

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/045/2009

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A. 41 Woe N_P-9-90_1.Ä._Satzungsbeschluss

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke
----------------------------------

**Bebauungsplan P-9-90, 1. Änderung, für das Gebiet östlich der Berliner Straße mit integriertem Grünordnungsplan  
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.01.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.01.2010	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Den in den Punkten 12.1.1 bis 12.1.6 und 12.2.1 bis 12.2.5 aufgeführten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			Ca. 100.000,00 € (netto) für Herstellungs- und Entwicklungspflege inkl. Eigenleistungen
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden			Grundstücksfonds des Referats 3
Folgekosten			Pflege- und Entwicklungskosten

## **1. Zusammenfassung**

Der Lebenshilfe für Behinderte Schwabach-Roth e.V. soll die Verlagerung und zusätzliche Erweiterung ihrer Werkstätten innerhalb des Schwabacher Stadtgebietes ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan P-9-90 1. Änderung dient der planungsrechtlichen Absicherung der Standortverlagerung und Erweiterung der Werkstätten für Behinderte von ihrem bisherigen Standort an der Äußeren Rittersbacher Straße in ein zu schaffendes Baugebiet (Fläche für Gemeinbedarf) östlich der Berliner Straße.

Wegen der Flächenansprüche, der Lagegunst, der Verfügbarkeit, der Finanzierbarkeit und anderer Gründe kommt nur eine Fläche an der Berliner Straße in Frage. Da diese im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit noch als „Fläche für Wald“ festgesetzt ist, ist der Bebauungsplan zu ändern, um die rechtlichen Grundlagen für eine Baugenehmigung zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Vorfeld wirksam in eine Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche geändert.

In der heutigen Sitzung sollen die zum Entwurf des P-9-90 1. Änderung eingegangenen Stellungnahmen behandelt werden und der Satzungsbeschluss gefasst werden. Damit steht das Bebauungsplan-Verfahren heute vor seinem Abschluss.

In diesem heute zu würdigenden letzten Beteiligungsschritt der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen vorgebracht, die sich in ihren wesentlichen Punkten auf folgende Themen konzentrieren:

- Waldeingriff und Beeinträchtigung des LSG VII
- Externer Ausgleich in Untereschenbach
- Maßnahmenplanung für umgebende Waldflächen

Die vorgenannten Bedenken und Anregungen konnten im Zuge des Verfahrens eingearbeitet und ergänzt werden.

## **2. Bisheriges Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Schwabach hat in seiner Sitzung am 01.08.2008 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes P-9-90 für eine Fläche östlich der Berliner Straße gefasst. Der Bebauungsplan soll der Standortverlagerung und Erweiterung der Werkstätten für Menschen mit Behinderung der Lebenshilfe Schwabach-Roth e.V. von ihrem bisherigen Standort an der Äußeren Rittersbacher Straße an einen neuen Standort im Südosten von Schwabach dienen.

Zur Verwirklichung des Vorhabens wurde zudem der Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach für das „Gebiet Schwabach-Ost, Bereich X“ östlich der Berliner Straße (Standortverlagerung der Lebenshilfe Schwabach-Roth e.V.) von bislang „Fläche für die Forstwirtschaft“ und Landschaftsschutzgebiet in Fläche für Gemeinbedarf „Anlagen für soziale Zwecke“ und öffentliche Grünfläche geändert. Dadurch wird das Entwicklungsgebot des § 8 Baugesetzbuch erfüllt. Der Änderungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Schwabach in seiner Sitzung am 31.07.2009 gefasst. Die Teiländerung wurde von der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 29.09.2009 genehmigt. Wirksamkeit erlangte die Teiländerung durch Amtsblattveröffentlichung am 17.10.2009 (Amtsblatt Nr. 42 der Stadt Schwabach).

Die Herausnahme aus dem vorgenannten Landschaftsschutz wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung geklärt. Es soll für die Baumaßnahme die Erteilung einer Befreiung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet erteilt werden. Eine gegebene objektive Befreiungslage wurde mit Schreiben vom 19.01.2009 bereits vom Umweltschutzamt bestätigt (siehe Anlage 2). Der Stadtrat hat in seinem Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan am 31.07.2009 die gegebene objektive Befreiungslage bekräftigt. Die eigentliche Befreiung wird dann im Rahmen des Bauantrages erteilt werden können. Im laufenden Änderungsverfahren zur

Landschaftsschutzgebietsverordnung soll dann die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden.

Für den Bebauungsplan wurde nach der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 24 vom 13.06.2009) vom 15.06.2009 bis einschließlich 03.07.2009 (frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 15.06.2009, Frist bis 03.07.2009) zuletzt nun die öffentliche Auslegung (29.09.2009 bis einschließlich 30.10.2009; Amtsblatt Nr. 38 vom 19.09.2009) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 25.09.2009, Frist bis 30.10.2009) durchgeführt.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung P-9-90 umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flur-Nr. 116 sowie einen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 116/26 der Gemarkung Penzendorf und ist begrenzt:

- im Norden verläuft die Grenze innerhalb des Grundstücks Fl.-Nr. 116 (Waldfläche);
- im Osten verläuft die Grenze innerhalb des Grundstücks Fl.-Nr. 116 (Waldfläche),
- im Süden durch das Gewerbegrundstück Fl.-Nr. 116/65,
- im Westen durch die Berliner Straße (Fl.-Nr. 116/26).

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. Das überplante Gebiet ist ca. 1,93 ha groß. Das Gelände ist nahezu eben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan P-9-90 ist das gesamte Plangebiet als Waldfläche festgesetzt, für die Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung des Sandkiefernforstes bzw. eines Waldmantels festgesetzt wurden.

Für die umgebenden Flächen gelten weiterhin die Festsetzungen des P-9-90, insbesondere die Festsetzung „Fläche für Wald“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war der Bereich als „Fläche für die Forstwirtschaft“, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes in Fläche für Gemeinbedarf sowie die Befreiung des betroffenen Grundstücksteils vom Landschaftsschutz wurden wie in Kapitel 2 geschildert vorgenommen und gelöst.

### **4. Beschreibung der Planungsvorgaben und -ziele**

Die Lebenshilfe für Behinderte Schwabach-Roth e.V. ist als Verein in Schwabach und im Landkreis Roth seit 1963 tätig. Es werden insgesamt über 450 behinderte Menschen betreut.

Für die Stadt Schwabach ist der Verein eine wichtige Institution. Entsprechend der Bedeutung der Stadt als mögliches Oberzentrum sollen zentrale Einrichtungen gehalten werden. Die Stadt erfüllt damit wichtige soziale Aufgaben in der Region. Bedeutende Grundsätze der Bauleitplanung (§1 BauGB), wie die Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, sowie die Sicherung von Arbeitsplätzen werden damit erfüllt.

Durch die an die Stadt herangetragenen Wünsche zur Verlagerung der in Schwabach ansässigen Werkstatt für Behinderte innerhalb des Stadtgebietes würde es möglich, diesen wichtigen Zweig der Lebenshilfe in Schwabach zu halten.

Die Lebenshilfe beabsichtigt, die Werkstätten in Schwabach zu erweitern. Die Zahl der Beschäftigten mit Behinderung soll um 30 Arbeitsplätze auf 150 Arbeitsplätze erhöht werden. Des Weiteren soll das Personal von 25 auf ca. 30 Arbeitskräfte erhöht werden. Diese Erhöhung der Beschäftigten hat nicht nur die Erweiterung der Produktionsräume sondern auch

der Sanitäranlagen und des Speisesaals zur Folge.

Am gegenwärtigen Standort in der Äußeren Rittersbacher Straße ist eine Erweiterung nicht möglich. Sie wäre sowohl unwirtschaftlich als auch größtenteils planungs- und bauordnungsrechtlich nicht zulässig. Die bestehende Fläche ist für eine Erweiterung wesentlich zu klein.

Insgesamt ist festzuhalten, dass für Schwabach als mögliches Oberzentrum und kreisfreie Stadt die Verlagerung der Werkstätten und somit der Erhalt des Standortes der Lebenshilfe in Schwabach notwendig ist, um die mit diesen Funktionen verknüpften Aufgaben, insbesondere hier die sozialen Aufgaben, auch weiter erfüllen zu können. Die Eignung Schwabachs und die Zulässigkeit des Vorhabens wurden durch die Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken und des Planungsverbandes im Rahmen des Teiländerungsverfahrens des FNP nicht in Frage gestellt.

Seitens der Lebenshilfe wird eine Fläche von ca. 19.000 m<sup>2</sup> benötigt. Wichtige Anforderungen an die Fläche sind: die Lage im Großraum Schwabach die gute verkehrliche Erschließung und Kundenerreichbarkeit, Anschluss an den ÖPNV, kurze Entfernung zur Nebenwerkstatt am Ortsanfang Roth sowie ein möglichst ebenerdiges Gelände, da die Werkstatt eingeschossig und barrierefrei errichtet werden soll.

Für die Verlagerung der Werkstätten erweist sich der Standort an der Berliner Straße als geeignet. Vorteile dieses Standortes sind die vorhandene Erschließung, die verkehrsgünstige Lage an der Berliner Straße und im Stadtgebiet sowie die kurzfristige Verfügbarkeit. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Schwabach. Der Standort ist bereits in der Nachbarschaft durch gewerbliche Bauten geprägt.

Eine Flächennutzungsplanänderung von „Fläche für die Forstwirtschaft“ und Landschaftsschutzgebiet in „Gemeinbedarfsfläche“ hat die geplante Standortverlagerung für die bislang bereits in Schwabach ansässigen Werkstätten für Behinderte und damit verbunden den Erhalt der sozialen Einrichtung für Schwabach vorbereitet. Dieser zeitnah aufgestellte Bebauungsplan P-9-90 1. Änderung mit der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ schafft nun die wesentlichsten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung.

## **5. Projektbeschreibung und geplante Bebauungsplan-Festsetzungen (siehe auch Anhänge 1 und 2)**

### **5.1 Fläche für Gemeinbedarf**

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Baugebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen erklären sich aus der festgesetzten Zweckbestimmung selbst. Die Festsetzung „Anlagen für soziale Zwecke“ beinhaltet die Ansiedlung der Werkstätten für Menschen mit Behinderung mit den zu deren Betrieb notwendigen ergänzenden Nutzungen. Diese sind insbesondere Sanitäreinrichtungen, Speisesaal, Verwaltungsräume u. ä. Damit sind sämtliche anderweitige Nutzungen aus dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung automatisch ausgeschlossen, d.h. Wohnen, Gewerbe usw. sind nicht möglich, sofern sie nicht direkt der Nutzung Werkstatt für Menschen mit Behinderung dienen.

### **5.2 Grünstreifen an der Berliner Straße**

Entlang der Berliner Straße wird ein öffentlicher Grünstreifen in einer Mindestbreite von 7 m ausgewiesen. Die Breite des Streifens wurde im Laufe des Verfahrens optimiert. Dem Grünstreifen stehen Argumente des Naturschutzes entgegen, die durch eine Reduzierung des Grünstreifens und der Verschiebung des Baukörpers und des gesamten Grundstücks der Lebenshilfe zur Straße hin eine Eingriffsminimierung in das LSG zum Ziel haben. Die Fläche betrug im Vorentwurf etwa 1.300 m<sup>2</sup> und wird nun bei parallelem Zuschnitt etwa 920 m<sup>2</sup>

betragen.

Diese Breite mit Mindestmaß von 7 m wird wie folgt begründet:

- Vorhalten notwendiger Reserveflächen für eine spätere Fortsetzung eines Geh- und Radweges Richtung Norden sowie einer mögliche Linksabbiegerspur für die Zufahrt der Lebenshilfe, siehe Anlage 6, Schnitt durch den Grünstreifen.
- Durchgängiges städtebauliches Gestaltungsprinzip im Falbenholzgebiet, dass nicht durch die Schaffung eines Präzedenzfalls vollständig ausgehebelt werden soll.
- Schutzfunktion, Abschirmung des Grundstücks und Verschattung der Stellplätze von Westen her.
- Die zur Berliner Straße hin im Bereich der Zufahrten aus verkehrstechnischer Sicht notwendige Stauraumtiefe von 20m kann auch eingehalten werden, wenn das Grundstück mit Toren versehen wird und es gehen keine privaten Stellplätze verloren. Die innere Erschließung lässt sich damit einfacher organisieren.
- Notwendiges Mindestmaß aus naturschutzfachlicher Sicht, um den Baumbestand zu erhalten und damit eine standorttypische Gestaltung zu erreichen, siehe Anlage 7, Begründung und Bestandsplan öffentlicher Grünstreifen (ANUVA).
- Ein weiteres Heranrücken der Baufläche hätte auch zur Folge, dass der Baukörper des Produktionstraktes, der am ehesten erweitert wird, relativ nah an das Grundstück der Berliner Straße heranrücken würde (auf etwa 14m).

## **6. Änderungen an der Planung aufgrund der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung mit Behörden- und Trägerbeteiligung und weiterer Erkenntnisse**

Aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung, der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der zwischenzeitlich vorliegenden Untersuchungsergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und des Kartierergebnisberichtes wurden nachfolgende Änderungen, Ergänzungen und Korrekturen an der Planung sowie der Satzung und der Begründung vorgenommen:

- Vervollständigung der Begründung und des Umweltberichtes aufgrund der erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie aufgrund der durch die Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse.
- Vergrößerung des Geltungsbereichs um eine Teilfläche des Straßengrundstücks Fl.-St.-Nr. 116/ 26 für die Anschlussbereiche der beiden Zufahrten zur Berliner Straße (ca. 130 m<sup>2</sup>). Die beiden Erweiterungsbereiche werden als Verkehrsflächen ausgewiesen und liegen auf der öffentlichen Fläche der Berliner Straße. Damit soll die Erschließung durchgängig gesichert werden (Entwurf).
- Anpassung des Planblattes vor allem hinsichtlich der Tiefe des öffentlichen Grünstreifens an der Berliner Straße (einheitliche Breite von 7 m parallel zur Berliner Straße), Ergänzung des Sichtdreiecks an der Ausfahrt zur Berliner Straße, sowie minimale Erweiterung der Baugrenze im Bereich der geplanten Anlieferung, um hier das Konzept der Lebenshilfe besser zu ermöglichen (Entwurf).
- Änderungen (Entwurf) und Vervollständigung der Textfestsetzungen insbesondere bezüglich der grünordnerischen Festsetzungen
- Endfassung der Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebietes und Anpassung der Ausgleichsbilanz an die aktualisierte Planung (Entwurf).
- Vervollständigung der Maßnahmenplanung der externen Ausgleichsflächen sowie Nachweis der Ersatzaufforstungsfläche.
- Erstellung Maßnahmenplanung für Teilflächen der Flurnummer 116, Gemarkung Penzendorf, Stadt Schwabach.

Es ist insgesamt festzustellen, dass die vorgenannten Änderungen und Vervollständigungen der Planung überwiegend redaktioneller Art sind. Soweit sie eine tatsächliche Änderung an der Planung bedeuten, sind sie in ihrem Umfang so geringfügig, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich ist.

## **7. Zusammenfassende Betrachtungen zu den erstellten Gutachten und Untersuchungen sowie zur Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes LSG VII**

### **7.1 Betroffenheit Landschaftsschutzgebiet**

Der gesamte Umgriff des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes P-9-90 liegt im Landschaftsschutzgebiet VII. Die Gesamtgröße des LSG VII beträgt 325,16 ha, d.h. der tatsächliche Eingriff macht 0,6 % aus. Nach Auskunft des Umweltschutzamtes ist eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung zunächst nicht erforderlich. Daher soll der Bereich im Wege der Befreiung mit in den Planbereich einbezogen werden. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung soll dann im Rahmen des Gesamtverfahrens für den neuen Schwabacher Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Diese Änderung ist begründet in der Wahrnehmung sozialer Aufgaben durch die Stadt, denn die Ansiedlung der Werkstätten liegt im Interesse des öffentlichen Wohls.

Die hierzu erforderlichen Grundsatzbeschlüsse wurden bereits in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 20.11.2008 im Rahmen der Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Träger und Behördenbeteiligung und Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung zur Flächennutzungsplan-Teiländerung gefasst.

„Als Ergebnis einer sach- und fachgerechten Abwägung gemäß §1 Absatz 7 Baugesetzbuch überwiegen insbesondere die Belange nach §1 Absatz 6 Nr. 3 Baugesetzbuch gegenüber den Belangen nach Nr.7.

Der gegebenen objektiven Befreiungslage für das LSG VII und der möglichen Ausnahme von den Verbotstatbeständen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde nach derzeitigem Kenntnisstand zugestimmt (vorbehaltlich der Ergebnisse der weiteren naturschutzfachlichen Untersuchungen und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).„

Die Feststellung der objektiven Befreiungslage ist Aufgabe des Stadtrates als Verordnungsgeber im Rahmen seiner Abwägung. Sie ist im Beschluss zur Flächennutzungsplan-Teiländerung am 31.07.2009 vorbehaltlich der Ergebnisse der Endfassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bereits festgestellt worden. Sie ist abschließend im Beschluss zur Bebauungsplanänderung entsprechend festzustellen.

Es wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Teiländerung vom 19.01.2009 (Anlage 4) verwiesen, in der nach damaligem Kenntnisstand eine objektive Befreiungslage als gegeben dargestellt wurde, da das Landschaftsschutzgebiet durch das Vorhaben nicht in seiner Substanz betroffen ist. Die von der UNB in diesem Zusammenhang gestellten Forderungen nach Anpassung und Fortentwicklung der naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den nicht von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flächen, der Reduzierung des öffentlichen Grünstreifens auf ein Mindestmaß sowie Abschluss der Bebauung in Richtung auf das Schutzgebiet **sind erfüllt** (Maßnahmenplan für Teilflächen der Flurnummer 116 sowie Beschlussvorschlag Nr. 12.1.6, Begründung des Grünstreifens als Vorhaltefläche für Geh- und Radweg sowie Linksabbiegerspur, rechtskräftiger Bebauungsplan P-9-90, der für den hinteren Bereich Waldfläche festsetzt).

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens P-9-90 1. Änderung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Anlage 1). Es sind **keine Ausnahmen** oder Befreiungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Die eigentliche Befreiung von den Wirkungen des LSG VII erfolgt dann im Rahmen des Bau-

antrages für die Werkstätten für Menschen mit Behinderung. Insoweit sind die Widersprüche zwischen der LSG-VO und der geplanten künftigen Gemeinbedarfsfläche ausgeräumt.

## 7.2 Neue Schwabacher Ökologische Prüfliste

Beim Abarbeiten der Neuen Schwabacher Ökologischen Prüfliste hat sich gezeigt, dass die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen sind. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild ist eine mittlere Betroffenheit festzustellen. Die Betroffenheit für die Waldfläche ist **sehr hoch**, da sie einen Kiefernwald mit Beimischungen von Preiselbeere und Besenheide insbesondere im Bereich von Flugsanden darstellt, sowie Rote Liste-Arten der Fauna als auch Flora und Pilze festgestellt wurden. Die Böden weisen teilweise Flugsande auf, die seltene Böden mit außergewöhnlich hohem Potential für den Arten- und Biotopschutz darstellen.

## 7.3 Naturschutzfachliche Gutachten

Es liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung vom August 2009 (siehe Anlage 1) vor. Diese saP hat in der vorläufigen Fassung vom April 2009 bereits an der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bebauungsplan teilgenommen. In Abstimmung mit der UNB, dem zuständigen Vertreter der Regierung von Mittelfranken und ANUVA wurde der Untersuchungsrahmen für die naturschutzfachlichen Belange konkret abgesteckt und neben der saP auch noch die Untersuchungen auf Vögel, Fledermäuse, Wildbienen, Heuschrecken, Amphibien und Reptilien erweitert. Die Ergebnisse sind der Anlage 2, Kartiererergebnisbericht vom August 2009 zu entnehmen.

## 7.4 Ökologischer Ausgleich und Ersatzaufforstung - Vorgehensweise

Der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich insgesamt auf Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan P-9-90 als Waldflächen festgesetzt wurden und auf denen Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung eines Sandkiefernwaldes festgesetzt wurden. Dieser Planzustand wird unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Flächen als Berechnungsgrundlage der Bestandsbewertung entsprechend der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen herangezogen. Somit wird der größte Teil der bestehenden Fläche **mit 1,0 bewertet** und geht so in die Bilanzierung ein. Somit sind tatsächliche Aufwertungen der umgebenden Waldflächen rechnerisch nicht für den ökologischen Ausgleich dieses Bauvorhabens heranzuziehen. Aussagen zu naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den angrenzenden Flächen sind der Maßnahmenplanung (Anlage 3 dieser Beschlussvorlage) zu entnehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanz aufstellt und die Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich im Plangebiet festlegt. Aufgrund der hohen Bewertung des Bestandes ist der **erforderliche ökologische Ausgleich sehr hoch**.

Aus der Differenz zur Bestandsbewertung ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 13.915 Wertepunkten.

Die von der Planung in Anspruch genommene Waldfläche von etwa 19.300 m<sup>2</sup> ist flächengleich durch eine Ersatzaufforstung zu ersetzen. Die Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden aus der forstwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Die rückwärtige private Grünfläche mit einer Größe von 4.844 m<sup>2</sup> wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in den Grünordnerischen Festsetzungen in §9 Abs.8 der Satzung zum Bebauungsplan P-9-90 1. Änderung. Es ist die Entwicklung eines reich strukturierten Waldrandes sowie die Verbesserung des Sandkiefernwaldes vorgesehen. Hierzu ist der Bestand auszulichten (mindestens 50%) und einzelne Bäume sind freizustellen. Obwohl damit ein Teil des Geltungsbereichs noch Waldcharakter besitzt, ist er als

private Grünfläche nicht mehr zweifelsfrei Wald im Sinne des Waldgesetzes. Daher wurde die Ersatzaufforstungsfläche mit einer Größe von 1,93 ha ermittelt. Der verbleibende Kompensationsbedarf sowie die Ersatzaufforstungsfläche werden extern auf folgender, in städtischem Eigentum befindlicher, verfügbarer Fläche nachgewiesen:

Fl. Nr. 385, Gemarkung Untereschenbach, Gemeinde Windsbach, Landkreis Ansbach. Auf dieser Fläche können entsprechend der erfolgten Maßnahmenplanung 14.459 Wertepunkte erreicht werden und eine Ersatzaufforstung von 27.867 m<sup>2</sup> (Bedarf 19.300 m<sup>2</sup>) umgesetzt werden (siehe Anhang 3). Dabei wurde die Ersatzaufforstung entsprechend der Schwabacher Werteliste in die Ausgleichsberechnung mit einbezogen.

Die Fläche ist im Eigentum der Hospitalstiftung und die Maßnahmendurchführung ist mittels einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Eine andere geeignete Ausgleichsfläche, möglichst in der Nähe des Eingriffsortes, steht kurzfristig nicht zur Verfügung und konnte durch das Liegenschaftsamt nicht bereitgestellt werden. Diese Form des Ausgleichs ist vor dem Hintergrund der Bedeutung des Vorhabens für das Allgemeinwohl zu rechtfertigen.

Die Aufforstung der Fläche erfolgt aus den Mitteln des Grundstücksfonds des Referates 3. Die Entwicklungspflege wird durch eigene Ressourcen unter Hinzuziehung des Landschaftspflegeverbandes geleistet.

Von der Stadt Windsheim, den Forstämtern in Roth und Ansbach sowie der Unteren Naturschutzbehörde in Ansbach liegen die Bestätigungen vor, dass zur Erstaufforstung auf dieser Fläche keine Bedenken bestehen und dass Vorgaben des Flächennutzungsplanes bzw. der Landschaftsplanung nicht entgegenstehen.

Sowohl die Höhere Landesplanungsbehörde als auch der Planungsverband Industrieregion Mittelfranken weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass die Stadt Windsbach nicht zum großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen zählt. Eine Kompensation der erforderlichen Rodungsmaßnahmen durch Neuaufforstung im Stadtgebiet von Windsbach würde demnach nicht dem Ziel B IV 4.1 des Regionalplanes entsprechen. Da die vorgeschlagene Aufforstungsfläche an die Grenze des Verdichtungsraumes mit einem Abstand von 175 m angrenzt und im unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Abgrenzung des Verdichtungsraumes steht, wird nach Auffassung der Stadt Schwabach das Ziel des Regionalplanes erfüllt. Mit Schreiben vom 25.07.2008 hat sich das Amt für Landwirtschaft und Forsten positiv zu einer Anerkennung dieser Aufforstungsfläche geäußert. Hierbei wurde u.a. auf die unmittelbare Nähe zum Verdichtungsraum hingewiesen (siehe Anlage 5).

## **7.5 Ergebnis der Behandlung der Planung im Naturschutzbeirat am 08.01.2009**

Über die Planungen für den möglichen künftigen neuen Standort der Werkstatt für Menschen mit Behinderung östlich der Berliner Straße (Flächennutzungsplan-Teiländerung Gebiet Schwabach-Ost, Bereich X) wurde der Naturschutzbeirat der Stadt Schwabach bereits vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in seiner Sitzung am 08.01.2009 informiert. Von Seiten des Stadtplanungsamtes wurde um Zustimmung zur Herausnahme der betroffenen Waldfläche aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung gebeten.

Der Naturschutzbeirat hat das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage für diesen Teilbereich bestätigt. Es wurde weiterhin empfohlen, den vorgesehenen Grünstreifen entlang der Berliner Straße auf das technisch notwendige Maß zu reduzieren.

Dieses Votum findet im weiteren Verfahren Eingang in die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (siehe Anlage 4). Die gegebene objektive Befreiungslage wird bestätigt. Dazu wird auch auf den Beschluss des Stadtrates zur zugehörigen Flächennutzungsplan-Teiländerung in seiner Sitzung am 31.07.2009 verwiesen (siehe dortige Beschlussvorlage, TOP 20, abschließende Beschlussvorschläge in Kapitel 9.1.1 bis 9.1.3, Seite 40).

Bezüglich des Umgangs mit der Breite des Grünstreifens wird auf die Ausführungen im Kapitel 5.2 dieser Beschlussvorlage verwiesen.

## **7.6 Umgang mit wertvollen Flächen im südöstlichen Bereich des P-9-90**

Entsprechend der vorliegenden Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken zur Flächennutzungsplan-Teiländerung für das „Gebiet Schwabach-Ost, Bereich X“, östlich der Berliner Straße, wurde empfohlen, die im Osten und Süden angrenzenden naturschutzfachlich wertvolleren Flächen stärker unter Schutz zu stellen. Der Entwurf des Gesamtlächennutzungsplanes vom Juni 2009 weist aus diesem Grund den genannten Bereich wieder als Waldfläche aus und er verbleibt im Landschaftsschutzgebiet.

Der Forderung des Umweltschutzamtes und der Pflegerin für Umwelt und Naturschutz, die naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den nicht von der Änderung betroffenen Flächen innerhalb des P-9-90 anzupassen bzw. fortzuentwickeln, wurde durch die Erarbeitung des Maßnahmenplanes entsprochen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch den Stadtrat beschlossen. Sie ist tatsächlich möglich, da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Schwabach befindet.

Es sollen die damals mit der Satzung des Bebauungsplanes P-9-90 festgesetzten „Pflegetmaßnahmen für die Waldflächen“ (§11) an die aktuellen Anforderungen insbesondere hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes angepasst werden. Die Erforderlichkeit, hier naturschutzfachliche Maßnahmen durchzuführen, ergibt sich aus folgenden Gesichtspunkten: Zum einen hat sich das Biotop nicht wie gewünscht entwickelt, zum anderen sind die damals festgesetzten Maßnahmen heute nicht mehr in allen Punkten zutreffend.

Hierzu wurde ein gesonderter Maßnahmenplan für Teilflächen der Flurnummer 116, Gemarkung Penzendorf erstellt (siehe Anlage 3 dieser Beschlussvorlage). Es wird vorgesehen, hier stärker auf die vorkommenden Arten und deren Lebensraumsprüche einzugehen. Unter anderem sind hier Zauneidechse, Schwarzspecht, Baumpieper, Heidelerche, Kreuzkröte sowie verschiedene geschützte Heuschrecken- und Wildbienenarten zu nennen. Die vorhandenen Waldflächen werden in ihrer Ausprägung erhalten und die weniger wertvollen Teilflächen überwiegend mittels Pflegemaßnahmen verbessert.

Die umgebenden Waldflächen, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan P-9-90 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wurden, sollen nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes P-9-90 mit einbezogen werden. Für die Umsetzung des P-9-90 1. Änderung, besteht dazu keine funktionelle Notwendigkeit. Die Maßnahmen zur Aufwertung dieser Flächen können nicht als ökologische Ersatzmaßnahmen für den Eingriff aus der 1. Änderung des P-9-90 herangezogen werden.

Die Maßnahmen sind durch eigene Ressourcen der Stadt (Forst, Baubetriebsamt) mit Unterstützung des Landschaftspflegeverbandes umzusetzen. Sollten darüber hinaus Mittel erforderlich sein, sind diese für den Nachtragshaushalt 2010 anzumelden.

## **8. Umgang mit dem Gebäudeabstand zu den Waldrändern**

Für die rückwärtige private Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind die Entwicklung eines reich strukturierten Waldrandes sowie die Verbesserung des Sandkiefernwaldes vorgesehen. Hierzu ist der Bestand auszulichten (mindestens 50%) und einzelne Bäume sind freizustellen. Dies bedeutet, dass hier nur die stabilsten Bäume erhalten bleiben. Um konkret die Gefahr umstürzender Bäume möglichst auszuschließen, wird unter Leitung des Stadtförsters und unter Einbeziehung des Staatlichen Forstamtes, der UNB und Vertretern des Bauherrn die Umsetzung der Maßnahme (Auslichtung um 50%) in der Örtlichkeit im Rahmen der Vorbereitung der notwendigen Rodung vor Ort festgelegt. Damit dient diese Fläche der Abstufung zum bestehenden Hochwald, um die Gefahr des Windwurfes zu reduzieren.

Für den Bereich des Waldabstandes von nur 11,50m Richtung Osten und 12,00m Richtung Norden ist die Gefahr umstürzender Bäume nicht auszuschließen. Für die umgebenden Waldflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes P-9-90 wurde eine

Maßnahmenplanung (Anlage 8 dieser Niederschrift) erarbeitet. Dieser Plan geht in diesem Teilbereichen auf den erforderlichen Waldabstand zum Gebäude ein, d.h. im Rahmen der Umsetzung des Entwicklungsziels „Erhaltung des mageren Kiefernbestandes“ kann eine gezielte Auslichtung sturzgefährdeter Bäume erfolgen. Die Abstände von 11,50m im Osten bzw. 12,00m im Norden sollen nach Aussagen der Lebenshilfe erst bei baulichen Erweiterungen in Anspruch genommen werden, so dass sich in der Zwischenzeit ein abgestufter, stabiler Waldmantel aufbauen kann.

Insgesamt wird sich die Lage der Gebäude bzgl. der Hauptwindrichtung von Westen sehr günstig auswirken. Außerdem sollen dazu ggf. konkrete Regelungen mit der Lebenshilfe im weiteren Verfahren getroffen werden. Diese können z.B. eine verstärkte statische Ausbildung der Gebäude umfassen bzw. es kann eine vertragliche Regelung zum Haftungsausschluss getroffen werden.

## **9. Verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks**

Der Bebauungsplan setzt 2 Zufahrten zum Grundstück der Lebenshilfe fest (eine Nureinfahrt für PKW und Transporter und eine Ein- und Ausfahrt auch für LKW). Es ist folgendes Verkehrsaufkommen zu erwarten: früh und abends jeweils 16 bis 18 Behindertentransporte und 5 bis 10 Fahrten mit eigenem LKW, 2 Fahrten mit Fremd-LKW, sowie 1 Mercedes Sprinter mit mehreren Fahrten täglich. Dazu kommen noch die Fahrten des Personals. Der überwiegende Teil der Fahrten in das Grundstück erfolgt von Süden als Rechtsabbieger. Dieses Verkehrsaufkommen wird als nicht erheblich eingeschätzt.

Eine zusätzliche Linksabbiegerspur wird aus verkehrstechnischer Sicht aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens im Moment als nicht notwendig erachtet. Die Möglichkeit der Verlängerung der vorhandenen Linksabbiegerspur wird aus verkehrstechnischer Sicht nicht befürwortet. Es soll zunächst abgewartet werden, ob die Verkehrsabwicklung Probleme auslöst.

Es wird eine Fläche im städtischen Streifen zwischen der Berliner Straße und der Lebenshilfe mit berücksichtigt (Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche), um zu einem späteren Zeitpunkt, wenn erforderlich, die Linksabbiegerspur sowie einen Geh- und Radweg unterzubringen.

Der bestehende Fußweg soll aus Richtung Rother Straße von der Firma Sasse bis zum Beginn des Baugrundstücks verlängert werden. Das Teilstück des Gehweges befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

### Erschließungskosten

Die Berliner Straße zählt momentan noch als anbaufreie Straße. Sobald der überwiegende Teil der angrenzenden Grundstücke von ihr erschlossen wird, können zu einem späteren Zeitpunkt Erschließungsbeiträge erhoben werden.

## **10. Weiteres Verfahren**

In der heutigen Sitzung sind die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zu behandeln sowie der aufgrund dieser Stellungnahmen ergänzte Bebauungsplan P-9-90 1.Änderung mit Satzungstext vom 20.04.2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009 und die Begründung mit Umweltbericht sowie naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 20.04.2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009 als Satzung zu beschließen. Die Gutachten und Untersuchungsergebnisse in den Anlagen 1 bis 7 sind als Anlagen zur vorgenannten Begründung mit Umweltbericht zu billigen sowie nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Einsicht bereit zu halten.

## **11. Vorgebrachte Stellungnahmen**

### **11.1 Keine Rückäußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist keine schriftliche Äußerung erfolgt:

- Gewerbeverein 1848 Schwabach und Umgebung e.V.
- Staatliches Gesundheitsamt - Dienststelle Schwabach
- Stadt Schwabach- Amt 40
- Stadt Schwabach - Amt 45
- Stadt Schwabach - Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
- Stadt Schwabach- Referat 2
- Stadt Schwabach - Referat 3
- Bay. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege
- Feuerwehr Schwabach
- Gewerbeaufsichtsamt
- Handwerkskammer Mittelfranken
- Integrationsbeirat
- Kabel Bayern GmbH & Co.KG
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Lebenshilfe Werkstätte für Behinderte
- Regierung von Mittelfranken – Bereich 5
- Schwabacher– Abfallwirtschafts- GmbH
- Stadt Erlangen
- Stadt Fürth
- Stadtwerke Schwabach GmbH
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH

### **11.2 Keine Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

- Stadt Nürnberg
- Gemeinde Rednitzhembach
- Markt Wendelstein
- Stadt Windsbach
- Vermessungsamt Schwabach

### **11.3 Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

#### **11.3.1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth mit Schreiben vom 07.10.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 06.07.2009 (Anlage 8)**

##### Bereich Forsten:

Es wird aus forstlicher Sicht auf die Stellungnahme vom 06.07.2009 verwiesen; die Rodungsfläche beträgt 1,93 ha.

##### Es werden mit Schreiben vom 06.07.2009 folgende Einwände vorgebracht:

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes ist Wald i. S. Art.2 BayWaldG. Die Waldfläche liegt im Verdichtungsraum und hat besondere Bedeutung für den lokalen Klimaschutz. Die Umwidmung der Waldfläche zur Fläche für Gemeinbedarf ist eine Rodung i. S. Art. 9 BayWaldG.

Im Verdichtungsraum sind Rodungen nur bei Nachweis von flächengleichen Ersatzaufforstungen genehmigungsfähig. Es fehlt die Erläuterung, warum nur 1,68 ha als Ersatz aufgeforstet werden sollen bei einer Rodung von 1,92 ha Wald.

Es liegt die grundsätzliche Zustimmung des Amtes vor, Fl.-Nr. 385 Gemarkung Untereschenbach als Ersatzaufforstung anzuerkennen, obwohl die Gemarkung Untereschenbach nicht mehr im Verdichtungsraum liegt. Es ist nicht bekannt, dass ein Erstaufforstungsverfahren durchgeführt wurde. Es wird bedauert, dass das Waldrecht nicht in einem eigenen Kapitel behandelt wurde.

Die Baugrenze lässt eine Bebauung bis auf 11,5 m an den Wald heranrücken, somit ist die Gefahr umstürzender Bäume nicht auszuschließen.

Es wird um die Erläuterung der Differenz zwischen der Rodung von 1,92 ha und der Ersatzaufforstung von nur 1,68 ha gebeten und um die Mitteilung, wann der Bebauungsplan in Kraft tritt, wegen der Führung der Waldflächenstatistik.

#### Schreiben vom 07.10.2009:

- Im Textteil zum Bebauungsplan fehlt die Behandlung nach dem Bayerischen Waldgesetz. Eine Aufsummierung in „§9 Grünordnung/ ökologische Ausgleichsmaßnahmen“ deckt die forstrechtlichen Belange nicht ab.
- Lediglich im Begründungsteil wird auf Seite 28 der walddrechtliche Ausgleich mit 1,92 ha Erstaufforstung auf Fl.Nr. 385 Gemarkung Untereschenbach als Ersatz erwähnt.
- Grundsätzlich muss aus walddrechtlicher Sicht festgehalten werden, dass der Rodung von 1,92 ha Wald nur unter der Auflage einer Ersatzaufforstung von 1,92 ha zugestimmt werden kann (vgl. Art. 9 BayWaldG).
- Die forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der Erstaufforstungsfläche darf durch naturschutzfachliche Auflagen nicht unmöglich gemacht werden.
- Aus forstwirtschaftlicher Sicht ist zur Beschreibung der Maßnahmen „Entwicklung eines Waldes mit Waldrand und Waldwiese“ folgendes anzumerken:
  - Zu: „Aufwertung als Habitat für Specht durch Freistellung von ausgewählten Biotopbäumen“:

Auf der derzeitigen Waldfläche von 10.586 m<sup>2</sup> kann der Freistellung von Biotopbäumen im Umkreis von 10 bis 20 m nur zugestimmt werden, wenn die Zahl der frei zu stellenden Biotopbäume für die Dauer einer Umtriebszeit im niedrigen einstelligen Bereich bleibt.

Jede weitere Auflichtung könnte nur als nicht mehr sachgemäße Bewirtschaftung im Sinne Art.14 BayWaldG gewertet werden, wenn sie nicht der Vorausverjüngung von Schattlaubholz dient. Durch zusätzliches Licht wird sonst auf diesem Standort nur die Brombeere begünstigt.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.1.:

Die forstrechtlichen Belange werden im Satzungstext unter §9 Grünordnung/ ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ forstrechtliche Belange“ ergänzt. Unter der Festsetzung „10. Externe Kompensation“ werden die Festsetzungen in die Unterpunkte „10.1 Ökologischer Ausgleich“ und „10.2 flächengleiche Ersatzaufforstung“ unterteilt und die flächengleiche Ersatzaufforstung von 1,93 ha festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen, siehe auch Begründung S.28.

Die tatsächliche Ersatzaufforstungsfläche beträgt nicht 1,68 ha sondern 1,92 ha bzw. nach aktueller Ermittlung sogar 1,93 ha.

Sowohl die Begründung zum Bebauungsplan als auch der Umweltbericht sehen eine flächengleiche, der Rodungsfläche entsprechende Ersatzaufforstung vor. Die Rodungsfläche umfasst 1,93 ha, auf der Maßnahmenfläche ist eine Erstaufforstung von insgesamt 2,8 ha

vorgesehen. Davon werden 1,93 ha dem Vorhaben zugeordnet. Eine flächengleiche Aufforstung ist demnach gewährleistet.

Entsprechend dem Bayerischen Waldgesetz ist kein Mindestabstand zwischen Bebauung und Wald festgesetzt. Der Abstand zwischen Wald und Gebäude ist im Einzelfall zu beurteilen.

Für die rückwärtige private Grünfläche sind die Entwicklung eines reich strukturierten Waldrandes sowie die Verbesserung des Sandkiefernwaldes vorgesehen. Sie wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hierzu ist der Bestand auszulichten (mindestens 50%) und einzelne Bäume sind freizustellen. Dies bedeutet, dass hier nur die stabilsten Bäume erhalten bleiben. Um konkret die Gefahr umstürzender Bäume möglichst auszuschließen, wird unter Leitung des Stadtförsters und unter Einbeziehung des Staatlichen Forstamtes, der UNB und Vertretern des Bauherrn die Umsetzung der Maßnahme (Auslichtung um 50%) in der Örtlichkeit im Rahmen der Vorbereitung der notwendigen Rodung vor Ort festgelegt. Damit dient diese Fläche der Abstufung zum bestehenden Hochwald, um die Gefahr des Windwurfes zu reduzieren.

Für den Bereich des Waldabstandes von nur 11,50m Richtung Osten und 12,00m Richtung Norden ist die Gefahr umstürzender Bäume nicht auszuschließen. Für die umgebenden Waldflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes P-9-90 wurde eine Maßnahmenplanung (Anlage 3 dieser Niederschrift) erarbeitet. Dieser Plan geht in diesem Teilbereichen auf den erforderlichen Waldabstand zum Gebäude ein, d.h. im Rahmen der Umsetzung des Entwicklungsziels „Erhaltung des mageren Kiefernbestandes“ kann eine gezielte Auslichtung sturzgefährdeter Bäume erfolgen.

Insgesamt wird sich die Lage der Gebäude bzgl. der Hauptwindrichtung von Westen sehr günstig auswirken. Außerdem sollen dazu ggf. konkrete Regelungen mit der Lebenshilfe im weiteren Verfahren getroffen werden. Diese können z.B. eine verstärkte statische Ausbildung der Gebäude umfassen bzw. es kann eine vertragliche Regelung zum Haftungsausschluss getroffen werden.

Die Abstände von 11,50m im Osten bzw. 12,00m im Norden sollen nach Aussagen der Lebenshilfe erst bei baulichen Erweiterungen in Anspruch genommen werden, so dass sich in der Zwischenzeit ein abgestufter, stabiler Waldmantel aufbauen kann.

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht (vgl. Kap. 5.3.6.3. Waldrechtlicher Ausgleich) ist eine flächengleiche Erstaufforstung vorgesehen. Die Rodungsfläche umfasst 1,93 ha, auf der Maßnahmenfläche ist eine Erstaufforstung von insgesamt 2,8 ha geplant. Davon werden 1,93 ha dem Vorhaben zugeordnet. Eine flächengleiche Aufforstung ist demnach gewährleistet. Eine forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der Erstaufforstungsfläche im Sinne Art.14 BayWaldG ist jederzeit gewährleistet. Für eine Aufwertung als Habitat für Spechte durch Freistellung von ausgewählten Biotopbäumen auf der derzeitigen Waldfläche von ca. 1,1 ha ist es ausreichend, die Anzahl der Biotopbäume für die Dauer einer Umtriebszeit zwischen drei und sieben Bäumen, welche im Gelände vor Ort auszuwählen sind, zu begrenzen.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.1.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben. Die flächengleiche Ersatzaufforstung von 1,93 ha wird auf dem Grundstück auf Fl.Nr. 385 Gemarkung Untereschenbach, Stadt Windsbach durchgeführt.

#### **11.3.2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach mit Schreiben vom 19.11.2009 (Anlage 9)**

- Für den nicht bewaldeten Teil des Grundstückes Fl.Nr. 385 der Gemarkung Untereschenbach im Landkreis Ansbach wurde vom AELF Ansbach mit Bescheid vom 16.09.2009 Nr. FG 103.4 eine Erstaufforstungserlaubnis erteilt (Abdruck liegt bei).

- Als künftige Bestockung ist ein Mischwald mit standortgemäßen Baumarten vorgesehen. Auf dem o.g. Grundstück ist bereits eine Teilfläche mit einem älteren Waldbestand bestockt. Zu den dort vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere Freistellung von Biotopbäumen zur Aufwertung des Spechthabitats, hat sich bereits das AELF Roth mit Schreiben vom 03.11.2009 geäußert. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.2.:

Die Auflagen der Erstaufforstungserlaubnis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Bescheid vom 16.09.2009 Nr. FG 103.4 wurden in der Planung berücksichtigt. Aufgrund der doppelten Nutzung und Anrechnung als naturschutzfachliche Kompensation ist eine Anpflanzung und Entwicklung von naturnahem Mischwald mit standortgemäßen Baumarten zwingend notwendig. Die Anregungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth zu der geplanten Maßnahme wurden in der Stellungnahme behandelt.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.2.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

### **11.3.3. Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde - mit Schreiben vom 15.10.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 06.07.2009 (Anlagen 10 )**

„Gegen den im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf wurden im Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB Einwendungen aus landesplanerischer Sicht dann nicht erhoben, sofern sichergestellt ist, dass für eine flächengleiche Wiederaufforstung eine Ausgleichsfläche innerhalb des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt wird (vgl. RS vom 06.07.2009). Der Einwand, der sich auf die eindeutige Aussage des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken bezieht, die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen zu erhalten, ist im vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt worden. Somit wird die Stellungnahme vom 06.07.2009 aufrechterhalten und bekräftigt.“

Die örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (LEP und Regionalplan) sind zu berücksichtigen. Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen der genannten Pläne sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.

#### Schreiben vom 06.07.2009:

Gemäß Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken Ziel B IV 4.1 soll „die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen erhalten werden...“.

Die externe Kompensation der Rodungsfläche ist laut § 9 Nr. 11 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan P-9-90 1. Änderung in Untereschenbach (Fl.-Nr. 385), Gemeinde Windsbach, Landkreis Ansbach geplant. Diese Ersatzaufforstungsfläche liegt nicht im großen Verdichtungsraum nach Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 - LEP - (vgl. LEP A I 3.1.4 und Anhang 3). **Durch die Wiederaufforstung außerhalb des Verdichtungsraumes wird dem genannten regionalplanerischen Ziel nicht entsprochen.**

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.3.:

Da die vorgeschlagene Aufforstungsfläche an die Grenze des Verdichtungsraumes mit einem Abstand von 175 m angrenzt und im unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Abgrenzung des Verdichtungsraumes steht, wird nach Auffassung der Stadt Schwabach das Ziel des Regionalplanes grundsätzlich erfüllt.

Die Stadt Schwabach ist ihren Aufforstungsverpflichtungen bisher immer nachgekommen und hat anerkannte wertvolle Mischwaldflächen geschaffen. Sie war immer bemüht, die Aufforstungen im funktionellen Zusammenhang mit vorhandenen Waldflächen und Bannwaldflä-

chen vorzusehen.

Mit Schreiben vom 25.07.2008 hat sich das Amt für Landwirtschaft und Forsten positiv zu einer Anerkennung dieser Aufforstungsfläche geäußert. Hierbei wurde u.a. auf die unmittelbare Nähe zum Verdichtungsraum hingewiesen (siehe Anlage 4 dieser Beschlussvorlage).

Des Weiteren hat sich das Amt für Landwirtschaft und Forsten - Herr Kassian - gegenüber dem Amtsleiter des Liegenschaftsamtes der Stadt Schwabach dahingehend geäußert, dass durch die Aufforstung auf der genannten Fläche eine gewisse Vorbildfunktion für den anzustrebenden Mischwaldumbau in der dortigen Region erreicht werden könnte. Hierzu ist festzustellen, dass sich in der Umgebung der Aufforstungsfläche ausschließlich Kiefernmonokulturen befinden. Die Privatwaldbesitzer würden bei einer gelingenden städtischen Mischwoldaufforstung sicherlich mit höherer Akzeptanz zukünftig den anzustrebenden Mischwaldumbau ins Auge fassen. Diese Pionier- und Signalwirkungsfunktion der städtischen Aufforstung sieht das Staatliche Forstamt als durchaus perspektivisch sehr positiv.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.3.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben. Durch Referat 3 ist eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche zur Verfügung gestellt worden (siehe Anhang 3).

#### **11.3.4. Regierung von Mittelfranken - Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz - mit Schreiben vom 01.10.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 02.07.2009 (Anlage 11)**

Das Schreiben vom 02.07.2009 gilt weiterhin.

#### Schreiben vom 02.07.2009

Die Regierung von Mittelfranken - Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz - erklärt ihr Einverständnis mit der Planung, wenn die beigefügten Hinweise beachtet werden. Dabei handelt es sich um allgemeine Hinweise zur Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr, zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, zur Einhaltung der Hilfsfristen, zur Löschwasserversorgung, zur Erschließung für Feuerwehreinsätze, zu Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und anderen Gebieten und zu wesentlichen und besonderen brandschutztechnischen Risiken.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.4.:

Nach Aussage der Freiwilligen Feuerwehren Stadt Schwabach ist die Ausstattung und Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr für die geplante Baufläche ausreichend und es ist die Einhaltung der Hilfsfrist von 10 Minuten möglich.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist entsprechend der Aussagen der Stadtwerke gesichert (Die Löschwasserkapazitäten betragen ab der Spitalwaldstraße 192 m<sup>3</sup>/h für die Berliner Straße 96m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 Stunden.

Die weiteren Hinweise beziehen sich auf das konkrete Bauvorhaben und werden im Rahmen des Bauantrages beurteilt.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.4.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Planers bzw. des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Planers bzw. des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

#### **11.3.5. Planungsverband Industrieregion Mittelfranken mit Schreiben vom 20.10.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 02.07.2009 (Anlage 12)**

Nach Auskunft des Regionsbeauftragten (Anlage) steht das o.g. Vorhaben Zielen der Raum-

ordnung und Landesplanung sowie regionalen und überregionalen Planungen oder Entwicklungsvorstellungen nicht entgegen. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

#### Stellungnahme des Regionsbeauftragten vom 15.10.2009

Bereits mit Schreiben vom 02.07.2009 wurde zum Vorhaben Stellung genommen. Hinweise, die über die damalige Stellungnahme hinausgehen, sind nicht angezeigt.

#### Schreiben vom 02.07.2009:

Stellungnahme des Regionsbeauftragten für die Industrieregion Mittelfranken (7) bei der Regierung von Mittelfranken:

Es wird festgestellt, dass das Vorhaben den Planungen der derzeit im Verfahren befindlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) entspricht. Zu diesem Vorhaben wurde seitens des Planungsausschusses des Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken am 29.09.2008 beschlossen, aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen geltend zu machen, sofern seitens der zuständigen Fachstellen (Naturschutz und Landschaftspflege) hinsichtlich des betroffenen Landschaftsschutzgebietes Einverständnis mit der Planung besteht und ein entsprechender Ausgleich für die in Anspruch genommene Waldfläche erfolgt.

Es wird weiterhin festgestellt, dass hinsichtlich des berührten Landschaftsschutzgebietes seitens der Unteren Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 19.01.2009 festgestellt wird, dass die objektive Befreiungslage für die Teiländerung des FNP vorliegt. Die entsprechende Anpassung der Landschaftsschutzgebietsverordnung befindet sich derzeit im Verfahren.

Gemäß dem Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken soll die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen erhalten werden.

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind auf Fl.-Nr. 385, Gemarkung Untereschenbach, Stadt Windsbach, Landkreis Ansbach vorgesehen.

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Windsbach nicht zum großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen zählt. Eine Kompensation der erforderlichen Rodungsmaßnahmen durch Neuaufforstung im Stadtgebiet von Windsbach würde demnach nicht dem Ziel B IV 4.1 des Regionalplanes entsprechen.**

Es wird empfohlen, aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände geltend zu machen, sofern ein dem Ziel des Regionalplanes entsprechender Ausgleich für die in Anspruch genommene Waldfläche erfolgt.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.5.:

Da die vorgeschlagene Aufforstungsfläche an die Grenze des Verdichtungsraumes mit einem Abstand von 175 m angrenzt und im unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Abgrenzung des Verdichtungsraumes steht, wird nach Auffassung der Stadt Schwabach das Ziel des Regionalplanes grundsätzlich erfüllt.

Die Stadt Schwabach ist ihren Aufforstungsverpflichtungen bisher immer nachgekommen und hat anerkannte wertvolle Mischwaldflächen geschaffen. Sie war immer bemüht, die Aufforstungen im funktionellen Zusammenhang mit vorhandenen Waldflächen und Bannwaldflächen vorzusehen.

Mit Schreiben vom 25.07.2008 hat sich das Amt für Landwirtschaft und Forsten positiv zu einer Anerkennung dieser Aufforstungsfläche geäußert. Hierbei wurde u.a. auf die unmittelbare Nähe zum Verdichtungsraum hingewiesen (siehe Anlage 5).

Des Weiteren hat sich das Amt für Landwirtschaft und Forsten - Herr Kassian - gegenüber dem Amtsleiter des Liegenschaftsamtes der Stadt Schwabach dahingehend geäußert, dass durch die Aufforstung auf der genannten Fläche eine gewisse Vorbildfunktion für den anzustrebenden Mischwaldumbau in der dortigen Region erreicht werden könnte. Hierzu ist fest-

zustellen, dass sich in der Umgebung der Aufforstungsfläche ausschließlich Kiefernmonokulturen befinden. Die Privatwaldbesitzer würden bei einer gelingenden städtischen Mischwoldaufforstung sicherlich mit höherer Akzeptanz zukünftig den anzustrebenden Mischwaldumbau ins Auge fassen. Diese Pionier- und Signalwirkungsfunktion der städtischen Aufforstung sieht das Staatliche Forstamt als durchaus perspektivisch sehr positiv.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.5.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben. Durch Referat 3 ist eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche zur Verfügung gestellt worden (siehe Anhang 3).

#### **11.3.6. Landratsamt Roth, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 25.09.2009 (Anlage 13)**

Mit der Planung besteht aus Sicht des Gesundheitsamtes Einverständnis.

- Meldepflicht der Bauherren beim Bau von Zisternen und sog. Grauwasseranlagen gegenüber dem Gesundheitsamt, die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.
- Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen, bei zusätzlicher Verschmutzung durch Verkehrsflächen ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.6.:

Die zutreffenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Sie werden an den Bauherren in Kopie weitergeleitet und dementsprechend im weiteren Bauantragsverfahren berücksichtigt.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.6.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes hierzu wird zum Beschluss erhoben.

#### **11.3.7. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg mit Schreiben vom 12.10.2009 (Anlage 14)**

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Die vorgesehene Entsorgung des Oberflächenwassers im Trennsystem mit Versickerung vor Ort über die belebte Bodenzone mit Rigolenversickerung ist für den örtlichen Wasserhaushalt, der durch die Versiegelung beeinträchtigt wird, vorteilhaft und wird vom Wasserwirtschaftsamt ausdrücklich befürwortet.

Die entsprechenden Merk- und Arbeitsblätter (M153, A138, etc.) sind hierbei bei der Bauausführung zu beachten.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.7.:

Die Hinweise bzgl. der Berücksichtigung der Vorgaben der Wasserwirtschaftsamtes werden in der Begründung aufgenommen und beziehen sich auf das weitere Verfahren zum konkreten Bauvorhaben. Die Hinweise werden in Kopie an den Bauherren weitergeleitet.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.7.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes hierzu wird zum Beschluss erhoben.

### **11.3.8. IHK Nürnberg für Mittelfranken mit Schreiben vom 28.10.2009 i.V.m. Stellungnahme des IHK-Gremiums Schwabach mit Schreiben vom 27.10.2009 (Anlage 15)**

Es bestehen keine Bedenken gegenüber den vorgesehenen Ausweisungen/ Festsetzungen. Es wird um Beachtung der Stellungnahme des IHK-Gremiums Schwabach vom 27.10.2009 gebeten.

#### Stellungnahme des IHK-Gremiums Schwabach mit Schreiben vom 27.10.2009

Die Stellungnahme zum bisherigen Verfahren wird aufrechterhalten, sie lautet wie folgt:

Der Standort stellt die einzige Möglichkeit dar, kurzfristig gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung zu stellen. Die dargelegten Überlegungen zu Standortalternativen werden geteilt. Es wird begrüßt, dass die Werkstätten in Schwabach bleiben sollen. Besonders begrüßenswert wird gesehen, dass über diesen Bedarf hinaus mit diesem Verfahren zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden.

Auch unter sorgfältiger Würdigung der Belange von Natur und Landschaft wird keine andere Möglichkeit gesehen, als kurzfristig Gewerbeflächen an dieser Stelle auszuweisen.

Es müssen zwingend die entsprechenden Ausgleichsleistungen erbracht werden. Hinweis: Um einen aus gesamtstädtischer Sicht sinnvollen Ausgleich realisieren zu können, sollte die Stadt Schwabach ein Ökokonto einrichten.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.8.:

Richtigstellung: Es wird mit diesem Verfahren ausschließlich die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ ausgewiesen. Darüber hinaus werden in diesem Verfahren keine weiteren Gewerbeflächen ausgewiesen (siehe Vorentwurf zum Bebauungsplan P-9-90 1. Änderung).

Der ökologische Ausgleich ist auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 385, Gem. Untereschenbach, Gemeinde Windsbach, Landkreis Ansbach vorgesehen. In der Stadt Schwabach ist derzeit keine andere Fläche in der geeigneten Größe verfügbar. Auf dieser Fläche ist neben dem Ausgleich auch die flächengleiche Ersatzaufforstung möglich.

Ein Ökokonto ist bereits eingerichtet und wird beim Stadtplanungsamt verwaltet. Flächen in dieser Größenordnung stehen derzeit nicht ausreichend zur Verfügung.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.8.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben. Durch Referat 3 ist eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche zur Verfügung gestellt worden (siehe Anhang 3).

### **11.3.9. Bund Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 29.10.2009 (Anlage 16)**

- Der BN lehnt die bauliche Nutzung der jetzigen Waldfläche ab. Hilfsweise wird eine Änderung des Bebauungsplanes gefordert.
- Alternative Grundstücke für die geplante „Anlage für soziale Zwecke“ hätte es bei den städtischen Grundstücken als auch auf dem freien Grundstücksmarkt gegeben, wenn die ursprünglichen Anforderungen von ca. 20.000 m<sup>2</sup> nicht unnötig hoch geschraubt worden wären.
- Von der Gesamtfläche mit 19.238 m<sup>2</sup> braucht die Lebenshilfe tatsächlich weniger als 10.000 m<sup>2</sup> und im Übrigen wird hochwertigste Waldfläche im Landschaftsschutzgebiet zu privater und öffentlicher Grünfläche und für Zufahrten abgewertet.

- In Anbetracht der deutlichen Bedarfsreduzierung hätte nach Aussagen des BN erneut eine Prüfung alternativer Flächen erfolgen müssen. Dies ist jedoch unterblieben und würde zu einem Abwägungsfehler führen.
- Der BN führt an, dass die vom BN vorgeschlagenen Alternativflächen in keinsten Weise geprüft worden wären. Selbst die von der Stadt Schwabach geprüften Alternativflächen wären nicht so ungeeignet wie vorgetragen. Durch geschickte Architektenplanung mit evtl. baurechtlichen Befreiungen ließe sich die Werkstätterweiterung auf einer deutlich kleineren Fläche als 19.000 m<sup>2</sup> erreichen. So hätten z.B. die Parkplätze für die Mitarbeiter auf einem Nachbargrundstück angesiedelt werden können.
- Auch wenn das Umweltschutzamt für die Waldbeanspruchung eine objektive Befreiungslage bestätigt, da von 325,16 ha nur 2 ha betroffen sind, befürchtet der BN langfristig eine scheinbar Vernichtung der Waldfläche in Richtung Penzendorf.
- Die Fläche an der Berliner Straße wäre als „Anlage für soziale Zwecke“ ungeeignet, da es die Menschen mit Behinderung am Stadtrand in einem Gewerbegebiet ausgrenzt. Zum Selbstverständnis einer modernen Behindertenpädagogik gehört, z.B. die selbständige und selbstbestimmte Teilhabe an Kultur, Politik und Gesellschaft und ganz praktisch, die Möglichkeit einzukaufen, in der Pause erholsam spazieren zu gehen, den Weg zur Arbeit selbständig zurücklegen zu können, Freizeitmöglichkeiten selbstbestimmt wählen und wahrnehmen zu können usw. Am Stadtrand ist eine umfassende Teilhabe nur bedingt möglich.
- Für den BN ist nicht erkennbar, dass im Rahmen der Abwägung überwiegende Gründe des Gemeinwohls für die Vernichtung dieser wertvollen Waldflächen im Raum stehen.
- Der Naturschutzbeirat soll die Herausnahme des Bauvorhabens aus dem Landschaftsschutzgebiet abgelehnt haben. Dies führt nach Ansicht des BN zu einem Widerspruch der Bauleitplanung zu sonstigen Rechtsvorschriften- was zur Unwirksamkeit der Bebauungsplanänderung führt. Dies wurde nicht ausreichend thematisiert.
- Gemäß der „Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen“ wird der Bestand mit 18.670 Wertepunkten angesetzt. Es wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass trotz aller Bestrebungen, einen naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu schaffen, der neue Waldrand trotz der festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität eine deutliche Abwertung hinsichtlich der Punktebewertung nach der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen mit 0,6 auf 4.844 m<sup>2</sup> darstellt. Die 8 Einzelbäume werden mit einem Wertfaktor von 0,8 auf 120 m<sup>2</sup> bewertet. Somit ergeben sich innerhalb des Plangebietes **nur** 4.755 Punkte.
- Es verbleibt ein externer Ausgleichsbedarf von 13.915 Wertepunkten. Der BN wendet sich gegen die Kompensationsfläche in der fernen Gemarkung Untereschenbach, Gemeinde Windsbach.
- Grundsätzlich ist es begrüßenswert, wenn ein Wald mit Waldrand und Waldwiese auf 52.810 m<sup>2</sup> entwickelt werden soll. Bei einem Ortstermin im Oktober 2009 konnte der BN feststellen, dass die nördliche Teilfläche seit Jahren nicht als Intensivacker, sondern als Grünland genutzt wird (siehe Luftbilder als Anlage). Dies widerspricht der Maßnahmenbeschreibung vom 28.08.2009. Es bleibt zu klären, ob dies Einfluss auf die Bewertung hat.
- Die Stadt Schwabach ist zwar Eigentümerin der vorgesehenen Ausgleichsfläche. Es wird eine Formulierung erwartet, wie die vorgesehenen Maßnahmen gesichert und überprüft werden können. Es wird um einen Kostenansatz gebeten.
- Anschließend kann abgewogen werden, was die geplante Maßnahme den Schwabacher Bürgern bringt, für die sie nicht unerhebliche Kosten investieren.
- Vorrangig soll geprüft werden, ob Ausgleichs- und Aufforstungsmaßnahmen nicht besser in Schwabach erbracht werden, da, wie aus den beiliegenden Auszügen zum Flächennutzungsplan ersichtlich, sehr wohl Flächen genutzt werden könnten.

- In diesem Fall wäre es angezeigt, Maßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu planen. Laut ANUVA- Gutachten Mai 2008 hat der Sandkiefernwald durch mangelnde Pflege seinen 13d- Status verloren. Für das relativ kleine Untersuchungsgebiet konnte eine stattliche Artenzahl (14 Arten aus der Roten Liste Bayerns und/ oder Deutschlands) nachgewiesen werden. Es muss ein Ziel sein, diese wertvollen Populationen zu festigen und auszuweiten.
- Somit wäre es deutlich besser, wenn das Landschaftsschutzgebiet (LSG) VII von den Ausgleichsmaßnahmen partizipieren könnte. Für Schwabach hat das LSG eine besondere Bedeutung für den regionalen Klima- und Immissionsschutz. Soweit dies abgelehnt wird, vermutet der BN, dass ein deutlich aufgewerteter Wald den langfristigen Planungen der Stadt Schwabach widersprechen würde.
- Wenn die Baumaßnahme hinzunehmen wäre, fordert der BN:
  - Den Grünstreifen an der Berliner Straße im Hinblick auf die zwingend notwendige Eingriffsminimierung auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.
  - Eine Ausweisung des Umgriffs des Bebauungsplanes P-9-90 in Richtung verbleibende Waldfläche vorzunehmen.
  - Die erforderliche/ vorgesehene Entwicklung der verbleibenden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in Abstimmung mit den festgesetzten Maßnahmen auf dem Grundstück „Lebenshilfe“ (Stellungnahme des Umweltamtes vom 02.07.2009) verbindlich zu definieren.
  - Einen Stadtratsbeschluss zur Umsetzung dieser Maßnahmen.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.9.:

Es ist nicht richtig, dass die Lebenshilfe weniger als 10.000 m<sup>2</sup> benötigt.

Entsprechend der Flächenzusammenstellung im Rahmen der Ermittlung des Kompensationsbedarfs (S.27 der Begründung) ist folgender Flächenbedarf für die Lebenshilfe zu berücksichtigen:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
überbaubare Fläche (Gebäude + Stellplätze)	10.122
Stellplätze mit durchlässigem Belag	438
Verkehrliche Zufahrten	260
<b>Zwischensumme</b>	<b>10.820</b>
8 Einzelbäume	120
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Grünfläche)	2.668
Gestufter Waldrand	4.844
<b>Summe</b>	<b>18.452</b>

Diese 10.820 m<sup>2</sup> stellen die absolute maximale bebaubare Fläche dar, also die zu fast 100% überbaute Fläche. Diese Art der kompakten Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 ist nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten (Stadtzentren) zulässig. Im Hinblick auf gesunde Arbeitsbedingungen, einer sinnvollen inneren Organisation der Räume auch hinsichtlich der Produktionsabläufe, dem Funktionieren der Verkehrswege, der Notwendigkeit, der angemessenen Begrünung von Freiflächen und der Schaffung eines ökologischen Ausgleichs innerhalb des Plangebiets, sowie der Notwendigkeit, die Freiflächen zur Pausengestaltung und zur Versickerung von Niederschlagswasser zu nutzen, kann dieser Flächenbedarf nicht in einem kompakten Kubus bzw. in einer zusammenhängend befestigten Fläche untergebracht werden. Es sind auch die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, hier mit mindestens 2.668 m<sup>2</sup> ermittelt, zu berücksichtigen. Diese Berechnung resultiert aus dem Ansatz heraus, dass die maßgebende Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl

von 0,6 überbaut werden darf (entsprechend BauNVO ähnlich einem Mischgebiet) und dass entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO die Grundfläche mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten mit bis zu 50% überschritten werden darf, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aus dieser Erläuterung geht hervor, dass die maximal mögliche Flächenauslastung durchaus relativ intensiv ist. An den rückwärtigen Randbereichen des Grundstücks wird ein gestufter Waldrand als private Grünfläche festgesetzt (4.844 m<sup>2</sup>). Diese Fläche ist notwendig, da sie zum einen den Übergang zum bestehenden Wald darstellt und im wesentlichen auch die Gefahr des Windwurfes durch das gezielte Auslichten reduziert, aber auch anteilmäßig für die Nutzung durch die Menschen mit Behinderung bei o.g. maximaler Auslastung der Bebaubarkeit des Grundstücks erforderlich ist. Somit ergibt sich ein Grundstücksbedarf von etwa 18.500 m<sup>2</sup>.

Die öffentliche Grünfläche an der Berliner Straße in einer Größe von 917 m<sup>2</sup> ist aus den folgenden Gründen erforderlich:

- Vorhalten notwendiger Reserveflächen für eine spätere Fortsetzung eines Geh- und Radweges Richtung Norden sowie einer mögliche Linksabbiegerspur für die Zufahrt der Lebenshilfe
- durchgängiges städtebauliches Gestaltungsprinzip im Falbenholzgebiet, dass nicht durch die Schaffung eines Präzedenzfalls vollständig ausgehebelt werden soll
- Schutzfunktion, Abschirmung des Grundstücks und Verschattung der Stellplätze von Westen her
- die zur Berliner Straße hin im Bereich der Zufahrten aus verkehrstechnischer Sicht notwendige Stauraumtiefe von 20m kann auch eingehalten werden, wenn das Grundstück mit Toren versehen wird und es gehen keine privaten Stellplätze verloren. Die innere Erschließung lässt sich damit einfacher organisieren
- notwendiges Mindestmaß aus naturschutzfachlicher Sicht, um den Baumbestand zu erhalten und damit eine standorttypische Gestaltung zu erreichen,
- ein weiteres Heranrücken der Baufläche hätte auch zur Folge, dass der Baukörper des Produktionstraktes, der am ehesten erweitert wird, relativ nah an das Grundstück der Berliner Straße heranrücken würde (auf etwa 14m)

Bei der Prüfung alternativer Flächen wurden die Flächen ausgewählt, die zeitnah zur Verfügung stehen können. Die vom BN im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes vorgeschlagenen Flächen wurden im FNP- Verfahren geprüft. Da alle genannten Standorte für die Zwecke der Lebenshilfe nicht geeignet sind, wurden sie auch nicht weiter verfolgt. Die Anregungen aus der Offenlegung des Entwurfes der Flächennutzungsplan-Teiländerung wurden vom Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.07.2009 (TOP 7, Kapitel 8.3.12, Seite 14ff behandelt und vom Stadtrat in seiner Sitzung am 31.07.2009 beschlossen.

Dem Vorschlag, durch geschickte Architektenplanung oder mit baurechtlichen Befreiungen die Erweiterung auf einer deutlich kleineren Fläche umzusetzen, kann nicht gefolgt werden. Die Werkstätten für Behinderte können nicht in einer kompakteren Bauweise errichtet werden. Die Werkstätten sind in erster Linie ein produzierender Betrieb, der, um optimal arbeiten zu können, den Produktionsablauf auf einer Ebene benötigt. Eine Materialbeförderung über Aufzüge ist wenig sinnvoll. Die Aufzüge dürfen zudem hier nur vom Personal bedient werden. Es wird auch einen Förderbereich mit schwerstbehinderten Menschen geben. Da in der Verwaltung nur etwa 5 – 7 Personen arbeiten, lohnt deren Verlagerung in ein Obergeschoss nicht.

Die Einbeziehung der Menschen mit Behinderung in das gesellschaftliche Leben ist unumstritten. Eine Ansiedlung der Werkstätten für Behinderte in der Nähe des Stadtzentrums ist aus Sicht des Vorstandes der Lebenshilfe jedoch nicht erforderlich, da die Behinderten während der Arbeitszeit das Gelände nicht verlassen und ohnehin geholt und gebracht werden. Von weitaus größerer Bedeutung ist dementsprechend die Lage der Wohnheime für die Menschen mit Behinderung.

Die Gründe des Gemeinwohls, die der Abwägung zugrunde liegen, sind der Begründung

zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Naturschutzbeirat dient als beratendes Gremium für die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde. Die Feststellung der objektiven Befreiungslage ist Aufgabe des Stadtrates als Ordnungsgeber im Rahmen seiner Abwägung. Sie ist im Beschluss zur Bebauungsplanänderung entsprechend festzustellen. Insofern sind Entscheidungen des Naturschutzbeirates noch keine endgültige Entscheidung, sondern als Argumentationshilfe bei der Abwägung zu betrachten. Über die Planungen für den möglichen künftigen neuen Standort der Werkstatt für Menschen mit Behinderung östlich der Berliner Straße (Flächennutzungsplan-Teiländerung Gebiet Schwabach-Ost, Bereich X) wurde der Naturschutzbeirat der Stadt Schwabach bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in seiner Sitzung am 08.01.2009 informiert. Von Seiten des Stadtplanungsamtes wurde um Zustimmung zur Herausnahme der betroffenen Waldfläche aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung gebeten. Der Naturschutzbeirat hat das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage für diesen Teilbereich bestätigt.

Bei der Darstellung der Ausgleichsflächen im Rahmen des neuen Flächennutzungsplanes handelt es sich um naturfachlich geeignete Flächen. Damit ist die kurzfristige Verfügbarkeit noch nicht geklärt. Aus diesem Grund musste auf die verfügbare städtische Fläche im Landkreis Ansbach zurückgegriffen werden. Diese Form des Ausgleichs ist vor dem Hintergrund der Bedeutung des Vorhabens für das Allgemeinwohl zu rechtfertigen.

Der externe Kompensationsbedarf wird auf dem Grundstück Flurnummer 385, Gemarkung Untereschenbach in der Gemeinde Windsbach nachgewiesen. Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Fläche wurde im Sommer 2009 durch ANUVA vorgenommen. Die südliche Teilfläche wird als Ackerfläche genutzt. Auf dem nördlichen Teil der Offenlandfläche wird Feldfutteranbau betrieben. Die Einsaat hat vor relativ kurzer Zeit stattgefunden. Aufgrund dessen und weil eine sehr intensive Nutzung vorliegt, wurde gemäß der Schwabacher Werteliste eine Bewertung analog zu Ackerflächen vorgenommen (0,3 Wertpunkte). Eine entsprechende Begründung der Bewertung wird in der Maßnahmenbeschreibung ergänzt. Von einer Änderung der Bestandsbewertung wird aus den genannten Gründen abgesehen.

Im Maßnahmenplan für die Ausgleichsfläche in Untereschenbach (siehe Anhang 3 dieser Beschlussvorlage) sind die Kosten ermittelt.

Gesichert ist die Umsetzung der Maßnahmen, da die Fläche der Stadt gehört und da der Stadtrat mit dem Satzungsbeschluss auch die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzaufforstungsmaßnahmen beschließt. Die Kontrolle der Pflege wird im wesentlichen bei der UNB in Ansbach liegen. Für die Umsetzung ist die Stadt Schwabach verantwortlich. Die Kosten sind im Kaufpreis der Fläche an die Lebenshilfe mit einkalkuliert und sind daher von der Stadt zu tragen. Diese Kosten wären bei einer Ausgleichsfläche in Schwabach ebenfalls angefallen.

Das Landschaftsschutzgebiet VII wird durch die Umsetzung der Maßnahmen entsprechend der Maßnahmenplanung für Teilflächen der Flurnummer 116, Gemarkung Penzendorf, Stadt Schwabach (ANUVA) eine Aufwertung erhalten. Die Maßnahmen zur Aufwertung dieser Flächen können nicht als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff aus der 1. Änderung des P-9-90 herangezogen werden. In der ökologischen Bewertung der Fläche entsprechend der Schwabacher Werteliste wird auf den höherwertigen Zustand, der bei Umsetzung aller grünordnerischer Maßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan P-9-90 eingetreten wäre, rechnerisch Bezug genommen. Somit wird der höherwertige Planzustand als Ausgangslage herangezogen. Es können damit rechnerisch kaum Punkte für den ökologischen Ausgleich erzielt werden.

Dennoch ergibt sich die Erforderlichkeit, hier naturschutzfachliche Maßnahmen durchzuführen. Zum einen hat sich das Biotop nicht wie gewünscht entwickelt, zum anderen sind die damals festgesetzten Maßnahmen heute nicht mehr in allen Punkten zutreffend. Somit ist ein Maßnahmenplan zur Entwicklung der Waldflächen innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan P-9-90 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu erarbeiten und umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist tatsächlich möglich, da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Schwabach befindet. Die

Erhaltung wie auch die Aufwertung einzelner Teilbereiche kommt den bereits vorhandenen Arten zu Gute, deren Populationen dadurch gestärkt werden können. Gleichzeitig ist eine Ansiedlung weiterer insbesondere geschützter Arten gewünscht und wird durch Maßnahmen entsprechend fokussiert.

Der ökologische Ausgleich für den Bebauungsplan P-9-90 1.Änderung lässt sich aus den o.g. Gründen nicht auf den angrenzenden Waldflächen umsetzen, da der Wald rein rechnerisch nur noch ganz gering aufzuwerten ist. Somit muss auf eine andere Fläche ausgewichen werden. In der Stadt Schwabach ist derzeit keine andere Fläche in der geeigneten Größe verfügbar. Auf dieser Fläche soll neben dem Ausgleich auch die flächengleiche Ersatzaufforstung umgesetzt werden.

Zur Reduzierung des Grünstreifens wird auf die oben angeführten Gründe sowie auf die Stellungnahme der UNB vom 18.11.2009 verwiesen (siehe Anlage 27).

Die umgebenden Waldflächen, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan P-9-90 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wurden, sollen nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit P-9-90 einbezogen werden, da kein unmittelbarer funktionaler Zusammenhang besteht.

Die Maßnahmenplanung für die nicht von der Änderung betroffenen Flächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wurde durch das Büro ANUVA erarbeitet. Nach Auskunft von Referat 3 wird die Durchführung der Maßnahme aus dem Haushalt der Liegenschaftsverwaltung finanziert (siehe dazu auch Beschlussvorschlag Nr. 12.1.6 dieser Beschlussvorlage).

Eine scheinweise Vernichtung der Waldflächen Richtung Penzendorf wird vom BN befürchtet. Für die unmittelbar angrenzenden Flächen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan P-9-90, der hier Waldfläche und Fläche für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzt. Eine Bebauung ist damit rechtlich nicht möglich, da der Bebauungsplan für jedermann gilt. Bei einer geplanten weiteren Bebauung müsste erst der Bebauungsplan geändert werden.

Im Entwurf des Gesamt-FNP sind weiter nördlich geplante Gewerbeflächen ausgewiesen, diese betreffen allerdings keine Waldflächen.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.9.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

Durch Referat 3 ist eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche zur Verfügung gestellt worden (siehe Anhang 3).

Unter Würdigung und Abwägung der in §1 Absatz 6 Baugesetzbuch genannten Belange kommt den sozialen Belangen in Schwabach ein größeres Gewicht zu, so dass der Eingriff in den Wald vertretbar ist. Der Beschluss des Stadtrates vom 31.07.2009 über die Feststellung der Flächennutzungsplan-Teiländerung für das Gebiet „Schwabach Ost, Bereich X“ östlich der Berliner Straße ist hier ebenfalls maßgebend. Dort wurde insbesondere auf die Belange Naturschutz, die Abwägung mit den sozialen Belangen und die Standortalternativen eingegangen. Bei dem Standort östlich der Berliner Straße handelt es sich um die einzige Standortalternative für dieses Vorhaben.

Der öffentliche Grünstreifen wird entsprechend der oben angeführten Begründung in einem Mindestmaß von 7m Breite festgesetzt.

#### **11.3.10 Frau Karin Holluba-Rau, Pflegerin für Umwelt und Naturschutz der Stadt Schwabach mit Schreiben vom 30.10.2009 (Anlage 17)**

Die in der Bauausschusssitzung am 15.09. unter Punkt 14.6.1 bis 14.6.3 gefassten Beschlüsse widersprechen ihres Erachtens der Rechtsprechung. Somit wäre die vorliegende öffentliche Auslegung auf Grund falscher Grundsatzbeschlüsse entstanden und somit

rechtswidrig.

Der unter Punkt 14.6.1 bezieht sich auf eine von der UNB angeblich bestätigte objektive Befreiungslage. Eine solche Bestätigung lag zum Zeitpunkt des Beschlusses nicht vor; im Gegenteil, es waren von der UNB entsprechende Forderungen formuliert, mit denen die Befreiung in Aussicht gestellt würde. Die formulierten Voraussetzungen wurden in der Beschlussvorlage nicht beachtet. Es wurde z.B. von der UNB und auch von Frau Holluba-Rau die Fortentwicklung der Festsetzungen für die verbleibenden Waldflächen im P-9-90 gefordert.

Bis heute wurden keine notwendigen CFS- Maßnahmen (gemeint sind sicher CEF-Maßnahmen) zu den Teilflächen beschlossen und es liegen keine Maßnahmenpläne vor.

Weiterhin wurde von der UNB gefordert, dass die Bebauung einen Abschluss der baulichen Entwicklung darstellt und dieses mit einem Stadtratsbeschluss bestätigt werden soll. Die Aufgabe des Stadtrates wäre gewesen, mit einer entsprechenden Beschlussvorlage die objektive Befreiungslage zu beschließen. Die Einwendungen der UNB sind nach Meinung von Frau Holluba-Rau nicht als Bestätigung heranzuziehen.

Der unter Punkt 14.6.2 formulierte Grundsatzbeschluss „Unter Würdigung ... kommt den sozialen Belangen in Schwabach ....ein größeres Gewicht zu, so dass der Eingriff in den Wald vertretbar ist. Die gegebne objektive Befreiungslage wird bestätigt.“ erscheint Frau H.-B. ebenfalls rechtlich nicht tragbar.

Die Pflegerin ist der Meinung: Eine Abwägung der sozialen und der Umweltbelange hat mit den vorliegenden Beschlussvorlagen nicht stattgefunden. Die Belange des Umweltschutzes, die bei der zu beplanenden Fläche besonders berührt sind, sind genauso als öffentliches Interesse zu betrachten und deshalb mit einem Stadtratsbeschluss abzuwägen. Ein solcher liegt mit dem Grundsatzbeschluss 14.6.2/ 3 nicht vor.

Unter den Beschlüssen 1-6 ist der Punkt 6 nicht stimmig. Hier hätten die Haushaltsmittel für die Durchführung der Maßnahmen beschlossen werden müssen.

Ausgleich: Im neuen Flächennutzungsplan ist dargestellt, dass genügend Ausgleichsflächen in Schwabach vorhanden sind. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum im vorliegenden Fall nicht ortsnah ausgeglichen wird. Der Ausgleich im Landkreis Ansbach ist für die Schwabacher Bürger nicht akzeptierbar. (Es wird zitiert der Art.6a Abs.1 BayNatSchG „dass der vom Eingriff betroffene Landschaftsraum möglichst in gleicher Weise zu ersetzen ist“ und dass bei Ersatzmaßnahmen ein funktionaler und landschaftsräumlicher Zusammenhang mit dem Eingriff bestehen muss.)

Die Fläche in Untereschenbach wird der dortigen Landwirtschaft entzogen und fehlt somit den Bauern zur Überlebensfähigkeit ihrer Betriebe.

Es wird befürchtet, dass der Erhalt und die Pflege der „gestalteten“ Ausgleichsfläche von Schwabach aus organisiert und kontrolliert werden muss. Die dauerhaften Pflegekosten sind darzustellen und wer für die Pflege zuständig ist.

Mit dem städtischen Ausgleich in einer Entfernung von 20 km von Schwabach wird ein Präzedenzfall geschaffen, so dass befürchtet wird, dass auch private Investoren weitab vom Eingriffsort Ersatzmaßnahmen vornehmen können.

Es sollen Ausgleichsflächen stadtnah gesucht werden.

Die Ausgleichsflächen sind notariell zu sichern.

Planung: Im Bebauungsplan decken sich die Baugrenzen im südlichen Bereich mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (T-Flächen). Für diese Flächen besteht kein dauerhaftes Betretungs- und Nutzungsrecht, kann also nicht von den Beschäftigten genutzt werden. Es bestünde beim Bauherrn die unberechtigte Hoffnung, diese Fläche zum Aufenthalt zu nutzen, da die Restflächen für einen qualitativen Freiraumaufenthalt zu gering wären. Ein direkter Zugang in die T-Flächen durch eine Unterbrechung der Zäunung wäre rechtlich nicht zulässig.

Auf den 7m breiten Grünstreifen entlang der Berliner Straße sollte möglichst verzichtet werden, da er keinerlei naturschutzrelevante Vorteile bringt.

Für die T-Flächen wäre ein Maßnahmenplan vorzulegen gewesen. Da er fehlt, können die naturschutzrelevanten Belange nicht überprüft werden, wodurch eine Bewertung bei der öffentlichen Auslegung verhindert wurde.

Grünordnung: Das Entwicklungsziel für die T-Flächen „Entwicklung eines strukturierten Waldrandes“ würde ein dauerhaftes Nutzungsrecht durch den Besitzer vortäuschen. Diese T-Flächen sind keine Nutzungsflächen für die Anwohner. Die Grünordnung sollte in diesem Punkt geändert werden.

Erschließung: Es wäre zu definieren, ob mit Regenrückhaltung evtl. der Bedarf an Löschwasser wenigstens zum Teil gedeckt werden kann, da mit dem Anschluss an die Trinkwasserleitung sehr viel wertvolles Trinkwasser auf Kosten der Allgemeinheit vorgehalten werden muss.

Umweltbericht: bei den Schutzgütern fehlt die übliche Beurteilung der Erheblichkeiten  
Schutzgut Boden: hier sollte die hohe Erheblichkeit auf Grund der vorhandenen seltenen Böden betont werden.

Schutzgut Luft/ Klima: Es handelt sich um Waldflächen mit Frischluftproduktion im Bereich des Gewerbegebietes Falbenholz. Die notwendige Lufthygiene wird hier vermindert und bedarf besonderer Beachtung.

Schutzgut Biodiversität: Es fehlt die Beachtung der Heidelerche. Auf Grund des Nachweises von Fledermäusen muss zur entsprechenden Jahreszeit noch mal geprüft werden, wo und wie viele Fledermausquartiere vorhanden sind. Eine Kartierung der verschiedenen Wintergrün ist zu erfolgen. Das Vorhandensein von standorttypischen Flechten und Moosen ist zu prüfen.

Schutzgut Landschaft: die Erheblichkeit ist als sehr hoch zu bewerten, da mit der Beabauung die randlichen Waldbereiche, die charakteristisch für die Stadt waren, zerstört werden.

Kompensationsbedarf: Es ist nicht nachvollziehbar, wo auf Grund der engen Baugrenzen und des vorhandenen zu erhaltenden Baumbestandes Platz für 8 Einzelbäume sein soll. Die Wertepunkte sind zu streichen.

Für die Kompensationsmaßnahmen in Untereschenbach ist ein genauer Maßnahmenplan zu entwickeln. Die seit langer Zeit unbewirtschafteten Feldraine sind im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, die angedachte Waldwiese entsprechend mit den bereits vorhandenen Naturtrittsteinen zu verbinden.

Allgemeine Anmerkungen: In den für Deutschland verbindlichen UN-Konventionen über Rechte der Menschen mit Behinderung ist vorrangig die Inklusion von Menschen mit Behinderung vorgesehen. Im Blick auf die geplante Zerstörung wertvoller Naturflächen durch die Bebauung muss die Isolation der Behinderten durch die geplante Standortverlagerung und die Langfristigkeit der Auslagerung geprüft werden. Frau Holluba-Rau gibt zu bedenken, dass die geplante Erweiterung der Arbeitsplätze den Verbindlichkeiten der Konvention widerspräche.

Der Naturschutzbeirat wurde gehört und hat in seiner Sitzung das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage bestätigt. Es wird vermutet, dass die Zustimmung nur aufgrund der zufälligen Zusammensetzung der Beiratsmitglieder zustande kam, da bei der Anhörung des Naturschutzbeirates zur Landschaftsgebietsverordnung die Herausnahme genau dieser Fläche abgelehnt wurde. Es ergibt sich die Frage, welche Entscheidung ist aus rechtlicher Sicht zu beachten.

Die Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Boden im Rahmen der Teilhabe am Bodenbündnis ist erneut zu prüfen.

Aus diesem Grund wäre nochmals zu prüfen, ob nicht zweistöckig gebaut werden kann. Es

gäbe in Bayern genügend Beispiele, bei denen für Behinderte mehrstöckig gebaut wurde.

Die Standortvorteile sind in den veröffentlichten Unterlagen genannt, die Nachteile nicht. Diese sollten zur Überprüfung und Abwägung noch nachträglich benannt werden.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.10.:

Die erwähnten Grundsatzbeschlüsse basieren auf der im folgenden zitierten Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und auf den in der Begründung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht sowie den in den Anlagen beigefügten naturschutzfachlichen Gutachten gemachten sachlichen Informationen und Aussagen sowohl zu den sozialen als auch zu den naturschutzfachlichen Belangen. Damit erhielt und erhält der Stadtrat das notwendige umfangreiche Abwägungsmaterial, um als Verordnungsgeber im Rahmen seiner Abwägung die Feststellung der objektiven Befreiungslage zu treffen. Die Belange des Umweltschutzes, die bei der zu beplanenden Fläche besonders berührt sind, wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens untersucht und bewertet und diese Unterlagen wurden dem Planungs- und Bauausschuss sowie dem Stadtrat zur Verfügung gestellt. Das sind im Einzelnen: die Ergebnisdarstellung „Neue Schwabacher ökologische Prüfliste“, die Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom August 2009 (ANUVA), Kartierergebnisbericht vom August 2009 (ANUVA), sowie die Aussagen und Bewertungen in der Begründung des Grünordnungsplanes mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die sozialen Belange und Umweltbelange wurden bereits in den vorangegangenen Beschlüssen des Stadtrates und des Planungs- und Bauausschusses benannt und behandelt. Flächennutzungsplanteiländerung: Aufstellungsbeschluss 01.08.2008, Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Billigung des Entwurfs am 20.11.2008, Behandlung der Anregungen Öffentlichen Auslegung und Beschluss zur Teiländerung am 31.07.2009; Bebauungsplanverfahren: Aufstellungsbeschluss 01.08.2008, Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Billigung des Entwurfs am 15.09.2009. In der vorliegenden Beschlussvorlage soll erneut und abschließend unter Würdigung und Abwägung der in § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch genannten Belange die gegebene objektive Befreiungslage durch den Stadtrat bestätigt werden (siehe Beschluss 12.2.1 dieser Beschlussvorlage).

Im Schreiben der UNB vom 19.01.2009 (siehe Anlage 4 dieser Beschlussvorlage) wird eindeutig formuliert, dass „eine spätere Erteilung einer Befreiung nach Art.49 BayNatSchG vom Bauverbot innerhalb des Landschaftsschutzgebietes rechtlich möglich ist, da nach derzeitigem Kenntnisstand auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine objektive Befreiungslage gegeben ist ....“.

Die im Schreiben von der Pflegerin genannten Forderungen aus den Stellungnahmen der UNB wurden und werden wie folgt beachtet: Die geforderte Fortentwicklung der Festsetzungen für die verbleibende Waldfläche wurde durch die Erarbeitung eines Maßnahmenplanes, den Beschluss zur Umsetzung dieser Maßnahmen (15.09.2009) erfüllt. Die weitere genannte Forderung, dass die bauliche Entwicklung mit dem Bauvorhaben der Lebenshilfe einen Abschluss Richtung Landschaftsschutzgebiet darstellt, erfüllt der rechtskräftige Bebauungsplan P-9-90, der für die verbleibenden Flächen Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft darstellt. Diese Festsetzung ist als Satzung für jedermann bindend. Eines erneuten Stadtratsbeschlusses bedarf es zur Sicherung der hinteren Baugrenze nicht; bei Bauabsichten müsste der Bebauungsplan P-9-90 erst geändert werden.

Die Maßnahmen sind durch eigene Ressourcen der Stadt (Forst, Baubetriebsamt) mit Unterstützung des Landschaftspflegeverbandes umzusetzen. Sollten darüber hinaus Mittel erforderlich sein, sind diese für den Nachtragshaushalt 2010 anzumelden.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 2ff. BauGB können die Darstellung und Festsetzungen der Kompensationsmaßnahmen auch an andere Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Sowohl das BauGB als auch das im März 2010 in Kraft tretende Bundesnatur-

schutzgesetz (§ 15 Abs. 2) sehen eine Kompensation innerhalb des betroffenen Landschaftsraums als rechtmäßig an. Jedwede Kompensation, die in der freien Landschaft stattfindet führt zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der Produktionsflächen für landwirtschaftliche Betriebe, da die Flächen nicht mehr intensiv bewirtschaftet werden können. Eine extensive Wiesennutzung sowie forstliche Nutzung der Waldflächen ist trotz der Nutzung als Kompensationsfläche möglich. Es liegen keine Hinweise vor, dass durch den Entzug der Fläche aus der Intensivbewirtschaftung die Existenz des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs gefährdet wäre.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme in Untereschenbach wurden ermittelt (siehe Maßnahmenplan). Unabhängig von der Lage der Maßnahmenfläche innerhalb oder außerhalb des Stadtgebiets der Stadt Schwabach ist diese für die Umsetzung der Maßnahme verantwortlich, ebenso würde die Unterhaltung und Pflege der Maßnahmenfläche in die Zuständigkeit der Stadt fallen.

Die Kontrolle der Pflege wird im wesentlichen bei der UNB in Ansbach liegen. Für die Umsetzung ist die Stadt Schwabach verantwortlich.

Die Aufforstung der Fläche erfolgt aus den Mitteln des Grundstücksfonds des Referates 3. Die Entwicklungspflege wird durch eigene Ressourcen unter Hinzuziehung des Landschaftspflegeverbandes geleistet.

Bei der Darstellung der Ausgleichsflächen im Rahmen des neuen Flächennutzungsplanes handelt es sich um naturfachlich geeignete Flächen. Damit ist die kurzfristige Verfügbarkeit noch nicht geklärt. Aus diesem Grund musste auf die verfügbare städtische Fläche im Landkreis Ansbach zurückgegriffen werden. Diese Form des Ausgleichs ist vor dem Hintergrund der Bedeutung des Vorhabens für das Allgemeinwohl zu rechtfertigen.

Eine notarielle Sicherung der externen Ausgleichsfläche ist nicht notwendig, da die Fläche im städtischen Eigentum ist. Die Umsetzung der Maßnahmen wird mit dem heutigen Satzungsbeschluss mit beschlossen.

Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (T-Flächen) ist in der Satzung entsprechend §9 Grünordnung die Entwicklung eines reich strukturierten Waldrandes vorgesehen. Diese Fläche im südlichen Geltungsbereich ist gleichzeitig als private Grünfläche ausgewiesen. Für diese Flächen besteht kein dauerhaftes Betretungs- und Nutzungsverbot. Die Flächen können durchaus von den Beschäftigten genutzt werden. Eine Zäunung ist nicht zwingend notwendig, nur wenn der Bauherr sein Grundstück einzäunen möchte, sollen die privaten Grünflächen zur freien Landschaft hin nicht eingezäunt werden. Wenn ein Zaun errichtet wird, könnte eine Tür zur Grünfläche vorgesehen werden. Die einzige Einschränkung ist, dass diese Grünfläche nicht intensiv genutzt werden darf.

Der 7m breite Grünstreifen ist nicht nur wegen naturschutzrelevanter Vorteile ausgewiesen worden. Die verbleibende Mindestbreite des öff. Grünstreifens wird wie folgt begründet:

- Vorhalten notwendiger Reserveflächen für eine spätere Fortsetzung eines Geh- und Radweges Richtung Norden sowie einer mögliche Linksabbiegerspur für die Zufahrt der Lebenshilfe.
- Durchgängiges städtebauliches Gestaltungsprinzip im Falbenholzgebiet, dass nicht durch die Schaffung eines Präzedenzfalls vollständig ausgehebelt werden soll
- Schutzfunktion, Abschirmung des Grundstücks und Verschattung der Stellplätze von Westen her.
- Die zur Berliner Straße hin im Bereich der Zufahrten aus verkehrstechnischer Sicht notwendige Stauraumtiefe von 20m kann auch eingehalten werden, wenn das Grundstück mit Toren versehen wird und es gehen keine privaten Stellplätze verloren. Die innere Erschließung lässt sich damit einfacher organisieren.
- Notwendiges Mindestmaß aus naturschutzfachlicher Sicht, um den Baumbestand zu erhalten und damit eine standorttypische Gestaltung zu erreichen.

- Ein weiteres Heranrücken der Baufläche hätte auch zur Folge, dass der Baukörper des Produktionstraktes, der am ehesten erweitert wird, relativ nah an das Grundstück der Berliner Straße heranrücken würde (auf etwa 14m).

Frau Holluba-Rau bringt vor, dass für die privaten Grünflächen, die gleichzeitig Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind, ein gesonderter Maßnahmenplan fehlt. Da die Maßnahmen im Textteil der Satzung in §9 Abs.7 genau beschrieben sind und entsprechend §9 Abs. 1 ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag zwingend vorzulegen ist, ist ein gesonderter Maßnahmenplan nicht erforderlich. Die Erarbeitung des Freiflächengestaltungsplanes hat durch einen Fachmann in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt und dem Stadtplanungsamt zu erfolgen.

Eine Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft schließt kein dauerhaftes Nutzungs- und Betretungsverbot dieser Fläche ein. Eine gelegentliche Nutzung der Fläche widerspricht nicht einer Ausweisung als Maßnahmenfläche sofern die Nutzung die Entwicklungsziele nicht gefährdet. Die ökologische Zielsetzung auf der Fläche ist den detaillierten Festsetzungen entsprechend durch die jeweiligen Nutzer zu beachten. Eine intensive Nutzung durch den Besitzer, hier die Lebenshilfe, ist nicht vorgesehen und auch nicht gewünscht.

Der für die Löschwasserversorgung notwendige Oberflurhydrant an der Spitalwaldstraße wurde vor kurzem bereits eingebaut. Damit fallen keine weiteren Kosten der Wasservorhaltung an.

Eine abschließende Beurteilung der Erheblichkeiten fand grundsätzlich im Rahmen der Eingriffsbeurteilung statt, denn ohne erhebliche Beeinträchtigungen wären keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Es wurde auch zu jedem Schutzgut erläutert, worin die Konfliktsituation besteht und zu welchen Beeinträchtigungen es kommen wird. Allerdings können die erheblichen Betroffenheiten für die Schutzgüter im Umweltbericht noch im Einzelnen herausgestellt werden. Der hohe naturschutzfachliche Wert der Flugsandböden wurde im Rahmen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere bereits aufgenommen und wird im Umweltbericht auch zum Thema Boden ergänzt, hierbei wird der Seltenheitswert der Böden nochmals hervorgehoben. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion der Waldflächen wird im Umweltbericht bereits thematisiert. Die Funktion wird mit Umsetzung des Bauvorhabens reduziert, jedoch nicht verhindert. Ein Luftaustausch sowie eine Belüftung der belasteten Stadtteile kann auch weiterhin erfolgen. Die verbleibenden Waldflächen produzieren weiterhin Frischluft. Ein relativ geringer Funktionsverlust ist jedoch nicht auszuschließen. Dieser lässt sich vor Ort auch nicht ausgleichen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht übernommen.

Die Heidelerche, welche auf den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen nachgewiesen werden konnte (ANUVA 2008, Roder 2009) wird in die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere im Umweltbericht berücksichtigt, sie ist jedoch nicht vom Vorhaben betroffen und daher nicht Thema der Maßnahmen. Eine Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Höhlen im Waldbestand durch das Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Mit der durchgeführten Habitateignungskartierung konnten keine Baumhöhlen innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Höhlen, welche als Fledermausquartiere dienen könnten, sind demnach im Gebiet nicht vorhanden. Die Fledermauskartierung hat im Frühjahr und Sommer 2009 stattgefunden. Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung wurden Biotop- und Nutzungstypen (ANUVA 2008) erfasst. Eine Aufnahme aller geschützten Pflanzenarten ist dabei erfolgt. Eine Auflistung aller vorkommenden Pflanzenarten ist für eine Lebensraumbewertung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich.

Auf den Verlust und auch die Reduktion der Waldflächen wird im Umweltbericht eingegangen. Dass durch die Bebauung die randlichen Waldbereiche in gewissem Maße beeinträchtigt werden, ist nicht abzustreiten. Dennoch haben bei der Planung insbesondere die Waldflächen eine besondere Berücksichtigung erfahren, so dass die Funktionen lediglich in geringer Weise eingeschränkt, keinesfalls aber dauerhaft verloren sind.

Die Bewertung des Bestandes wie auch der Planung hat in Absprache mit der Naturschutzbehörde stattgefunden. Gem. der Garagen- und Stellplatzsatzung (Satzung über die Herstel-

lung von Garagen und Stellplätzen – GaStS vom 21.12.1999) der Stadt Schwabach ist pro zehn Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Aufgrund der vorgesehenen ca. 34 Stellplätze sind derzeit mindestens drei Bäume zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Bäumen können sowohl die Grünflächen an den Stellplätzen als auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen genutzt werden. Trotz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Bereich der öffentlichen sowie der privaten Grünfläche verbleibt ausreichend Platz für die Anpflanzung von Bäumen, da gem. § 9 Nr. 5 der Satzung Bäume mit einem mittleren Kronendurchmesser vorgesehen sind.

Für die Maßnahmenfläche in Untereschenbach wurde ein Maßnahmenplan entwickelt, der dem Bebauungsplan beigelegt war. Es handelt sich um eine Maßnahmenplanung im Zuge der Erstellung des Grünordnungsplans sowie des Umweltberichts. Die Planung dient der Konkretisierung der Entwicklungsziele, demnach der Aufforstung und Entwicklung einer Waldwiese. Die Planunterlagen müssen geeignet sein, die Aufwertbarkeit der Flächen im Sinne der Eingriffsregelung gem. BauGB und § 19 BNatschG nachzuvollziehen. Dies erfüllen die beigelegten Unterlagen zur Kompensationsfläche. Eine Beschreibung des Bestandes sowie des Entwicklungsziels sowie Hinweise, wie dieses erreicht werden kann, ist hierbei ausreichend. Eine detaillierte Beschreibung der Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind Bestandteil der Ausführungsplanung im Zuge der Umsetzung. Die Erlaubnis zur Erstaufforstung des Grundstücks Flurnummer 385 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Ansbach mit Schreiben vom 16.09.2009 wurde unter Auflagen erteilt. Hierbei wurde u.a. festgelegt, dass zu den Wegegrundstücken im Westen und Norden der Aufforstungsfläche ein Grenzabstand von 4 m, zu den umgebenden Waldgrundstücken ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten ist. Da es sich bei den angesprochenen unbewirtschafteten Feldrainen um ebendiese Wegegrundstücke handelt, wird der Forderung nach Erhaltung dieser Flächen entsprochen. Eine Anbindung an bereits vorhandene Biotopstrukturen wird im Zuge der Ausführungsplanung sowie der Umsetzung der Maßnahme erfolgen.

Die Einbeziehung der Menschen mit Behinderung in das gesellschaftliche Leben ist unumstritten. Eine Ansiedlung der Werkstätten für Behinderte in der Nähe des Stadtzentrums ist aus Sicht des Vorstandes der Lebenshilfe jedoch nicht erforderlich, da die Behinderten während der Arbeitszeit das Gelände nicht verlassen und ohnehin geholt und gebracht werden. Von weitaus größerer Bedeutung ist dementsprechend die Lage der Wohnheime für die Menschen mit Behinderung.

Der Naturschutzbeirat dient als beratendes Gremium für die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde. Die Feststellung der objektiven Befreiungslage ist Aufgabe des Stadtrates als Verordnungsgeber im Rahmen seiner Abwägung. Sie ist im Beschluss zur Bebauungsplanänderung entsprechend festzustellen. Insofern sind Entscheidungen des Naturschutzbeirates noch keine endgültige Entscheidung, sondern als Argumentationshilfe bei der Abwägung zu betrachten.

Dem Vorschlag, die Werkstätten für Behinderte in einer kompakteren Bauweise zu errichten, kann nicht gefolgt werden. Die Werkstätten sind in erster Linie ein produzierender Betrieb, der, um optimal arbeiten zu können, den Produktionsablauf auf einer Ebene benötigt. Eine Materialbeförderung über Aufzüge ist wenig sinnvoll. Die Aufzüge dürfen zudem hier nur vom Personal bedient werden. Es wird auch einen Förderbereich mit schwerstbehinderten Menschen geben. Da in der Verwaltung nur etwa 5 – 7 Personen arbeiten, lohnt deren Verlagerung in ein Obergeschoss nicht.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.10.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

Durch Referat 3 ist eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche zur Verfügung gestellt worden (siehe Anhang 3).

Der öffentliche Grünstreifen wird entsprechend der oben angeführten Begründung in einem

Mindestmaß von 7m Breite festgesetzt.

#### **11.3.11. Staatliches Bauamt Nürnberg mit Schreiben vom 25.09.2009 (Anlage 18)**

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Bedenken gegen weitere direkte Zufahrten von der Berliner Straße wurden bereits in der Stellungnahme vom 13.01.2009 zur Teiländerung des FNP vorgebracht. Folgende Bedenken wurden darin geäußert:

Nachdem die Berliner Straße eine wichtige Verbindung zwischen der St 2409 und der St 2239 darstellt (Aufstufung zur Staatsstraße war in den Jahren 2001/ 2002 bereits verhandelt worden) und bisher weitgehend ohne direkte Zufahrten angelegt ist, wird empfohlen, keine weiteren Grundstücke über direkte Zufahrten an die Berliner Straße anschließen zu lassen. Durch die direkten Zufahrten wird die Verkehrsbedeutung des wichtigen Straßenzuges herabgesetzt und die Verkehrssicherheit gemindert.

##### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.11.:

Das Erschließungskonzept der Lebenshilfe sieht 2 Zufahrten vor (Eine Nur- Einfahrt und eine Ein- und Ausfahrt für LKW). Es ist folgendes Verkehrsaufkommen zu erwarten: früh und abends jeweils 16-18 Behindertentransporte und 5-10 Fahrten mit eigenem LKW, 2 Fahrten mit Fremd- LKW, sowie 1 Mercedes Sprinter mit mehreren Fahrten täglich. Dazu kommen noch die Fahrten des Personals. Dieses Verkehrsaufkommen wird als nicht erheblich eingeschätzt, so dass eine merkliche Minderung der Verkehrssicherheit nicht gegeben ist. Der überwiegende Teil der Fahrten erfolgt von Süden als Rechtsabbieger. (siehe auch Stellungnahme Tiefbauamt)

##### Beschlussvorschlag zu 11.3.11.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben. Eine erhebliche Minderung der Verkehrssicherheit ist aus den in der Stellungnahme genannten Gründen nicht gegeben.

#### **11.3.12. N-ERGIE Netz GmbH mit Schreiben vom 23.10.2009 (Anlage 19)**

Gegen die Bebauungsplanänderung besteht kein Einwand.

In der Anlage werden Bestandspläne über die Versorgungsanlagen zur Information übersandt. Es erfolgt der Hinweis, zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich, insbesondere auch zum Anschluss von erneuerbaren Energien, weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden.

##### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.12.:

Die Bestandspläne werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in Kopie an den Bauherren weitergeleitet. Sie beziehen sich auf das weitere Verfahren zum konkreten Bauvorhaben.

##### Beschlussvorschlag zu 11.3.12.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

#### **11.3.13. Deutsche Telekom mit Schreiben vom 25.09.2009 (Anlage 20)**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es wird darum gebeten, folgende fachliche Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baum-

pflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989- siehe hier u.a. Abschnitt 3-, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.13.:

Die Hinweise werden in Kopie an den Bauherren weitergeleitet. Sie beziehen sich auf das weitere Verfahren zum konkreten Bauvorhaben.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.13.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

### **11.3.14. Gemeinde Kammerstein mit Schreiben vom 30.10.2009 (Anlage 21)**

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben oder Bedenken geltend gemacht.

Es wird folgende Anmerkung gemacht: Trotz geeigneter Alternativstandorte für die Standortverlagerung der Werkstätten der Lebenshilfe außerhalb der Stadt Schwabach, sollen diese nun- verbunden mit einem erheblichen Eingriff in die Natur- in einem Landschaftsschutzgebiet errichtet werden, nur um diese innerhalb des Gebietes der Stadt Schwabach zu halten. Schwabach und die umliegenden Gemeinden sollten sich als eine Einheit verstehen.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.14.:

Im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken ist Schwabach als mögliches Oberzentrum ausgewiesen. Der Stadt sind somit eine Vielzahl von Aufgaben und Funktionen zugeordnet. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.14.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

### **11.3.15. Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 07.10.2009 (Anlage 22)**

Die als Acker genutzte Insel im Wald bei Untereschenbach ist grundsätzlich als Ausgleichsfläche geeignet. In den dort vorherrschenden eintönigen Kiefernwäldern ist eine Waldmantel- und Waldsaumgestaltung in Verbindung mit einer zu entwickelnden Waldwiese eine Anreicherung der Naturlandschaft, die begrüßt wird und vom Planungsbüro richtig eingeschätzt wurde. Gegen die Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Schwabach im Landkreis Ansbach bestehen daher keine Bedenken.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.3.15.:

Die positive Stellungnahme wird begrüßt.

#### Beschlussvorschlag zu 11.3.15.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

wird zum Beschluss erhoben.

## **11.4 Anregungen von Privatpersonen**

### **11.4.1. Herr R. mit Schreiben vom 08.10.2009 i.V.m. 01.09.2008 i.V.m. Schreiben vom 07.01.2009 und vom 26.06.2009 (Anlage 23)**

Herr R. erneuert hiermit seine bereits abgegebenen Einwendungen und beantragt nochmals den sofortigen Planungsstopp für den Lebenshilfeneubau.

Im Schreiben vom 01.09.2008 werden folgende Anregungen bzw. Einwände vorgebracht:

Die Stadt Schwabach wäre nicht Willens einen geordneten neuen Flächennutzungsplan zu erstellen und versucht ihre Ziele der Gewerbeflächengewinnung mit der Taktik des geringst möglichen Widerstands über stetige Einzel- und Sonderausweisungen durchzusetzen. Hier wird über Gebühr der Schwabacher Osten geschädigt.

Es wird Zeitdruck als Argument für die Projektrealisierung am nun vorgesehenen neuen Standort angeführt. Eine sorgfältige Prüfung von Alternativen ist unterblieben. Diese Alternativen wären: Gewerbepark Schwabach-Süd, Kasernengelände, Gewerbepark Green Valley. Der zu Dreiviertel leere Real-Parkplatz wäre auch noch eine Alternative.

Das Gelände des Drei-S-Werkes stellt unmittelbar am Stadtzentrum eine Alternative dar. Der Vorteil wäre, dass die Behinderteneinrichtung im Kernbereich und nicht am Rande der Stadt untergebracht wird.

Der Osten der Stadt ist bereits übermäßig belastet durch Autobahn, Staatsstraßen, Gewerbegebiet Falbenholz. Hinzu kommt die Firma Niehoff. Das ist unverhältnismäßig und unvertretbar.

Der Eingriff in das LSG ist zu gravierend. Es wurde bereits schon zweimal durch die Firmen Leupold und Sasse in Mitleidenschaft gezogen. Mit weiteren Eingriffen droht die vollständige Zerstörung seines Wertes. Das Grebe-Gutachten ist hier eindeutig.

Es werden hier soziale Belange gegen den Schutz der Umwelt ausgespielt. Das wird als verwerflich bezeichnet.

Die Ziele des Bodenbündnisses ELSA e.V., in dem Schwabach Mitglied ist, werden permanent missachtet.

Die Planung an der Berliner Straße soll sofort eingestellt werden und nach Alternativen Ausschau gehalten werden.

In der Stellungnahme vom 07.01.2009 werden folgende Punkte vorgebracht:

Behinderte Menschen und ihre Werkstatt dürfen nicht an den Ortsrand versetzt werden. Sie gehören in die Mitte des gesellschaftlichen Lebens. Es darf nicht sein, dass für einen Verein, der nicht rein kommunal ist, eine derart ökologisch wertvolle Fläche geopfert werden soll.

Darüber hinaus nimmt Herr R. mit Schreiben vom 26.06.2009 wie folgt Stellung:

Herr R. beantragt den sofortigen Planungsstopp für den Lebenshilfeneubau.

#### Begründung:

1. Eine echte Suche nach umweltschonenden Alternativen fand nach seiner Auffassung nicht wirklich statt. Das Vorhaben der Lebenshilfe war von Anfang an auf den Bau im Landschaftsschutzgebiet ausgelegt.
2. Der geplante Neubau verfügt wohl über kein Wohnheim. Für eine Behinderteneinrichtung ist dies seiner Meinung nach zwingend notwendig. Der Bebauungsplan entspräche somit nicht den zu erwartenden endgültigen Ausmaßen des Bauvorhabens.
3. Herr R. befürchtet eine unzumutbare Härte für den ohnehin am stärksten belasteten Ortsteil Penzendorf, da mit der Baumaßnahme schrittweise und immer dichter an den Ortsteil im schmalen Streifen zwischen Giftmülldeponie und dem Ort herangerückt wird.

Der Wert der Immobilien würde demnach weiter sinken. Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner könnten nicht ausgeschlossen werden.

4. Die Planung der Lebenshilfe würde das konzeptionslose und zerstückelte Bauplanungswesen der Stadt Schwabach belegen. Der Osten würde offensichtlich als flächenmäßiges Lebendfutter betrachtet. Immer wenn vermeintlicher Bedarf bestünde, würde ein Stück wertvollen Waldes oder Ackerlandes umgewidmet und die Fläche versiegelt.

#### Gesamtstellungen des Stadtplanungsamtes zu 11.4.1.:

Die Anregungen aus der Darlegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplan-Teiländerung wurden vom Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 20.11.2008 (TOP 2, Kapitel 8.4.1 Seite 17 ff) behandelt.

Die weiteren Anregungen aus der Offenlegung des Entwurfes der Flächennutzungsplan-Teiländerung wurden vom Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.07.2009 (TOP 7, Kapitel 8.4.1, Seite 24 ff) behandelt und vom Stadtrat in seiner Sitzung am 31.07.2009 beschlossen.

Die Stellungnahme von Herrn R. aus seinem Schreiben vom 26.06.2009 wurde im Planungs- und Bauausschuss der Stadt Schwabach am 15.09.2009 besprochen und beschlossen (Beschlussvorlage, siehe dort Kapitel 14.4.1., S.28 ff).

Die Erarbeitung des Gesamt- FNP ist ein sehr umfangreiches Verfahren, das dementsprechend längere Zeit in Anspruch nimmt. Die Planungsabsichten der Lebenshilfe, die Werkstätten zu erweitern und zu verlagern, sind sehr konkret und sollen kurzfristig umgesetzt werden. Die bestehende Werkstatt ist bereits jetzt überbesetzt. Die Teiländerungen des FNP werden im Gesamt- FNP zusammengeführt und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Eine Prüfung der Standortalternativen ist der Begründung zur FNP-Teiländerung zu entnehmen. Der Real-Parkplatz ist keine Alternative, da die Parkplätze entsprechend der Größe des Einkaufszentrums bauordnungsrechtlich notwendig sind, gegenwärtig laufen die Maßnahmen zur Revitalisierung des Einkaufszentrums. Darin eingeschlossen ist auch der genannte Baumarkt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Die stellt eine planungsrechtlich höherwertige Nutzungen dar, so dass es problematisch sein wird, bei privaten Grundstückseigentümern die Herabstufung ihres Flächenbesitzes zur Ermöglichung von Gemeinbedarfsnutzungen vorzunehmen. Dabei können sich durch die Prüfung möglicher Entschädigungsansprüche unabsehbare zeitliche Verschiebungen ergeben. Ebenso der Gewerbepark Green-Valley keine Alternative, hier existiert nur ein - zudem untergeordneter - Gebäudebestand und es bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Das Gelände des Drei-S-Werkes steht kurzfristig nicht zur Verfügung und ist wegen seiner Größe und Topographie ungeeignet.

Eine Ansiedlung der Werkstätten für Behinderte in der Nähe des Stadtzentrums ist aus Sicht des Vorstandes der Lebenshilfe nicht erforderlich, da die Behinderten während der Arbeitszeit das Gelände nicht verlassen und ohnehin geholt und gebracht werden.

Der Eingriff in das LSG erfolgt unter Berücksichtigung und Abwägung aller Faktoren. Mit einem Flächenanteil von 0,6% am Gesamt -LSG ist der Eingriff relativ gering, d.h. eine vollständige Zerstörung seines Wertes ist hier nicht gegeben (siehe dazu auch Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 19.01.2009, Anlage 4 dieser Beschlussvorlage).

Unter Würdigung und Abwägung der in §1 Absatz 6 Baugesetzbuch genannten Belange kommt den sozialen Belangen in Schwabach ein größeres Gewicht zu, so dass der Eingriff in den Wald vertretbar ist.

Bezüglich der Beachtung der Ziele des Europäischen Bodenbündnisses wird darauf verwiesen, dass der Vorsitzende Herr Gerts bereits über das Vorhaben informiert ist. Entsprechend dem Antwortschreiben wird dargelegt, dass eine Inanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ nicht auszuschließen ist. Die Mitgliedsstädte verpflichten sich allerdings zum sorgsamem Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes P-9-90 1. Änderung ist kein Wohnheim vorgesehen.

Nennenswerte Immissionen (Luft, Lärm) werden durch die Errichtung und den Betrieb einer Werkstatt der Lebenshilfe für Behinderte nicht erwartet. Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere auch der grünordnerischen Festsetzungen, erfolgt eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens am Standort.

Grundaussagen der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung sind im Gesamtflächennutzungsplan dargestellt, der im Entwurf gegenwärtig im Stadtplanungsamt ausliegt.

#### Beschlussvorschlag zu 11.4.1.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Gesamtstellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

Unter Würdigung und Abwägung der in §1 Absatz 6 Baugesetzbuch genannten Belange kommt den sozialen Belangen in Schwabach ein größeres Gewicht zu, so dass der Eingriff in den Wald vertretbar ist. Der Beschluss des Stadtrates vom 31.07.2009 über die Feststellung der Flächennutzungsplan-Teiländerung für das Gebiet „Schwabach Ost, Bereich X“ östlich der Berliner Straße ist hier ebenfalls maßgebend. Dort wurde insbesondere auf die Belange Naturschutz, die Abwägung mit den sozialen Belangen und die Standortalternativen eingegangen. Bei dem Standort östlich der Berliner Straße handelt es sich um die einzige Standortalternative für dieses Vorhaben.

#### **11.4.2. Frau und Herr S. mit Schreiben vom 30.09.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 17.09.2008 und dem Schreiben vom 22.06.2009 (Anlage 24)**

##### Schreiben vom 30.09.2009:

Gegen die Planänderung werden Einwendungen erhoben. Die beiden Einwendungen vom 17.09.2008 und vom 22.06.2009 werden weiterhin aufrechterhalten.

Auch wenn die Flächenverkleinerung positiv zu bewerten ist, wird der Standort Berliner Straße abgelehnt.

Bei Realisierung der Planung wird der Flächenausgleich weit außerhalb von Schwabach abgelehnt. Die Bürger im hoch belasteten Osten von Schwabach haben nichts von einem Flächenausgleich in Windsbach. Es wird vorgebracht, dass aus finanziellen Gründen und im Interesse einer einfachen Abwicklung die gesundheitlichen Belastungen außer Acht gelassen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im neuen Entwurf des FNP dargelegt wird, dass im Stadtgebiet von Schwabach 359 ha Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen.

Es wird die Frage aufgeworfen, wie zukünftig mit privaten Bauherren umgegangen wird, die ebenfalls in die weite Region ausweichen wollen, wenn schon die Stadtverwaltung bei einem gemeinnützigen Projekt solche Tricks anwendet.

Es werden mit Schreiben vom 17.09.2008 zum Vorentwurf der FNP-Teiländerung folgende Einwendungen erhoben:

Das Waldgebiet wurde in den letzten Jahren schon stark beschnitten. Ein weiterer Eingriff ist nicht mehr hinnehmbar. Der Wald ist unersetzlich als „Grüne Lunge“ hinsichtlich der von der A6 kommenden Abgase, als Filter und Puffer für das Grundwasser und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Artenschutzrechtlich zu beachtende Arten sind dort z.B. Klein- und Buntspecht, Zauneidechse, Preiselbeere und Besenheide.

Im Gutachten aus den 80-er Jahren wird dieser Wald als in Schwabach äußerst selten bezeichnet. Leider hat die dort geforderte Waldpflege nicht stattgefunden. Es wird beanstandet, dass dies bereits mit Blick auf die zukünftige gewerbliche Nutzung erfolgte.

Der Standort wird auch menschlich nicht akzeptiert. Die behinderten Menschen werden an die Stadtgrenze verschoben und nicht integriert.

Der angemeldete Flächenbedarf erscheint deutlich überzogen, da er 3x so groß ist, wie am jetzigen Standort.

Es wird befürchtet, dass ein späterer Bedarf für ein Wohnheim in unmittelbarer Nähe auch im LSG angesiedelt werden soll.

Der Wald an der Berliner Straße ist zu erhalten, der Lebenshilfe ist eine verträglichere Alternativfläche anzubieten.

#### Schreiben vom 22.06.2009:

Da das Gebiet im Landschaftsschutzgebiet liegt und gem. Gutachten von Prof. Grebe ein hochwertiges Waldbiotop darstellt, ist es unverständlich, dass ausgerechnet die Stadt diese Fläche für die Lebenshilfe vorschlägt.

Die Einwander fordern, dass das Gebiet aus biologischen Gründen und Gründen der Luftreinhaltung unbedingt im jetzigen Zustand erhalten bleiben soll.

Sollte der Bau trotz der negativen Auswirkungen auf die Gesamtstadt an der Berliner Straße erfolgen, müssen die Ausgleichsflächen im Stadtgebiet gefunden werden. Es wird die Frage gestellt, was eine Fläche in der Gemeinde Windsbach den Bürgerinnen und Bürgern von Schwabach nützt.

Weiterhin wird hervorgebracht, dass Behinderte durch einen so abseits liegenden Bau vom Städtischen Leben ausgegrenzt werden.

Es werden Alternativstandorte vorgeschlagen: Der REAL- Parkplatz und der auch dort leerstehende Baumarkt.

Es wird gefordert, dass das Bauen an der Berliner Straße unterbleiben soll und es wird auf weitere viel besser geeignete Flächen verwiesen.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.4.2.:

Die Anregungen (Schreiben vom 17.09.2008) aus der Darlegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplan-Teiländerung wurden vom Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 20.11.2008 (TOP 2, Kapitel 8.4.1 Seite 17 ff) behandelt.

Die Stellungnahme von Frau und Herrn S. aus seinem Schreiben vom 22.06.2009 wurde im Planungs- und Bauausschuss der Stadt Schwabach am 15.09.2009 besprochen und beschlossen (Beschlussvorlage, siehe dort Kapitel 14.4.2., S.30 ff).

#### Gesamtsternungnahme des Stadtplanungsamtes zu allen 3 Stellungnahmen

Bezüglich der genannten Funktionen des Waldes soll eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche im Verhältnis 1:1 geschaffen werden. Des Weiteren soll der Eingriff durch entsprechende ökologische Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Zur Pflege der Flächen wurden durchaus in der Vergangenheit Maßnahmen durchgeführt. Dass sich das Biotop nicht wie gewünscht weiterentwickelt hat, ist jetzt nicht mehr eindeutig zu klären. In der ökologischen Bewertung der Fläche entsprechend der Schwabacher Werteliste wird auf den höherwertigen Zustand, der bei Umsetzung aller grünordnerischer Maßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan P-9-90 eingetreten wäre, rechnerisch Bezug genommen. Somit wird der höherwertige Planzustand als Ausgangslage für die Änderung des FNP und Bebauungsplanes herangezogen.

Um den Lebensraum der vorkommenden Tierarten entsprechend berücksichtigen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage 1 dieser Beschlussvorlage) durchgeführt und es wurden CEF- Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Nennenswerte Immissionen (Luft, Lärm) werden durch die Errichtung und den Betrieb einer Werkstatt der Lebenshilfe für Behinderte nicht erwartet. Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere auch der grünordnerischen Festsetzungen, erfolgt eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens am Standort.

Eine Ansiedlung der Werkstätten für Behinderte in der Nähe des Stadtzentrums ist aus Sicht des Vorstandes der Lebenshilfe nicht erforderlich, da die Behinderten während der Arbeitszeit das Gelände nicht verlassen und ohnehin geholt und gebracht werden.

Der Flächenbedarf ist relativ groß angelegt aus folgenden Gründen: ebenerdige Anordnung der Funktionen einschließlich Erweiterung, Abdeckung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück, starke Durchgrünung des Grundstücks mit gestaltetem Pausenbereich, Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers, Eingrünung im vorderen Bereich, hinterer Bereich des Grundstücks Entwicklung eines reich strukturierten Waldrandes als Übergang zum natürlichen Wald (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Umsetzung CEF- Maßnahmen (Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität), Waldabstand), Berücksichtigung von mittel- langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Ansiedlung eines Wohnheimes in diesem Bereich (LSG) ist nicht geplant.

Entsprechend der Darstellungen in der Begründung und im Umweltbericht (Anhang 2 dieser Niederschrift) sind die Standortalternativen untersucht worden. Der Standort an der Berliner Straße ist der einzige derzeit in Frage kommende Standort.

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden zu einem geringen Teil durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Für den Großteil des notwendigen Ausgleichs, der mit einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 gekoppelt wird, stehen geeignete Flächen nach Aussagen des Liegenschaftsamtes in der Stadt Schwabach nicht zur Verfügung. Somit ist die Fläche in der Stadt Windsbach die einzige für diese Zwecke zur Verfügung stehende Fläche. Bei der Darstellung der Ausgleichsflächen im Rahmen des neuen Flächennutzungsplanes handelt es sich um naturfachlich geeignete Flächen. Damit ist die kurzfristige Verfügbarkeit noch nicht geklärt. Aus diesem Grund musste auf die verfügbare städtische Fläche im Landkreis Ansbach zurückgegriffen werden. Diese Form des Ausgleichs ist vor dem Hintergrund der Bedeutung des Vorhabens für das Allgemeinwohl zu rechtfertigen.

Der Real-Parkplatz ist keine Alternative, da die Parkplätze entsprechend der Größe des Einkaufszentrums bauordnungsrechtlich notwendig sind, gegenwärtig werden Maßnahmen zur Revitalisierung des Einkaufszentrums durchgeführt (die Untersuchungen wurden im Vorfeld durchgeführt). Darin eingeschlossen ist auch der genannte Baumarkt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Die stellt eine planungsrechtlich höherwertige Nutzungen dar, so dass es problematisch sein wird, bei privaten Grundstückseigentümern die Herabstufung ihres Flächenbesitzes zur Ermöglichung von Gemeinbedarfsnutzungen vorzunehmen. Dabei können sich durch die Prüfung möglicher Entschädigungsansprüche unabsehbare zeitliche Verschiebungen ergeben.

#### Beschlussvorschlag zu 11.4.2.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

Der Beschluss des Stadtrates vom 29.Mai 2009 (Vorentwurf Bebauungsplan) bleibt aufrecht erhalten (in der Niederschrift wurde insbesondere auf die Belange Naturschutz, die Abwägung mit den sozialen Belangen und die Standortalternativen eingegangen). Bei dem Standort östlich der Berliner Straße handelt es sich um die einzige Standortalternative für dieses Vorhaben.

Unter Würdigung und Abwägung der in §1 Absatz 6 Baugesetzbuch genannten Belange kommt den sozialen Belangen in Schwabach ein größeres Gewicht zu, so dass der Eingriff in den Wald vertretbar ist. Der Beschluss des Stadtrates vom 31.07.2009 über die Feststellung der Flächennutzungsplan-Teiländerung für das Gebiet „Schwabach Ost, Bereich X“ östlich der Berliner Straße ist hier ebenfalls maßgebend. Dort wurde insbesondere auf die Belange Naturschutz, die Abwägung mit den sozialen Belangen und die Standortalternativen eingegangen. Bei dem Standort östlich der Berliner Straße handelt es sich um die einzige Stand-

ortalternative für dieses Vorhaben.

Durch Referat 3 ist eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche zur Verfügung gestellt worden (siehe Anhang 3).

#### **11.4.3. Herr K. mit Schreiben vom 29.10.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 28.06.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 18.09.2008 und dem Schreiben vom 15.01.2009 (Anlage 25)**

##### Schreiben vom 29.10.2009:

Die Einwendungen vom 28.06.2009 werden nochmals erneuert. Es wird als Anregung hervorgebracht, dass das ehemalige Niehoff- Gelände sowie auch das Areal des Drei-S- Werkes für die Lebenshilfe saniert werden könnten. Bevor Naturlandschaften versiegelt werden sollten besser brachliegende Flächen im Stadtgebiet genutzt werden. Die Lebenshilfe könnte dadurch auch innerhalb des Stadtgebietes verbleiben (kürzere Wege).

In der Stellungnahme vom 28.06.2009 wird von Herrn K. der sofortige Planungsstopp für den Lebenshilfeneubau gefordert. Die Einwendungen zur Flächennutzungsplan-Teiländerung vom 18.09.2008 und 15.01.2009 gelten weiterhin.

Als Begründung werden zusammengefasst folgende bereits in den o.g. Stellungnahmen genannten ausführlich dargelegten Argumente genannt:

1. Schwabach ist Mitglied im Klima- und Bodenbündnis europäischer Städte und sollte demzufolge auch den Statuten dieses Bündnisses entsprechen, falls die Mitgliedschaft nicht reine Marketingaktion ist.
2. entsprechend des Gutachtens von Prof. Grebe von 1991 handelt es sich um ein besonders wertvolles Waldgebiet, welches die Stadt angeblich jahrelang verkommen ließ. Herr K. verweist auf den Kommentar des früheren Stadtrates Horst Wildner im Schwabacher Tagblatt hin.
3. Es wäre keine geeignete Ausgleichsfläche vorhanden.
4. Die Firma Niehoff hat diese Fläche als Alternative abgelehnt. Die Stadt hat dies in den Einwänden im Falle Niehoff extra aufgeführt; nun wird dieses Waldgebiet für andere Zwecke geopfert.
5. Die Prüfung von Alternativen, wie ehemaliges Sasse- Gelände, Kasernenareal, Wiesenstraße/ Rother Straße) sind aus seiner Sicht mangelhaft.
6. Er sieht die Gefahr künftiger weiterer Einschläge in dieses Waldgebiet. Er befürchtet, dass Schwabach-Ost als Industrie- und Gewerbegebiet auserkoren wurde und dies erst der Anfang ist.
7. Er sieht eine überzogene Größenordnung für eine Werkstatt mit 150 Mitarbeitern.
8. Das Waldgebiet zu nutzen stellt eine billige Alternative dar, da die Fläche 1974 durch die Gemeindegebietsreform übernommen wurde.
9. Er schließt sich der Meinung von Horst Wildner im Schwabacher Tagblatt an, gerade im Südosten , wo die meisten Emissionen durch die Autobahn, die B2, die Gewerbegebiete, den Sandabbau und Erdaushubdeponien vorherrschen, wird der für die Luftreinhaltung wichtige Wald platt gemacht.
10. Er sieht eine Beeinträchtigung der Gesundheit und Lebensqualität der Anwohner auch in Verbindung den anderen Baumaßnahmen, wie B2a, Leupold, Kartonagenfabrik, Sasse, Niehoff, 6-spuriger Ausbau der Autobahn.

Weitere Gründe werden noch ergänzt:

Herr K. weist auf das Vorkommen der Waldschnepfe und Heidelerche hin sowie auf das nickende Wintergrün, alles Arten der Roten Liste der vom Aussterben bedrohten Arten.

Er verweist auf die Durchführung der Vorprüfung und Bestandserfassung der Arten des An-

hanges IV der FFH- RL.

Die Leichtigkeit, mit die Stadt in Naturgebiete einschlägt, widerspricht seiner Meinung nach dem Bodenschutzprogramm Bayern von 2006, dem Landesentwicklungsprogramm, dem Baugesetz und dem Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 31.5.2006.

Er sieht eine Diskrepanz zwischen der Forderung der Bundesrepublik, die Biodiversität in Entwicklungsländern zu erhalten und dass im eigenen Land ganze Naturlandschaften einem völlig irrsinnigen stetigen Wirtschaftswachstum geopfert werden. Die Entwicklung des Schwabacher Ostens hat in den letzten 20 Jahren für den Arbeitsmarkt und die Lebensqualität angeblich nichts gebracht.

Behinderte sollten seiner Auffassung nach nicht in Industrie- und Gewerbegebiete abgeschoben werden. Hierfür wären Wohn- oder Wohn-/ Gewerbegebiete wesentlich vorteilhafter und angemessen.

Es werden mit Schreiben vom 18.09.2008 folgende Einwände geltend gemacht:

Da Schwabach Mitglied im Boden- und Klimabündnis europäischer Städte ist sollte Herr Gerdts Gelegenheit zur Stellungnahme bekommen.

Zusammen mit der Niehoff-Fläche ergäbe sich ein Flächenverbrauch von fast 11 ha innerhalb kurzer Zeitspanne. Außerdem erfolgte im gleichen Waldgebiet der Einschlag für die Kartonagenfabrik und die Firma Sasse.

Ergänzend zum Grebe-Gutachten wird angemerkt, dass es sich hier um das letzte zusammenhängende Waldgebiet im Osten Schwabachs handelt. Es wird befürchtet, dass die Inanspruchnahme von „nur 1,9 ha“ der Anfang ist und weitere Einschläge folgen werden.

Eine Prüfung von Alternativen hat nicht oder nur mangelhaft stattgefunden. Entsprechend der Internetseite [www.gewerbepark green-valley.de](http://www.gewerbepark.green-valley.de) verfügt die Stadt Schwabach noch über andere Standorte, wie das alte Sasse-Gelände, Flächen im Kasernenareal, Gewerbegebiet Wiesenstraße-Rother Straße.

Die Größenordnung von 1,9 ha für die Lebenshilfe und die 150 Mitarbeiter wird in Frage gestellt. Diese Größe entspräche ca. 4 Fußballfeldern und es wird die Anlage einer Prestige-Anlage mit Park vermutet. Bei geringerer Größenordnung als 1,9 ha würde sich die Zahl der in Frage kommenden Alternativen erhöhen.

Es wären mit etwas Anstrengung, vielleicht auch finanzieller Art, Alternativen zu finden gewesen, die keine Kulturlandschaft oder Wälder in Mitleidenschaft ziehen. Die Stadt geht den billigsten Weg, da sie das Waldgebiet durch die Gemeindegebietsreform 1974 erhalten hat.

Es handelt sich um eine klimarelevante Fläche, die CO<sub>2</sub> verarbeitet und O<sub>2</sub> produziert.

Weiterhin werden mit Schreiben vom 15.01.2009 folgende Einwände geltend gemacht:

Dieses Waldgebiet ist als „Grüne Lunge“ unentbehrlich. Artikel 2 des Grundgesetzes der BRD wird angeführt (Jedermanns Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit). Mit der Rodung wird auf das Recht auf körperliche Unversehrtheit verstoßen, da wir Sauerstoff und einwandfreies Grundwasser und Schutz vor klimatischen Härten benötigen.

Die Rodung dieses Waldes aus niedrigen Beweggründen (Geld) ist ein Verstoß gegen das Grundgesetz und eine Körperverletzung.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.4.3.:

Die Stellungnahme von Herrn K. aus seinem Schreiben vom 18.09.2008 wurde vom Planungs- und Bauausschuss der Stadt Schwabach in seiner Sitzung am 20.11.2008 behandelt (TOP 2, Kapitel 8.4.3, Seite 19 ff).

Die Stellungnahme von Herrn K. aus seinem Schreiben vom 15.01.2009 wurde im Planungs- und Bauausschuss der Stadt Schwabach am 21.07.2009 besprochen und im Stadtrat in seiner Sitzung am 31.07.2009 beschlossen (Beschlussvorlage, siehe dort Kapitel 8.4.2 Seite 25 ff).

Die Stellungnahme von Herrn K. aus seinem Schreiben vom 28.06.2009 wurde im Planungs- und Bauausschuss der Stadt Schwabach am 15.09.2009 besprochen und beschlossen (Beschlussvorlage, siehe dort Kapitel 14.4.3., S.31 ff).

#### Zusammenfassung des Stadtplanungsamtes zu allen 4 Stellungnahmen:

Die genannten innerstädtischen Brachflächen sind beide für die Werkstätten der Lebenshilfe ungeeignet, da es sich bei beiden Grundstücken um sehr hängiges Gelände handelt. Aus diesem Grund wären die innerbetrieblichen Produktionsabläufe der Werkstätten, die ja ein produzierender Betrieb sind, sehr erschwert.

Bezüglich der Einbeziehung des Europäischen Bodenbündnisses wird darauf verwiesen, dass der Vorsitzende Herr Gerts bereits per E-Mail durch Herrn K. einbezogen wurde und dieser über das Vorhaben informiert ist. Entsprechend des Antwortschreibens wird dargelegt, dass eine Inanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ nicht auszuschließen ist. Die Mitgliedsstädte verpflichten sich allerdings zum sorgsamem Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen. Zum Flächenverbrauch im Schwabacher Osten wird angemerkt, dass zu den Flächenausweisungen jeweils ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wurde, bei denen eine gerechte Abwägung aller Belange untereinander erfolgt ist.

Der naturschutzfachliche Wert dieser Fläche ist unumstritten. Warum das Biotop sich nicht so entwickelt hat, wie es die durch das Grebe- Gutachten aufgezeigten Maßnahmen vorsahen, ist heute nicht mehr eindeutig zu klären.

Für den ökologischen Ausgleich, der nicht im Plangebiet selbst realisiert werden kann, gibt es eine geeignete Ausgleichsfläche in Windsbach, Landkreis Ansbach (siehe dazu auch Anhang 3 dieser Beschlussvorlage).

Es handelt sich bei der Flächeninanspruchnahme für die Lebenshilfe um eine deutlich kleinere Fläche als der Flächenbedarf für die Firma Niehoff (9ha). Der ökologische Gesichtspunkt war nur ein Aspekt der Ablehnung, der Geländezuschnitt erwies sich als ungünstig.

Eine Prüfung der Alternativen ist der Begründung zur FNP-Teiländerung bzw. auch der vorliegenden Begründung zur Bebauungsplanänderung (Anhang 2 dieser Beschlussvorlage) zu entnehmen. Der Gewerbepark Green-Valley (altes Sasse- Gelände) stellt keine Alternative dar, hier existiert nur ein – zudem ungeeigneter- Gebäudebestand und es bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Es sind im Umfeld der Bebauungsplan- Änderung momentan keine weiteren Bauvorhaben und demzufolge Einschläge im Wald geplant. Die Planungsziele in diesem Bereich sind dem aktuellen Entwurf des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Schwabach zu entnehmen.

Es ist unstrittig, dass der Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß reduziert werden soll. Die Ausweisung einer Fläche in dieser Größe hat folgende Hintergründe. Zum einen ist das bestehende Grundstück ohnehin zu klein (ungelöste und beengte Park- und Anliefersituation, Produktionsabläufe über 2 Ebenen, keine Erweiterungsmöglichkeit). Diese Probleme sind nur auf einem größeren Grundstück lösbar. Außerdem ist die absolut in Anspruch genommene Fläche geringer als 19.000 m<sup>2</sup>, da auf dem geplanten Grundstück ein rückwärtiger Teilbereich von etwa knapp 5.000 m<sup>2</sup> als relativ naturbelassener Waldrand als Übergangsbereich zum Wald erhalten werden soll. Da die Standortverlagerung eine große Investition darstellt, wird nicht nur der kurz- mittelfristige Flächenbedarf zugrunde gelegt. Es werden Reserveflächen für spätere bauliche Erweiterungen vorgesehen

Die Rodung der Waldfläche soll durch eine Aufforstung im Verhältnis 1:1 innerhalb des Verdichtungsraumes kompensiert werden. Damit ist insgesamt der Waldanteil in der Region erhalten. Nennenswerte Immissionen (Luft, Lärm) werden durch die Errichtung und den Betrieb einer Werkstatt der Lebenshilfe für Behinderte nicht erwartet.

Die betroffene Waldfläche stellt in Relation zur anschließenden, weiterhin bestehenden Waldfläche einen derartig untergeordneten Anteil dar, dass eine Beeinträchtigung der Klima- und Immissionsschutzfunktion nicht erkennbar ist. Zur Erhaltung des klimatischen Gleichgewichts werden die gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches eingehalten, die hier ent-

sprechende ökologische Ausgleichsmaßnahmen fordern sowie nach Waldgesetz eine flächengleiche Ersatzaufforstung fordern. Die grünordnerischen Festsetzungen der vorliegenden Satzung treffen Regelungen zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Zum ökologischen Ausgleich außerhalb des Plangebiets wird auf den entsprechenden Maßnahmenplan (Anhang 3 dieser Beschlussvorlage) verwiesen.

Die Rodung des Waldes erfolgt nicht aus niedrigen Beweggründen, sondern um hier eine soziale Einrichtung anzusiedeln. Die sozialen Belange und die Belange des Umweltschutzes werden untereinander abgewogen.

Zwischenzeitlich liegen auch Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom August 2009 vor. Die notwendigen CEF- Maßnahmen (Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) werden im Rahmen des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten können in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Für keine Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG erfüllt. Auch werden Bereiche des Grundstücks in einer Größenordnung von knapp 5.000 m<sup>2</sup> als Vegetationsfläche festgesetzt werden, wo durch entsprechende Maßnahmen (CEF- Maßnahmen) die Einbindung des Bauvorhabens in die umgebende Landschaft geregelt wird, so dass alle anzutreffenden Populationen ungehindert sich entwickeln können.

Eine Ansiedlung der Werkstätten für Behinderte in der Nähe des Stadtzentrums ist aus Sicht des Vorstandes der Lebenshilfe nicht erforderlich, da die Behinderten während der Arbeitszeit das Gelände nicht verlassen und ohnehin geholt und gebracht werden. Die Einbeziehung der Menschen mit Behinderung in das gesellschaftliche Leben ist unumstritten. Von weitaus größerer Bedeutung ist dementsprechend die Lage der Wohnheime für die Menschen mit Behinderung.

#### Beschlussvorschlag zu 11.4.3.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der o.g. Stellungnahmen des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

Unter Würdigung und Abwägung der in §1 Absatz 6 Baugesetzbuch genannten Belange kommt den sozialen Belangen in Schwabach ein größeres Gewicht zu, so dass der Eingriff in den Wald vertretbar ist. Der Beschluss des Stadtrates vom 31.07.2009 über die Feststellung der Flächennutzungsplan-Teiländerung für das Gebiet „Schwabach Ost, Bereich X“ östlich der Berliner Straße ist hier ebenfalls maßgebend. Dort wurde insbesondere auf die Belange Naturschutz, die Abwägung mit den sozialen Belangen und die Standortalternativen eingegangen. Bei dem Standort östlich der Berliner Straße handelt es sich um die einzige Standortalternative für dieses Vorhaben.

## **11.5 Verwaltungsinterne Abstimmungen**

### **11.5.1. Tiefbauamt mit Schreiben vom 28.10.2009 i.V.m. Schreiben vom 12.08.2008 und Schreiben vom 30.06.2009 (Anlage 26)**

#### Sachgebiet Stadtentwässerung:

Es wird auf das Schreiben vom 12.08.2008 zur Teil- Flächennutzungsplanänderung verwiesen, das folgenden Inhalt hat:

Die Fläche kann im Trennsystem entwässert werden, wobei Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Hierzu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens nachgewiesen werden. Zur Ableitung des Schmutzwassers ist in der Berliner Straße ein Mischwasserkanal DN 300 vorhanden.

Die Gestaltung der Zufahrt ist vom Verkehrsplaner festzulegen.

In der Stellungnahme vom 30.06.2009 wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Entwässerungsgenehmigung ein Boden- und Sickergutachten vorzulegen ist. Im beigefügten Lageplan werden die notwendigen Entwässerungsanlagen schematisch dargestellt.

#### Sachgebiet Straßen- und Brückenbau:

Es wird ebenfalls auf das Schreiben vom 12.08.2008 verwiesen. In Anbetracht der Verkehrsbedeutung der Berliner Straße wäre evtl., wie bei früheren „Firmenzufahrten“, die Notwendigkeit zusätzlicher Abbiegespuren zu untersuchen.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.5.1.:

Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Hinweis, dass im Zuge der Entwässerungsgenehmigung ein Boden- und Sickergutachten vorzulegen ist, wird in der Begründung aufgenommen.

Das Erschließungskonzept der Lebenshilfe sieht 2 Zufahrten vor (Eine Nur- Einfahrt für PKW und Transporter und eine Ein- und Ausfahrt auch für LKW). Es ist folgendes Verkehrsaufkommen zu erwarten: früh und abends jeweils 16 bis 18 Behindertentransporte und 5 bis 10 Fahrten mit eigenem LKW, 2 Fahrten mit Fremd-LKW, sowie 1 Mercedes Sprinter mit mehreren Fahrten täglich. Dazu kommen noch die Fahrten des Personals. Dieses Verkehrsaufkommen wird als nicht erheblich eingeschätzt. Der überwiegende Teil der Fahrten in das Grundstück erfolgt von Süden als Rechtsabbieger.

Eine zusätzliche Linksabbiegerspur wird aus verkehrstechnischer Sicht aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens im Moment als nicht notwendig erachtet. Die Möglichkeit der Verlängerung der vorhandenen Linksabbiegerspur wird aus verkehrstechnischer Sicht nicht befürwortet. Es soll zunächst abgewartet werden, ob die Verkehrsabwicklung Probleme auslöst. Es wird eine Fläche im städtischen Streifen zwischen der Berliner Straße und der Lebenshilfe mit berücksichtigt (Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche), um zu einem späteren Zeitpunkt, wenn erforderlich, die Linksabbiegerspur sowie eventuell einen Geh- und Radweg unterzubringen.

#### Beschlussvorschlag zu 11.5.1.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben. Eine Linksabbiegerspur wird vorerst nicht gebaut.

### **11.5.2. Umweltschutzamt, Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom 13.10.2009 und ergänzender Stellungnahme mit Schreiben vom 18.11.2009 (Anlage 27)**

#### Stellungnahme vom 13.10.2009

#### Betroffenheit LSG VII:

(Hinweis: Diese Stellungnahme relativiert sich selbst in den u.g. Punkten 1. - 3. durch eine ergänzte Stellungnahme vom 18.11.2009.)

Eine Befreiung nach Art. 49 BayNatSchG vom Bauverbot innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

1. Anpassung bzw. Fortentwicklung der naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den nicht von der Änderung betroffenen Flächen innerhalb des P-9-90. Hierzu ist ein Maßnahmenplan zu erstellen und die Umsetzung dieser Maßnahmen durch den Stadtrat zu beschließen. Es wurde lediglich beschlossen, dass Haushaltsmittel für die Erstellung eines Maßnahmenplanes beantragt werden sollen. Es wird angeführt, dass dies zu spät sei, da der Plan zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorliegen muss (Erteilung der Befreiung in diesem Rahmen). Weiterhin sind noch unklar, ob die Mittel tatsächlich zur Verfügung gestellt werden und wann die Maßnahme beginnen soll. Auch sind Haushaltsmittel für die Um-

setzung zu beantragen, da die Maßnahmen über eine normale Forstbewirtschaftung hinausgehen.

2. Der Grünstreifen entlang der Berliner Straße ist auf das absolute Minimum zu beschränken. Die Begründung im B.-plan wird als nicht ausreichend betrachtet, da hier nur auf den naturschutzfachlichen Wert der dort stehenden Einzelbäume, die Beschattung von Parkplätzen und städteplanerische Gesichtspunkte eingegangen würde.
3. Die Bebauung, die durch die 1. Änderung des P-9-90 ermöglicht wird, sollte einen Abschluss der Bebauung in Richtung auf das Schutzgebiet darstellen, in Zukunft soll keine weitere Bebauung in Richtung Landschaftsschutzgebiet mehr erfolgen. Ein Beschluss des Stadtrates liegt dazu noch nicht vor.

Nach Meinung der UNB ist keine der Voraussetzungen bisher erfüllt.

#### Satzung:

- In §9 Nr.4 fehlt der Hinweis, dass das Wasser nicht innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ („T-Flächen“) sondern nur über die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf versickert werden kann.
- Es ergibt sich ein Widerspruch bzgl. der Nutzungsintensität der „T-Flächen“. Entsprechend der Festlegungen des Bebauungsplanes werden an diese hohe Ansprüche naturschutzfachlicher Art gestellt; in der Anlage 7 wird angeführt, dass der Nutzungsdruck auf den Grünstreifen an der Berliner Straße geringer sei, als auf die „T-Flächen“.
- Für die T-Flächen ist ein detaillierter Maßnahmenplan in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Ausgleichsflächen innerhalb des B.-planes sind genauso zu behandeln, wie die externen Ausgleichsflächen. Der Bauantragsteller muss von vornherein wissen, was gefordert ist.
- Im §9 Nr.7 fehlt die Begründung, warum die Ausgleichsfläche außerhalb des Stadtgebietes in so großer Entfernung stattfindet. Dies ist rechtlich nicht zu beanstanden. Es wurde angeblich darauf verzichtet, den Ausgleich innerhalb Schwabachs oder in dessen unmittelbarer Umgebung zu realisieren. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird angeführt, dass auf der Ebene des FNP ausreichend geeignete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind. Im Fall der 1.Änderung des P-9-90 wird ein Präzedenzfall für zukünftige Bauvorhaben geschaffen. Des sollte ein Einzelfall bleiben und entsprechend begründet werden.

#### Begründung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

- In Punkt 2.2 ist zu ergänzen, dass die festgelegten Maßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden. Das gleiche gilt für Punkt 3.5/ 3. Spiegelstrich.
- Für die Ausgleichsmaßnahmen auf den T-Flächen ist die kurze Beschreibung in Punkt 3.5 nicht ausreichend. Es ist ein Maßnahmenplan beizufügen.
- Bei der externen Kompensation ist auf die Anlage (Maßnahmenplan) zu verweisen.
- Da die Pflanzliste für die Grünflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gilt und diese lagemäßig nicht festgelegt sind, kann nicht gewährleistet werden, dass diese Grünflächen auch zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft dienen, da sie auch an anderer Stelle realisiert werden können.
- Punkt 5.2: Es wird hier darauf hingewiesen, dass bereits im rechtskräftigen B-plan Lebensraum verbessernde Maßnahmen festgelegt wurden. Es soll darauf hingewiesen werden, dass diese nicht umgesetzt wurden und dass diese mit der Planung der 1. Änderung nicht mehr kompatibel und deshalb den neuen Erkenntnissen und Flächenzuschnitten anzupassen sind.

- Die Untere Naturschutzbehörde hat die objektive Befreiungslage unter bestimmten Voraussetzungen bestätigt. Diese Voraussetzungen sind bisher nicht erfüllt (s. o.).
- Der letzte Absatz ist verwirrend und widersprüchlich. Es wird im neuen FNP ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ausreichend geeignete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Stadtgebietes dargestellt sind. Die Ausgleichsfläche liegt nicht im Stadtgebiet.
- Punkt 5.3.1.1 Der Wert der im Großraum sehr selten vorkommenden Flugsandböden, die überbaut werden sollen, soll deutlicher herausgestellt werden, da hier der Grund für den naturschutzfachlich hohen Wert liegt.
- Punkt 5.3.1.4 Es werden hier und an anderer Stelle Begriffe nicht eindeutig definiert, wie „Geltungsbereich“ (des Bebauungsplanes oder der der 1. Änderung) und „Gebiet“ (Untersuchungsgebiet der saP oder der Kartierung oder beides).
- Hinsichtlich der Brutvögel ist die Heidelerche zu erwähnen, die innerhalb des Bebauungsplanes, aber nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung 2009 als Brutvogel nachgewiesen ist (Roder 2009).
- Punkt 5.4.3 Es fehlt ein längerfristiges Monitoring für die T-Flächen, es muss auch festgestellt werden, inwieweit die CEF- Maßnahmen und die sonstigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgreich waren. Das Monitoring ist als Erfolgskontrolle nach dem entsprechenden Entwicklungszeitraum im Maßnahmenplan festzulegen.
- In der Zusammenfassung sollte auch erwähnt werden, dass es sich bei den Eingriffsflächen um Flächen mit hohem naturschutzfachlichem Wert und mit einem noch höheren Entwicklungspotential handelt, die nicht ersetzbar sind und die nur aus der einzigartigen Situation der Lebenshilfe heraus überhaupt bebaut werden können (dies ist auch im Hinblick auf künftige Bauleitplanungen zu sehen, da hier kein Präzedenzfall geschaffen werden soll).

#### Maßnahmenplan für die Ausgleichsfläche in der Gemeinde Windsbach

- Die vorgelegte Beschreibung ist nicht ausreichend. Insbesondere die Beschreibung der Herstellungsmaßnahmen muss noch erheblich konkretisiert werden. Die Maßnahmen sind zu unterteilen nach Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen mit genauer Angabe der Zeiträume, in denen die Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Gutachten hinsichtlich der erfolgreichen Durchführung sind ebenfalls im Maßnahmenplan festzulegen (mindestens jedoch ein Gutachten über den Erfolg).
- Die Entwicklungsziele sollten mit einer Artenauswahl (erwartete typische Pflanzenarten, Zielarten Fauna) ergänzt werden. (Für die Waldwiese ist dies für die Flora bereits dargestellt.)
- Als Beispiel wird der Maßnahmenplan für die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Schw-2-07 herangezogen.
- Eine Überprüfung der Zielerreichung (siehe auch „Qualitätssicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ und „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz) ist festzusetzen. Für den Wald gilt die Tabelle 1 /Gehölze und Wälder), nicht die Tabelle 4.
- Im Einzelnen detailliert zu beschreiben sind:
  - Herstellung der offenen Sandflächen , durch einfachen Umbruch können diese nicht entstehen
  - Herstellung der Steinhäufen. Wo, mit welchem Material, wie groß?
  - Ausmagerung auf Ackerstandort, bevor einschürige Bewirtschaftung mit Herbstmahd möglich
  - Ansaat: Heublumen, Saatgutmischung? Woher? Welche Arten?

- Krautsaum: Herstellung durch Ansaat, Sukzession?
- Strauchmantel: Artenzusammensetzung, Pflanzdichte autochthone Pflanzen mit Zertifikat
- Wald: Artenzusammensetzung, Pflanzdichte, Verbisschutz?

#### Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Es bestehen keine Einwände. Nennenswerte Immissionen (Luft, Lärm) werden durch die Errichtung und den Betrieb einer Werkstatt der Lebenshilfe für Behinderte nicht erwartet.

#### Stellungnahme vom 18.11.2009, Ergänzung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.10.2009

1. Für die Maßnahmenplanung für die nicht von der Änderung betroffenen Flächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wurde am 13.11.2009 ein Vorschlag durch das Büro ANUVA erarbeitet und der UNB zugeleitet. Eine erste Abstimmung ist erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass der Maßnahmenplan spätestens zum Zeitpunkt der Befreiung vorliegt.
2. Nach Auskunft von Referat 3 wird die Durchführung der Maßnahme aus dem Haushalt der Liegenschaftsverwaltung finanziert.
3. Die Breite des Grünstreifens ist bereits auf das Minimum beschränkt worden, da Platz für einen Radweg vorgehalten werden soll, der allerdings derzeit noch nicht konkret geplant ist. An diesem Radweg besteht ein öffentliches Interesse, deshalb kann für die dafür benötigte Fläche ebenfalls die Befreiungslage gestellt werden.

Unter den genannten Bedingungen ist eine Befreiung vom Bauverbot innerhalb des Landschaftsschutzgebietes möglich.

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.5.2.:

##### Betroffenheit LSG:

Die von der UNB geforderten Voraussetzungen für eine Befreiung nach Art.49 BayNatSchG vom Bauverbot innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind nach Auffassung des Stadtplanungsamtes erfüllt.

Zu1. Die Maßnahmenplanung für die nicht von der Änderung betroffenen Flächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wurde am 13.11.2009 ein Vorschlag durch das Büro ANUVA erarbeitet und der UNB zugeleitet. Eine erste Abstimmung ist erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass der Maßnahmenplan spätestens zum Zeitpunkt der Befreiung vorliegt. Nach Auskunft von Referat 3 wird die Durchführung der Maßnahme aus dem Haushalt der Liegenschaftsverwaltung finanziert (siehe dazu auch Beschlussvorschlag Nr. 12.1.6 dieser Beschlussvorlage).

Zu2. Die Breite des Grünstreifens ist bereits auf das Minimum beschränkt worden, da Platz für einen Radweg vorgehalten werden soll, der allerdings derzeit noch nicht konkret geplant ist. An diesem Radweg besteht ein öffentliches Interesse, deshalb kann für die dafür benötigte Fläche ebenfalls die Befreiungslage gestellt werden.

Mit Schreiben vom 13.10.2009 wird von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt, dass unter den genannten Bedingungen eine Befreiung vom Bauverbot innerhalb des Landschaftsschutzgebietes möglich ist.

Eine weitere Forderung der UNB ist, dass die geplante Bebauung einen Abschluss der Bebauung in Richtung auf das Schutzgebiet darstellt, in Zukunft soll keine weitere Bebauung in Richtung Landschaftsschutzgebiet erfolgen. Dies ist gewährleistet, da für diese Flächen der rechtskräftige Bebauungsplan P-9-90, der hier Waldfläche und Fläche für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzt, als Satzung gilt. Eine Bebauung ist damit rechtlich nicht möglich, da der Bebauungsplan für jedermann gilt.

Bei einer geplanten Bebauung müsste erst der Bebauungsplan geändert werden. Ein zusätzlicher Beschluss des Stadtrates ist daher nicht notwendig.

#### Satzung:

Entsprechend der in §9 Abs.7 formulierten positiven Festsetzung des Entwicklungszieles, innerhalb der „T-Flächen“, diese zu einem reich strukturierten Waldrand zu entwickeln sowie der Verbesserung des Sandkiefernwaldes, ist eine Versickerung zwangsläufig nicht möglich.

Aufgrund der Maßgabe, den Flächenverbrauch auf ein Minimum zu beschränken, wurden die Baugrenzen auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs sehr eng gewählt. Für die Versickerung können nur die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen herangezogen werden z.B. über ein Rigolensystem. Der Hinweis, dass die Versickerung nur innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen erfolgen kann, wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend aufgenommen.

Bezüglich des Nutzungsdrucks auf die „T-Flächen“ werden in der genannten Anlage zum Öffentlichen Grünstreifen keine Aussagen gemacht. Hier wird der Nutzungsdruck auf den öffentlichen Grünstreifen mit den intensiv zu nutzenden Grünflächen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche verglichen. Entsprechend der überlagernden Darstellung sowohl als private Grünfläche als auch „T-Fläche“ werden an diese sicherlich hohe naturschutzfachliche Ansprüche gestellt, die jedoch eine gelegentliche Nutzung nicht generell ausschließt. Diesbezüglich erfolgt in der genannten Anlage eine Ergänzung.

Die T-Flächen können extensiv genutzt werden und der öffentliche Grünstreifen wird durch den Menschen sehr wahrscheinlich gar nicht genutzt. Da die Aussagen zum Nutzungsdruck relativ unerheblich sind, werden diese in der genannten Anlage gestrichen.

Die UNB bringt hervor, dass für die „T-Flächen“ ein detaillierter Maßnahmenplan in den Bebauungsplan aufzunehmen ist. Da die Maßnahmen im Textteil der Satzung in §9 Abs.7 genau beschrieben sind und entsprechend §9 Abs. 1 ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag zwingend vorzulegen ist, ist ein gesonderter Maßnahmenplan nicht erforderlich. Die Erarbeitung des Freiflächengestaltungsplanes hat üblicherweise durch einen Fachmann in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt und dem Stadtplanungsamt zu erfolgen.

Eine Begründung, warum die externen Ausgleichsflächen außerhalb des Stadtgebiets realisiert werden sollen, wird in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 3.5. und 5.3.6.3) ergänzt. Es wird zwar in der Fortschreibung des FNP angeführt, dass auf der FNP- Ebene ausreichend geeignete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind, aber diese sind nicht kurzfristig verfügbar. Diese Ausgleichsfläche in Untereschenbach ist auf Grund der kurzfristigen Verfügbarkeit gewählt worden. Diese Form des Ausgleichs ist vor dem Hintergrund der Bedeutung des Vorhabens für das Allgemeinwohl zu rechtfertigen.

#### Begründung:

In Punkt 2.2 erfolgt die Ergänzung, dass die festgesetzten Maßnahmen nicht in dem Maße umgesetzt wurden, dass sich das Biotop wie gewünscht entwickelt hat. Diese Ergänzung unter 3.5. aufzunehmen ist nicht nachvollziehbar.

Die Beschreibung der Maßnahmen für die Ausgleichsfläche unter Punkt 3.5 wird als ausreichend betrachtet (siehe oben). Ein Verweis auf den Maßnahmenplan für die externen Kompensationsflächen in der Anlage zur Bebauungsplanbegründung wird in den Umweltbericht aufgenommen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Gebäudeplanung der Werkstätten der Lebenshilfe und sind derzeit lagemäßig nicht flächengenau abgrenzbar. Gemäß § 9 Nr. 2 der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans sind die nicht überbaubaren Grundstückflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür werden in der Pflanzliste standortgerechte und heimische Arten für die Verwendung genannt. Eine Einbindung der Gebäude in die Umgebung kann alleine durch eine standortgerechte Gestaltung der Freifläche erreicht werden, auch unabhängig der Lage der betreffenden Grünflächen, welche sich sehr wahrscheinlich um die einzelnen Gebäudeteile befinden wer-

den. Weiterhin wird durch die Gestaltung der privaten Grünfläche eine Waldrandsituation geschaffen, welche einen Übergang in die freie Landschaft und Eingliederung des Vorhabens in das Umfeld bewirkt.

Punkt 5.2: Die Ergänzung wird übernommen, dass bereits im rechtskräftigen B-plan Lebensraum verbessernde Maßnahmen festgesetzt wurden, diese aber nicht zur gewünschten Entwicklung geführt haben. Da die damaligen Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Planung der 1. Änderung nicht mehr kompatibel sind, wurden sie in einem neuen Maßnahmenplan den neuen Erkenntnissen und dem Flächenzuschnitt angepasst (siehe Anlage 3 dieser Beschlussvorlage). Der Maßnahmenplan wurde auf Basis der im Jahr 2008 von ANUVA durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie der im Jahr 2009 durchgeführten Habitatskartierung erstellt und enthält Angaben zu Entwicklungszielen und Pflegemaßnahmen auch im Hinblick auf den Artenschutz.

Die Voraussetzungen für die Bestätigung der objektiven Befreiungslage sind mittlerweile erfüllt (siehe Ausführungen oben sowie ergänzende Stellungnahme der UNB vom 18.11.2009).

Zur Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Stadtgebietes wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.

Der hohe naturschutzfachliche Wert der Flugsandböden wird im Umweltbericht nochmals hervorgehoben. Es wird stärker auf den Seltenheitswert der Böden und die damit verbundenen Biotopeigenschaften eingegangen. Eine Definition der verwendeten Begrifflichkeiten wird in den Umweltbericht aufgenommen. In der Bestandsbewertung zum Schutzgut Pflanzen und Tiere wird die Heidelerche, welche auf den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen nachgewiesen werden konnte, in die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere im Umweltbericht berücksichtigt, sie ist jedoch nicht vom Vorhaben betroffen und daher nicht Thema der Maßnahmen. In die Satzung wird eine Verpflichtung zur Erfolgskontrolle der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung aufgenommen. Eine Erfolgskontrolle der Kompensationsmaßnahmen wird mit der Abnahme der Herstellungs- und Entwicklungspflege sichergestellt. Für die CEF- Maßnahmen, welche auf den privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs mit umzusetzen sind, ist eine Baubegleitung festgesetzt, die die Umsetzung der Maßnahme und ihre Funktionsfähigkeit zum Zeitpunkt des Eingriffs überwacht und gewährleistet. Die besondere naturschutzfachliche Wertigkeit und das hohe Biotopentwicklungspotenzial werden in der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichts nochmals hervorgehoben.

#### Maßnahmenplan für die Ausgleichsfläche der Gemeinde Windsbach:

Es handelt sich um eine Maßnahmenplanung für die Kompensationsfläche auf der Flurnummer 385, Gemarkung Untereschenbach (Gemeinde Windsbach) im Zuge der Erstellung des Grünordnungsplans sowie des Umweltberichts. Die Planunterlagen müssen geeignet sein, die Aufwertbarkeit der Flächen im Sinne der Eingriffsregelung gem. BauGB und § 19 BNatschG nachzuvollziehen. Dies erfüllen die beigelegten Unterlagen zur Kompensationsfläche. Eine Beschreibung des Bestandes sowie des Entwicklungsziels sowie Hinweise, wie dieses erreicht werden kann, ist hierbei ausreichend. Eine detaillierte Beschreibung der Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind Bestandteil der Ausführungsplanung im Zuge der Umsetzung. Ein Hinweis zur Überprüfung der Durchführung sowie der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen wird in die Maßnahmenbeschreibung aufgenommen. Ergänzungen zu den zu erwartenden Pflanzenarten und Zielarten der Fauna werden vorgenommen.

Ein Hinweis auf die Merkblätter des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz insbesondere für die Überprüfung der Zielerreichung auf der Kompensationsfläche wird sowohl in die Maßnahmenbeschreibung als auch in die Begründung zum Bebauungsplan bzw. den Umweltbericht übernommen. Der Hinweis auf die Tabellen zur Bewertung des Entwicklungszustands wird richtig gestellt.

Es werden die genannten Vorgaben zu Herstellung und Entwicklung detaillierter beschrieben. Die Herstellung der Sandflächen wird durch partiellen Auftrag von Sand erreicht. Zur Ausbildung der Steinhäufen insbesondere als Teilhabitat für die Zauneidechse sowie zur Herstellung und Entwicklung der Wiesenfläche, Krautsaum und Wald mit Waldsaum werden Hinweise in die Maßnahmenbeschreibung aufgenommen

#### Beschlussvorschlag zu 11.5.2.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

Durch Referat 3 ist eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche zur Verfügung gestellt worden (siehe Anhang 3).

#### **11.5.3. Bauordnungs- und Hochbauamt mit Schreiben vom 07.10.2009 (Anlage 28)**

- Die Problematik Waldabstand wird noch mal thematisiert.
- Gemäß BayBO sind Anlagen unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Sie müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein.
- Das Staatliche Forstamt hat die waldbezogenen sachverständigen Feststellungen zu treffen. In der Stellungnahme vom 06.07.2009 schließt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth die Gefahr durch umstürzende Bäume nicht aus.
- Das Schreiben des Staatsministeriums des Innern vom 11.07.1986 befasst sich auch mit dem Thema Waldabstand im Bebauungsplan (Anlage zur Stellungnahme).
- Es sollte über den Abstand des Waldes zur Baugrenze, die Ausbildung eines Waldsaumes oder die Beschreibung der Qualität der Baustoffe/ des Baukörpers nachgedacht werden.
- Es erfolgt der Hinweis, dass der Plan, der zur Ermittlung der Stellplatzzahl vorgelegt wurde, nicht dem Bebauungsplan entspricht (Stellplatzanlage im westlichen Grünstreifen, Baugrenze?)

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu 11.5.3.:

Entsprechend des Bayerischen Waldgesetzes ist kein Mindestabstand zwischen Bebauung und Wald festgesetzt. Aus der zur Stellungnahme beigefügten Anlage ist zu entnehmen, dass der Abstand zwischen Wald und Gebäude im Einzelfall zu beurteilen ist.

Für die rückwärtige private Grünfläche sind die Entwicklung eines reich strukturierten Waldrandes sowie die Verbesserung des Sandkiefernwaldes vorgesehen. Sie wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hierzu ist der Bestand auszulichten (mindestens 50%) und einzelne Bäume sind freizustellen. Dies bedeutet, dass hier nur die stabilsten Bäume erhalten bleiben. Um konkret die Gefahr umstürzender Bäume möglichst auszuschließen, wird unter Leitung des Stadtförsters und unter Einbeziehung des Staatlichen Forstamtes, der UNB und Vertretern des Bauherrn die Umsetzung der Maßnahme (Auslichtung um 50%) in der Örtlichkeit im Rahmen der Vorbereitung der notwendigen Rodung vor Ort festgelegt. Damit dient diese Fläche der Abstufung zum bestehenden Hochwald, um die Gefahr des Windwurfes zu reduzieren.

Für den Bereich des Waldabstandes von nur 11,50m Richtung Osten und 12,00m Richtung Norden ist die Gefahr umstürzender Bäume nicht auszuschließen. Für die umgebenden Waldflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes P-9-90 wurde eine

Maßnahmenplanung (Anlage 8 dieser Niederschrift) erarbeitet. Dieser Plan geht in diesem Teilbereichen auf den erforderlichen Waldabstand zum Gebäude ein, d.h. im Rahmen der Umsetzung des Entwicklungsziels „Erhaltung des mageren Kiefernbestandes“ kann eine gezielte Auslichtung sturzgefährdeter Bäume erfolgen.

Insgesamt wird sich die Lage der Gebäude bzgl. der Hauptwindrichtung von Westen sehr günstig auswirken. Außerdem sollen dazu ggf. konkrete Regelungen mit der Lebenshilfe im weiteren Verfahren getroffen werden. Diese können z.B. eine verstärkte statische Ausbildung der Gebäude umfassen bzw. es kann eine vertragliche Regelung zum Haftungsausschluss getroffen werden.

Die Abstände von 11,50 m im Osten bzw. 12,00 m im Norden sollen nach Aussagen der Lebenshilfe erst bei baulichen Erweiterungen in Anspruch genommen werden, so dass sich in der Zwischenzeit ein abgestufter, stabiler Waldmantel aufbauen kann.

Ausweisung von Stellplätzen:

Das Grundstück der Lebenshilfe beginnt erst nach dem 7m breiten öffentlichen Grünstreifen. Die privaten Stellplätze sollen auf dem Grundstück der Lebenshilfe untergebracht werden. Die geplanten Stellplätze können auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze errichtet werden. In den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wird ergänzend aufgenommen, dass Stellplätze, Garagen und Carports auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig sind.

#### Beschlussvorschlag zu 11.5.3.:

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird zum Beschluss erhoben.

## **12. Zusammenfassung der Beschlussvorschläge**

### **12.1 Einzelbeschlüsse**

12.1.1. Die Ausführungen in den Kapiteln 1 bis 10 sowie 11.1 und 11.2 werden zur Kenntnis genommen.

12.1.2 Den in den Punkten 11.3.1 bis 11.3.15, 11.4.1 bis 11.4.3 sowie 11.5.1 bis 11.5.3 aufgeführten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.

12.1.3. Der Bebauungsplan P-9-90 1. Änderung mit Satzungstext vom 20.04.2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009 (siehe Anhang 1) sowie die Begründung mit Umweltbericht sowie naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 20.04.2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009 (siehe Anhang 2) und die Ausgleichsflächenmaßnahmenplanung „Entwicklung eines Waldes mit Waldrand und Waldwiese auf dem Flurstück Nr. 385 in der Gemarkung Untereschenbach, Gemeinde Windsbach vom 28.08.2009, ergänzt am 10.12.2009 (siehe Anhang 3), mit den in Kapitel 6 beschriebenen und eingearbeiteten Änderungen werden gebilligt. Es wird festgestellt, dass die vorgenannten Änderungen und Vervollständigungen der Planung überwiegend redaktioneller Art sind. Soweit sie eine tatsächliche Änderung der Planung bedeuten, sind sie in ihrem Umfang so geringfügig, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich ist.

12.1.4 Der Bebauungsplan P-9-90 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus:

- dem Planblatt vom 20.04.2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009

- dem Satzungstext vom 20.04.2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009

wird unter Hinweis auf die Begründung mit Umweltbericht sowie naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 20.04.2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009 mit der zugeordneten Ausgleichsfläche/ Ersatzaufforstungsfläche und den –maßnahmen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

12.1.5 Die in den Anlagen 1-7 dieser Beschlussvorlage beigefügten Gutachten und Untersuchungen werden als Anlage zur in Beschlussvorschlag 12.1.4 genannten Begründung mit Umweltbericht gebilligt und sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Einsicht bereit zu halten.

12.1.6 Für die als „Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im rechtskräftigen Bebauungsplan P-9-90 festgesetzten Areale wurde ein modifizierter Maßnahmenplan für die verbleibenden Restflächen erarbeitet (Anlage 3 dieser Beschlussvorlage). Die Maßnahmen sind durch eigene Ressourcen (Forst, Baubetriebssamt) mit Unterstützung des Landschaftspflegeverbandes umzusetzen. Sollten darüber hinaus Mittel erforderlich sein, sind diese für den Nachtragshaushalt 2010 anzumelden.

## **12.2 Abschließende Grundsatzbeschlüsse**

12.2.1 Die von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigte gegebene objektive Befreiungslage aufgrund der gegebenen überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls für diese Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen und bekräftigt.

12.2.2 Unter Würdigung und Abwägung der in § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch genannten Belange kommt den sozialen Belangen in Schwabach ein größeres Gewicht zu, so dass der Eingriff in den Wald vertretbar ist. Die gegebene objektive Befreiungslage wird bestätigt.

12.2.3 Aufgrund der in der Begründung mit Umweltbericht in Anhang 2 dargestellten Alternativprüfungen und unter Würdigung der zusammengetragenen umweltbezogenen, sozialen und sonstigen Belange und Informationen im Sinne von § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch wird der Standort östlich der Berliner Straße als einzig möglicher Standort für die Verlagerung der Werkstätten für Behinderte des Lebenshilfe für Behinderte Schwabach-Roth e.V. angesehen und beschlossen.

12.2.3 Der Ausgleich/ die Ersatzaufforstung einschließlich der Verfügbarkeit der Fläche können aus den im Sachvortrag geschilderten Gründen nicht anders geregelt werden.

12.2.4 Mit der Definition von Pflegemaßnahmen auf den angrenzenden Flächen wird einer zusätzlichen Forderung entsprochen.

## **III. Kosten**

Die von Anuva erstellten Grundlagen für die naturschutzrechtliche Aufwertung der Flur-Nr. 116 in Penzendorf und der Flur-Nr. 385 in Untereschenbach wurden durch die Untere Naturschutzbehörde, den städt. Förster und den Landschaftspflegeverband überarbeitet und konkretisiert. Hierdurch konnte der Kostenansatz (siehe Anhang 3 und Anlage 3) für die

Flur-Nr. 116 auf  
46.600 € (Herstellungs- und Entwicklungspflege) sowie  
1.100 € Folgepflege

und für Flur-Nr. 385 auf  
54.000 € Herstellung- und Entwicklungspflege sowie  
4.200 € Folgepflege

(jeweils netto) reduziert werden.

Die Umsetzung erfolgt zum Teil durch Eigenleistung der städt. Dienststellen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband. Darüber hinausgehende Kosten werden aus dem Grundstücksfonds des Referates 3 bestritten.

## Anhänge und Anlagen

### Anhang:

1. Bebauungsplan mit Satzungstext vom 20.04.2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009
2. Begründung mit Umweltbericht sowie naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 20.04.2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009
3. Ausgleichsflächenmaßnahmenplanung „Entwicklung eines Waldes mit Waldrand und Waldwiese auf dem Flurstück Nr. 385 in der Gemarkung Untereschenbach, Gemeinde Windsbach“ vom 28.08.2009, ergänzt am 12.01.2010 (ANUVA)

### Anlagen:

1. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Dezember 2009 (ANUVA)
2. Kartierergebnisbericht vom Dezember 2009 (ANUVA)
3. Maßnahmenplanung für Teilflächen der Flurnummer 116, Gemarkung Penzendorf, Stadt Schwabach vom 12.01.2010 (ANUVA)
4. Schreiben Umweltschutzamt vom 19.01.2009 (LSG-Befreiungslage)
5. Schreiben Amt für Landwirtschaft und Forsten vom 25.07.2008
6. Schnitt Grünstreifen an der Berliner Straße vom 27.08.2009
7. Begründung und Bestandsplan öffentlicher Grünstreifen an der Berliner Straße vom August 2009 (ANUVA), ergänzt am 10.12.2009
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth mit Schreiben vom 07.10.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 06.07.2009
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach mit Schreiben vom 19.11.2009
10. Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde - mit Schreiben vom 15.10.2009 i.V.m. der Stellungnahme vom 06.07.2009
11. Regierung von Mittelfranken - Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz - mit Schreiben vom 01.10.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 02.07.2009
12. Planungsverband Industrieregion Mittelfranken mit Schreiben vom 20.10.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 02.07.2009
13. Landratsamt Roth, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 25.09.2009
14. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg mit Schreiben vom 12.10.2009
15. IHK Gremium Schwabach mit Schreiben vom 28.10.2009
16. Bund Naturschutz mit Schreiben vom 29.10.2009
17. Pflegerin für Umwelt und Naturschutz der Stadt Schwabach, Frau Holluba-Rau mit Schreiben vom 30.10.2009
18. Staatliches Bauamt Nürnberg mit Schreiben vom 29.09.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 13.01.2009
19. N-ERGIE Netz GmbH mit Schreiben vom 23.10.2009
20. Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH mit Schreiben vom 25.09.2009
21. Gemeinde Kammerstein mit Schreiben vom 30.10.2009
22. Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 07.10.2009
23. Herr R. mit Schreiben vom 08.10.2009 i.V.m. den Schreiben vom 01.09.2008, 07.01.2009 und Schreiben vom 26.06.2009
24. Frau und Herr S. mit Schreiben vom 30.09.2009 i.V.m. den Schreiben vom 22.06.2009 und vom 17.09.2009
25. Herr K. mit Schreiben vom 29.10.2009 i.V.m. den Schreiben vom 18.09.2008, Schreiben vom 15.01.2009 und Schreiben vom 28.06.2009
26. Tiefbauamt mit Schreiben vom 28.10.2009 i.V.m. den Schreiben vom 12.08.2008 und 30.06.2009
27. Umweltschutzamt mit Schreiben vom 13.10.2009 i.V.m. dem Schreiben vom 18.11.2009
28. Bauordnungs- und Hochbauamt mit Schreiben vom 07.10.2009 mit 2 Anlagen