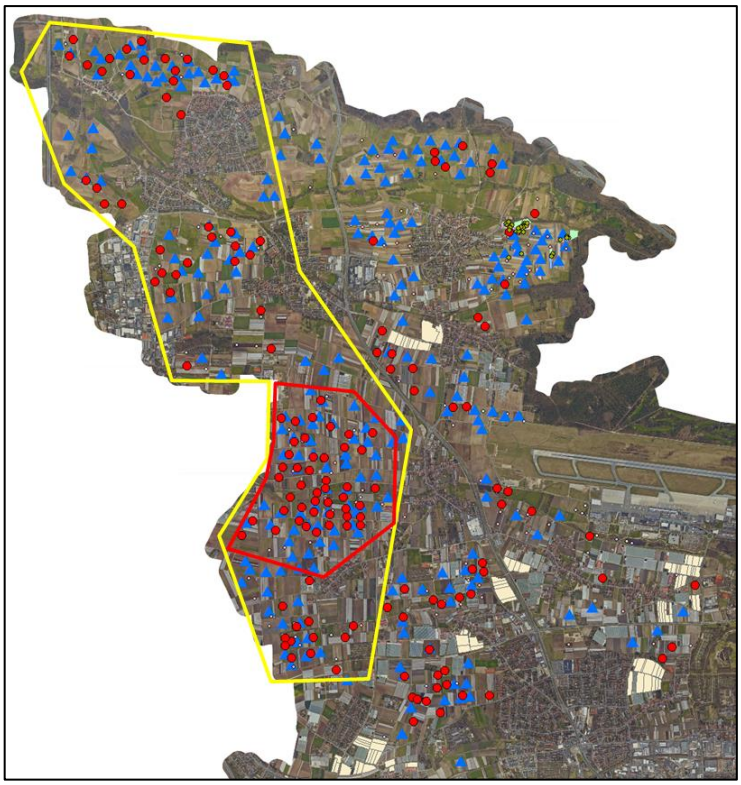


Abb. 2: Verbreitung von Feldlerche (blaue Dreiecke) und Kiebitz (rote Punkte) im Knoblauchsland mit dem Bereich westlich der Erlanger Straße (gelb umrandet) und der hochverdichteten Kolonie südlich Boxdorf und nördlich des Poppenreuther Landgrabens (rote Umrandung).
Quelle: Ref. III

Rund zwei Drittel der Gesamtpopulation leben in der Ackerflur westlich der Erlanger Straße. Einen besonders sensiblen Raum stellen die Bereiche südlich von Boxdorf und nördlich des Poppenreuther Landgrabens dar, wo sich auf kleinem Raum mit 46 Brutpaaren rund ein Drittel der Gesamtpopulation häuft (vgl. Abbildung 2).

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sollten künftig populationsstützende Maßnahmen zum Erhalt der als landesweit bedeutsam bewerteten Kiebitzvorkommen im Knoblauchsland vorgesehen werden. Dies betrifft insbesondere die vom Kiebitz dicht besiedelten Flächen.

Gemäß Stadtklimagutachten 2014 befinden sich im Knoblauchsland wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die stadtklimatischen Auswirkungen des fortschreitenden Gewächshausbaus bedürfen in Zukunft einer genaueren Betrachtung; insbesondere ist konzeptionell zu vertiefen, auf welche Weise die Bebauung der Kaltluftentstehungsgebiete mit Gewächshäusern den Stadtraum beeinflusst.

Die Leitlinien der räumlichen Entwicklung im Knoblauchsland sind ein informelles städtebauliches Konzept, welches ganzheitliche Entwicklungsvorstellungen für das Knoblauchsland formuliert. Sie sind für das Handeln der Verwaltung bindend, wie etwa bei der Begründung neuen Planungs- und Baurechts. Ohne eine formale Bauleitplanung, welche bedarfsweise Leitlinienziele festsetzt oder darstellt, können die Leitlinien nicht verbindlich gegenüber privaten Vorhabenträgern durchgesetzt werden, denn beim Fehlen eines Bebauungsplans wird die Errichtung eines Gewächshauses i.d.R. als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten sein.

Die Steuerung des Gewächshausbaus ist durch Integration des Leitlinienkonzepts in die vorbereitende Bauleitplanung nur bedingt zielführend. Ein zu beschließender Teil-Flächennutzungsplan (Teil-FNP) mit ausgewiesenen Konzentrationsflächen für Gewächshausanlagen könnte nicht alle Gewächshausvorhaben regulieren:

- In Abhängigkeit der stets erforderlichen bauplanungsrechtlichen Zuordnung eines privilegierten Vorhabens im Außenbereich unterliegen nach aktueller Rechtsprechung nur jene Betriebe, deren bauliche Anlagen (auch Gewächshausflächen) den Großteil ihrer Betriebsfläche einnehmen dem sog. Planvorbehalt eines Teil-FNPs, da sie als Gartenbaubetriebe bewertet werden (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

- Gewächshausvorhaben von Betrieben, deren bauliche Anlagen für den Unter-Glas-Anbau nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche im Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche für Freilandanbau einnehmen, sind hingegen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als landwirtschaftliche Betriebe zu bewerten und unterliegen nicht mehr dem in § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB formulierten Planvorbehalt; somit bleiben die Vorhaben dieser Betriebe beim Fehlen gegenläufiger bauleitplanerischer Festsetzungen (d.h. durch Bebauungspläne) privilegiert.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt Nürnberg, der Belange der Landwirtschaft und insbesondere einer verträglichen Siedlungsentwicklung im Bereich Kraftshof Süd, sollten die Planungsziele daher Eingang in die verbindliche Bauleitplanung finden:

- Um die geordnete landwirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung in Kraftshof langfristig zu sichern, soll ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine strukturierte geordnete Entwicklung der weiteren landwirtschaftlichen Flächen sowie der künftigen landwirtschaftlichen Nutzung in Kraftshof Süd steuert und die schützenswerte Landschaft sichert.

- Dabei ist vorgesehen, Festsetzungen zu treffen, die die Bebaubarkeit der Grundstücke, auch im Hinblick auf die im Außenbereich zulässigen privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB, regeln.

- Infolgedessen soll künftig in bestimmten Bereichen mit einer Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die massive Bebauung durch städtebaulich prägende Gewächshäuser eingeschränkt und geregelt werden.

Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4679 „Kraftshof Süd“
Zur Sicherung und Steuerung der o.g. ganzheitlichen Entwicklungsvorstellungen und der städtebaulichen Ziele der Stadt Nürnberg, sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans dementsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine strukturierte geordnete Entwicklung gesteuert werden.

Der Geltungsbereich umfasst den, von einer Konzentration von Glasgewächshäusern besonders geprägten und hochgradig versiegelten, Süden des Stadtteils. Der Geltungsbereich umfasst dabei ca. 53 ha und liegt nördlich der „Erlanger Straße“, südlich der „Schiestlstraße“ und westlich der „Irrhainstraße“. Des Weiteren umfasst er im Westen den Ortseingang zwischen der „Kraftshofer Hauptstraße“ und der Straße „Am Kressenstein“ sowie angrenzende westliche Teilflächen.

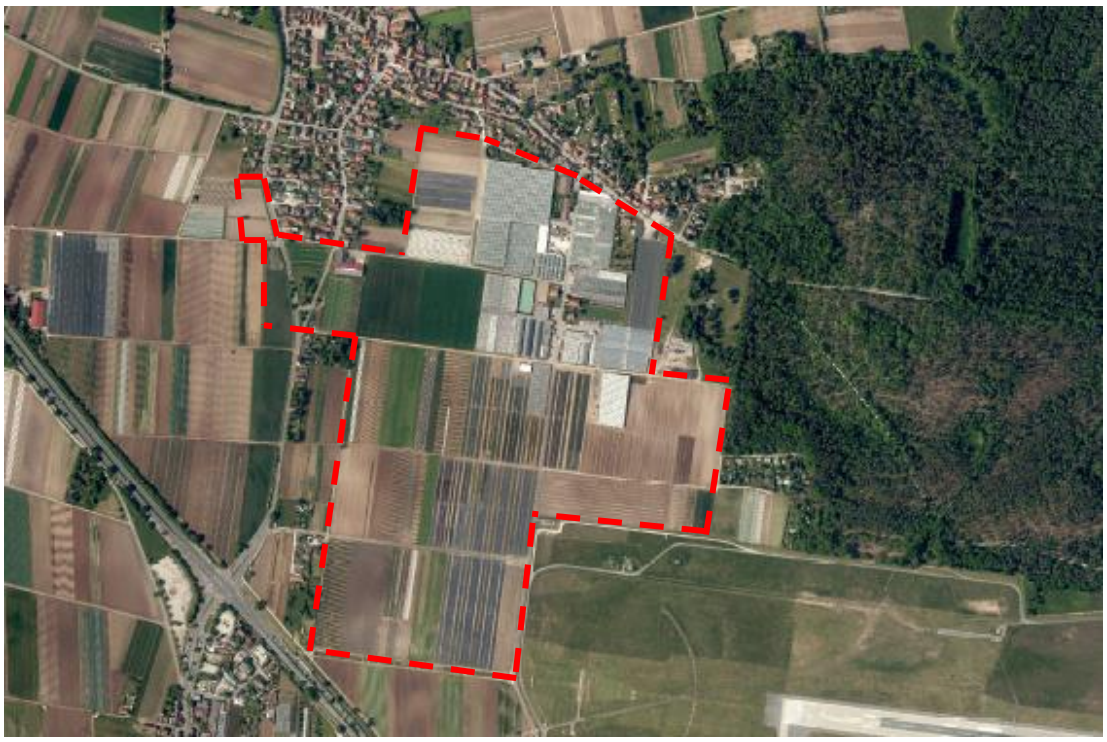


Abb. 3: Auszug aus dem Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Planungsrechtliche Situation im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan wird das Gebiet auf Höhe der Straße „Walleräcker“ als Flughafen und der Großteil der restlichen Fläche als Fläche für Landwirtschaft mit der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße „Am Kressenstein“ dargestellt. Im Süden des Plangebietes befinden sich eine übergeordnete Freiraumverbindung sowie die Hauptverbundachsen Biotopverbundsystem – Feuchtgebiete.

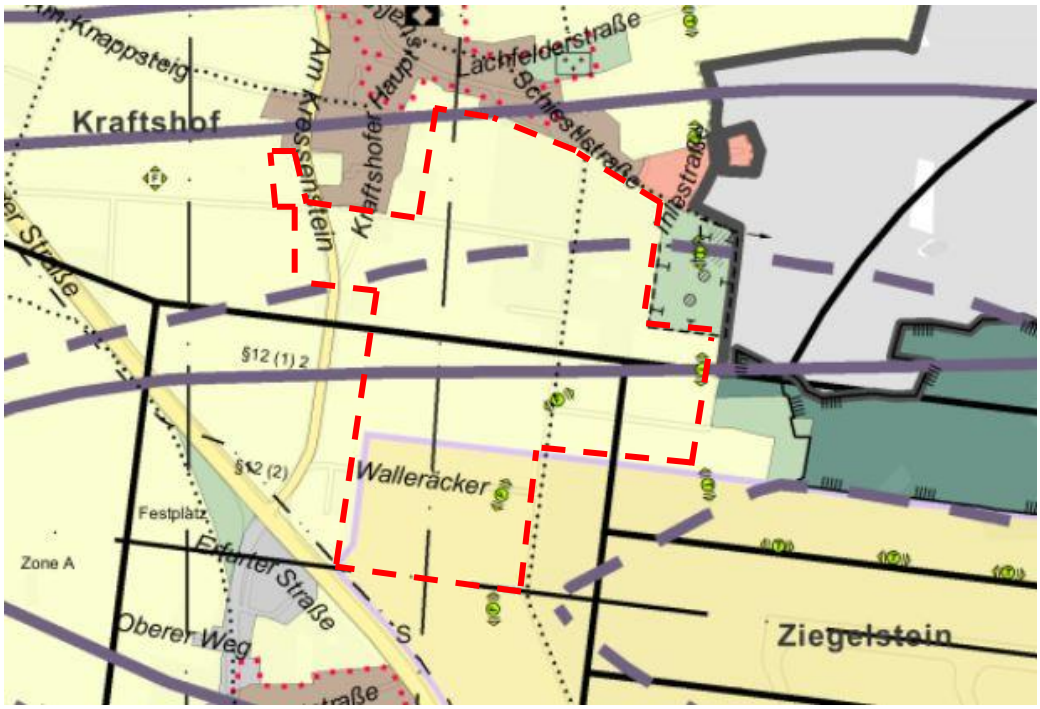


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich,
Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Über das Gebiet zieht sich außerdem eine Richtfunkstrecke und es grenzt an die Schutzzone nach Fluglärmgesetz. Am 09.09.2014 wurde durch eine Rechtsverordnung der Bayerischen Staatsregierung ein neuer Lärmschutzbereich für den Flughafen Nürnberg festgelegt, welcher mit Wirkung zum 01.10.2014 in Kraft trat und die dargestellten Schutzzonen ersetzte. Das Plangebiet liegt somit nach Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N von 2014) zum größten Teil in der Nacht-Schutzzone.

Städtebauliche Ziele und geplante Festsetzungen
Eine intensive Wohnbebauung wird nicht angestrebt, sie ist wegen der Fluglärmzonen auch nicht möglich. Lediglich im Beriech entlang der Kraftshofer Hauptstraße, der schon erschlossen ist, werden im weiteren Verfahren geringe Zubauten mit dörflichem Erscheinungsbild geprüft. Die Flur östlich davon steht für Wohnungsbau dezidiert nicht zur Verfügung, nach Westen hin ist außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes durch die Leitlinien und den FNP eine Wohnbebauung nicht gewünscht.

Zur Sicherung einer strukturierten und städtebaulich geordneten Entwicklung ist es vorgesehen Festsetzungen zu treffen, die die Bebaubarkeit der Grundstücke, im Hinblick auf die im Außenbereich privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB einschränken, sowie die städtebauliche Entwicklung ordnen. Infolgedessen soll künftig die massive Bebauung durch städtebaulich prägende Gewächshäuser gelenkt und die am Ortsrand Kraftshofs vorhandene Ortsrandstruktur gesichert und bauliche Entwicklungen gesteuert werden.

Die Siedlungsentwicklung soll sich Freiraum- und Naturraum schonend vollziehen; dabei soll der Bestand bzw. das Bestandsniveau im Rahmen der Innenbereichsentwicklung entsprechend § 34 BauGB gehalten bzw. –so möglich- moderat ergänzt werden.

Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, in welchem Umfang Ausnahmen für kleinteiligere Gewächshäuser oder auch untergeordnete, bauliche und / oder landwirtschaftliche Anlagen, die den Landschaftseindruck sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigen, zugelassen werden können.

Kosten
Die Kosten der Planung sind derzeit noch nicht bekannt, sie werden ggf. im weiteren Verfahren ermittelt.

Weiteres Vorgehen
Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens soll beschlossen und öffentlich bekannt gemacht werden.