



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / N_FNP_BehandlungAnregungen

Sachbearbeiter/in: Eva Elisabeth Mahler
---

**Flächennutzungsplan für die Stadt Schwabach  
Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	11.05.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	20.05.2010	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

- Den in den Punkten 4.4, 4.5 und 5.1 bis 5.3 sowie den in den Anlagen 1 und 2 aufgeführten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- Für die in Kapitel 5.1 beschriebenen Bereiche ist eine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch erforderlich. Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch). Zudem sollen Stellungnahmen in der allgemeinen Offenlage nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Frist zur Stellungnahme soll auf zwei Wochen verkürzt werden.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist dann entsprechend der vorgenannten Beschlüsse in Planblatt, Themenkarten und Begründung abschließend redaktionell zu überarbeiten und anschließend dem Stadtrat der Stadt Schwabach zum Feststellungsbeschluss vorzulegen. Danach ist er der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Noch zu ermitteln		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Noch zu ermitteln		
Haushaltsmittel vorhanden	Für 2010 angemeldet, PSK 511101.0961020		
Folgekosten	Nein		

## **I. Zusammenfassung**

Das Verfahren für den neuen Flächennutzungsplan, das sich wegen anderer, zeitlich wichtigerer Planungen für die Stadt verzögert hat, wird nun fortgeführt und abgeschlossen. Hierzu wurde die Planung überarbeitet und die Unterlagen vervollständigt. Grundlage hierfür waren die Beschlüsse des Schwabacher Stadtrates vom 26. Oktober 2007. In dieser Sitzung wurden sämtliche Anregungen, die bis zu diesem Zeitpunkt für den neuen Flächennutzungsplan eingegangen waren, behandelt und über das weitere Vorgehen entschieden. Die gefassten Beschlüsse wurden in die Planung eingearbeitet, die noch offenen Punkte vervollständigt.

In der Stadtratssitzung vom 31. Juli 2009 wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen und die Planung hierzu gebilligt. Die Auslegung und Beteiligung sind zwischenzeitlich erfolgt. Heute können die eingegangenen Anregungen behandelt und abgewogen werden. Für einige wenige Bereiche wird eine erneute Beteiligung erfolgen müssen. Hierauf wird in Kapitel 5.1 explizit eingegangen.

Ziel ist es, nach der Sommerpause 2010 den Flächennutzungsplan zu beschließen und ihn dann der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorzulegen, so dass er Anfang 2011 wirksam werden kann.

Hauptthemenfelder der zuletzt eingegangenen Anregungen waren:

Waldheimstraße, Pommernstraße, Wohnbauflächen in Limbach, Wohnbauflächen an der Autobahn, Gemeinbedarfsflächen an der Südlichen Ringstraße und der Bereich um den Carlschen Weiher. Darüber hinaus gab es einige Themen, die aber nur jeweils für wenige BürgerInnen und/oder Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von Bedeutung waren.

## **II. Sachverhalt**

### **1. Aktuelle Situation**

In seiner Sitzung am 26. Juni 2009 hat sich der Stadtrat der Stadt Schwabach bereits über den Sachstand und die weitere Zeitschiene des Flächennutzungsplanverfahrens informiert.

In der Sitzung des Stadtrates vom 31. Juli 2009 wurde der Flächennutzungsplan-Entwurf mit allen seinen Teilen (Stand 30. Juni 2009), insbesondere der Begründung mit Umweltbericht, dem Stadtrat vorgestellt und zur Billigung vorgelegt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

### **2. Bisheriges Verfahren**

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 18. August 2009 bis einschließlich 9. Oktober 2009 statt. Sie wurde durch Amtsblattveröffentlichung am 8. August 2009 (Amtsblatt Nr. 32) ortsüblich bekannt gemacht. Zudem wurde am 12. August 2009 ein Informationsfaltblatt (Flyer) an alle Schwabacher Haushalte verteilt. Mit einer weiteren Amtsblattveröffentlichung am 12. September 2009 (Amtsblatt Nr. 37) wurde schließlich noch einmal an die Beteiligung erinnert. Während der gesamten Auslegungszeit standen die Auslegungsunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Schwabach zur Einsicht bereit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3. August 2009 (Frist bis 9. Oktober 2009) gehört.

Im Seniorenrat der Stadt Schwabach erfolgte auf Wunsch in der Sitzung am 24.09.2009 eine Information.

Bündnis 90 / Die Grünen haben zu einer gut besuchten Informationsveranstaltung zum Flächennutzungsplan mit der Sachbearbeiterin im Stadtplanungsamt am 03.09.2009 eingeladen.

### **3. Weiteres Verfahren**

In der heutigen Sitzung sind die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zu behandeln.

Danach ist für einige wenige Bereiche eine erneute Beteiligung durchzuführen (siehe Kapitel 5.1).

Anschließend ist der Flächennutzungsplan-Entwurf gemäß den heute gefassten Beschlüssen abschließend redaktionell zu überarbeiten und danach dem Stadtrat der Stadt Schwabach zum Feststellungsbeschluss vorzulegen. Danach ist er der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorzulegen.

### **4. Vorgebrachte Anregungen**

#### **4.1 Keine Rückäußerung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist im Rahmen dieser Beteiligung keine schriftliche Äußerung erfolgt:

- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Evang. Lutherisches Pfarramt St. Martin, Herrn Pfarrer Dr. Paul-Hermann Zellfelder
- Handwerkskammer Mittelfranken
- Integrationsbeirat
- Kabel Bayern GmbH & Co. KG
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V.
- Regierung von Mittelfranken – Bereich 3
- Regierung von Mittelfranken – Bereich 5
- Schwabacher-Abfallwirtschafts-GmbH
- Staatliches Schulamt Schwabach-Roth
- Stadt Erlangen
- Stadt Schwabach – Ämter 40, 44 und 45
- Stadt Schwabach – Frauenkommission, Frau Johanna Zerer
- Stadt Schwabach – Referat 3
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Wasserversorgung Zweckverband Schwarzachgruppe

#### **4.2 Keine Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

Nachfolgende angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen dieser Beteiligung schriftlich mitgeteilt, dass von ihnen keine grundsätzlichen Einwendungen geltend gemacht werden:

- Vermessungsamt Schwabach mit Schreiben vom 7. Oktober 2009
- Stadt Schwabach – Amt 42 mit Schreiben vom 7. Oktober 2009
- Stadt Fürth mit Schreiben vom 24. September 2009
- Gemeinde Rednitzhembach mit Schreiben vom 20. August 2009

#### **4.3 Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen dieser Beteiligung (siehe Anlage 1)**

Die Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen die-

ser Beteiligung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit in Tabellenform in Anlage 1.

Von nachfolgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen dieser Beteiligung schriftlich Anregungen vorgebracht worden, die zu behandeln sind. Sie werden inhaltlich in gekürzter Form in Anlage 1 wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in den Verfahrensakten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die in der Sitzung zur Einsicht bereitgehalten werden. Bis zur Sitzung können sie zudem im Stadtplanungsamt, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, in Zimmer 125 zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Stadtplanungsamtes (MO - FR 8 Uhr bis 12 Uhr sowie DO 14 bis 17 Uhr) eingesehen werden.

- 4.3.1 Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Fürth, mit Schreiben vom 7. Oktober 2009
- 4.3.2 Stadt Nürnberg mit Schreiben vom 8. Oktober 2009
- 4.3.3 Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Sebald mit Schreiben vom 8. Oktober 2009
- 4.3.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg mit Schreiben vom 7. Oktober 2009
- 4.3.5 Pflegerin für den Umwelt- und Naturschutz der Stadt Schwabach – Frau Karin Holuba-Rau mit Schreiben vom 9. Oktober 2009
- 4.3.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach mit Schreiben vom 10. Oktober 2009
- 4.3.7 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern mit Schreiben vom 8. Oktober 2009
- 4.3.8 Industrie- und Handelsgremium Schwabach mit Schreiben vom 9. Oktober 2009
- 4.3.9 Gewerbeverein 1848 Schwabach und Umgebung e.V. mit Schreiben vom 8. Oktober 2009
- 4.3.10 Wasser- und Schifffahrtsamt Nürnberg mit Schreiben vom 13. Oktober 2009
- 4.3.11 Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum mit Schreiben vom 7. Oktober 2009
- 4.3.12 Regierung von Mittelfranken – Bereich 2 mit Schreiben vom 29. September 2009
- 4.3.13 Landratsamt Roth – Gesundheitsamt mit Schreiben vom 6. Oktober 2009
- 4.3.14 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth mit Schreiben vom 1. Oktober 2009
- 4.3.15 Staatliches Bauamt Nürnberg mit Schreiben vom 29. September 2009
- 4.3.16 N-Ergie Netz GmbH mit Schreiben vom 21. September 2009
- 4.3.17 infra fürth GmbH mit Schreiben vom 18. September 2009
- 4.3.18 Gemeinde Kammerstein mit Schreiben vom 15. September 2009
- 4.3.19 Gemeinde Rohr mit Schreiben vom 10. September 2009
- 4.3.20 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg mit Schreiben vom 7. September 2009

- 4.3.21 Regierung von Mittelfranken – Bereich 1 mit Schreiben vom 27. August 2009
- 4.3.22 Markt Wendelstein mit Schreiben vom 16. Oktober 2009
- 4.3.23 DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 14. Oktober 2009
- 4.3.24 Stadtwerke Schwabach GmbH mit Schreiben vom 16. Oktober 2009
- 4.3.25 Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 21. Oktober 2009
- 4.3.26 Planungsverband Industrieregion Mittelfranken mit Schreiben vom 22. Oktober 2009
- 4.3.27 Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken mit Schreiben vom 8. Oktober 2009

Beschlussvorschlag zu 4.3:

Die Ausführungen in Kapitel 4.3 dienen zur Kenntnis und werden so beschlossen. Für die einzelnen Anregungen wird auf die Anlage 1 dieser Beschlussvorlage mit allen einzelnen Stellungnahmen des Stadtplanungsamtes und den einzelnen Beschlussvorschlägen verwiesen, die als solches beschlossen werden.

**4.4 Verwaltungsinterne Abstimmung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe Anlage 1)**

Die Behandlung der verwaltungsinternen Anregungen im Rahmen dieser Beteiligung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit in Tabellenform in Anlage 1.

Von nachfolgenden verwaltungsinternen Stellen sind im Rahmen dieser Beteiligung schriftlich Anregungen vorgebracht worden, die zu behandeln sind. Sie werden inhaltlich in gekürzter Form in Anlage 1 wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in den Verfahrensakten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die in der Sitzung zur Einsicht bereitgehalten werden. Bis zur Sitzung können sie zudem im Stadtplanungsamt, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, in Zimmer 125 zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Stadtplanungsamtes (MO - FR 8 Uhr bis 12 Uhr sowie DO 14 bis 17 Uhr) eingesehen werden.

- 4.4.1 Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung mit Schreiben vom 6. Oktober 2009
- 4.4.2 Feuerwehr Schwabach – Stadtbrandrat Holger Heller mit Schreiben vom 13. August 2009
- 4.4.3 Referat 2 – Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen mit Schreiben vom 21. Oktober 2009 mit Schreiben der Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenarbeit vom 1. Oktober 2009, des Umweltschutzamtes vom 8. Oktober 2009 und der Kommunalen Jugendarbeit vom 19. Oktober 2009

Beschlussvorschlag zu 4.4:

Die Ausführungen in Kapitel 4.4 dienen zur Kenntnis und werden so beschlossen. Für die einzelnen Anregungen wird auf die Anlage 1 dieser Beschlussvorlage mit allen einzelnen Stellungnahmen des Stadtplanungsamtes und den einzelnen Beschlussvorschlägen verwiesen, die als solches beschlossen werden.

**4.5 Anregungen von Privatpersonen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (siehe Anlage 2)**

Von Privatpersonen wurden umfangreiche Anregungen vorgebracht, die tabellarisch in der

Anlage 2 dargestellt werden. Sie werden dort inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in den Verfahrensakten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die in der Sitzung zur Einsicht bereitgehalten werden. Bis zur Sitzung können sie zudem im Stadtplanungsamt, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, in Zimmer 125 zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Stadtplanungsamtes (MO - FR 8 Uhr bis 12 Uhr sowie DO 14 bis 17 Uhr) eingesehen werden.

#### Beschlussvorschlag zu 4.5:

Die Ausführungen in Kapitel 4.5 dienen zur Kenntnis und werden so beschlossen. Für die einzelnen Anregungen wird auf die Anlage 2 dieser Beschlussvorlage mit allen einzelnen Stellungnahmen des Stadtplanungsamtes und den einzelnen Beschlussvorschlägen verwiesen, die als solches beschlossen werden.

## **5. Ausblick auf die künftigen Schritte und die weitere Zeitschiene des Verfahrens**

### **5.1 Erneute Beteiligung für insgesamt 8 Bereiche**

Durch die Behandlung der eingegangenen Anregungen ergibt sich für einige Bereiche das Erfordernis einer Planänderung. Durch diese Änderungen ist eine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch erforderlich. Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch). Zudem sollen Stellungnahmen in der allgemeinen Offenlage nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Frist zur Stellungnahme soll auf zwei Wochen verkürzt werden.

Folgende Bereiche sind betroffen. Die künftige Plandarstellung, die der erneuten Beteiligung zugrunde gelegt wird, ist nachgestellt:

- **Bauflächendarstellungen nördlich von Dietersdorf (siehe Anlage 2, Kapitel 8 und Anlage 1, Kapitel 4.3.5 und 4.3.6)**

Von Seiten des Stadtplanungsamtes wurde im Rahmen der Behandlung der Privatanregungen während der frühzeitigen Beteiligung, die sich auch mit Dietersdorf befassten, quasi als Kompromiss vorgeschlagen, die Bauflächen direkt nördlich und südlich von Dietersdorf zur Eigenentwicklung der Gemeinde zu belassen, jedoch im Gegenzug auf den Lückenschluss zwischen Vorderem und Hinterem Rotenberg zu verzichten. In der Diskussion des Stadtrates im Oktober 2007 wurde ein Teil der nördlichen Flächenausweisung in eine gemischte Bauflächendarstellung als Erweiterungsmöglichkeit für Dietersdorfer Handwerksbetriebe geändert. Mit dieser geänderten Darstellung fand die öffentliche Auslegung statt. Aufgrund umfangreicher Stellungnahmen zu dieser Thematik wird auf die Ausführungen in Anlage 1, Kapitel 4.3.5 und 4.3.6 verwiesen. Bei einem Gespräch mit der Regierung von Mittelfranken zum weiteren Vorgehen und zur Erörterung der während der öffentlichen Auslegung noch verbliebenen Konflikte hat sich bezüglich der Bauflächenausweisungen im Norden von Dietersdorf folgendes ergeben: Die geplanten Bauflächen im Norden von Dietersdorf werden kritisch gesehen. Sie berühren Flächen, die derzeit eine geradezu mustergültige Ortsrandeingrünung mit hochwertigen Biotopstrukturen darstellen. Eine bauliche Entwicklung in diese Bereiche hinein würde mit die wertvollsten Schwabacher Naturflächen zerstören. Aufgrund der Topografie ist dort eine handwerkliche Nutzung, wie von den Dietersdorfern gewünscht, kaum realisierbar. Die Wohnbaufläche würde die wertvollsten Bereiche zerstören. Auch das Landschafts- und Ortsbild ist dort nicht zu vernachlässigen. Durch eine Bebauung würde es unwiederbringlich beeinträchtigt. Im Gegenzug gibt es im Dietersdorfer Süden hinreichend wirksame Bauflächen im Flächennutzungsplan, die bislang keiner Bebauung zugeführt wurden. Aus diesen Gründen hält es die Regierung von Mittelfranken, wie einige Behörden und Träger öffentlicher Belange auch, für nicht vertretbar, in derart hochwertige Flächen einzugreifen, wenn bereits Potentiale über Jahre ungenutzt bestehen. Die Genehmigung einer solchen Planung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

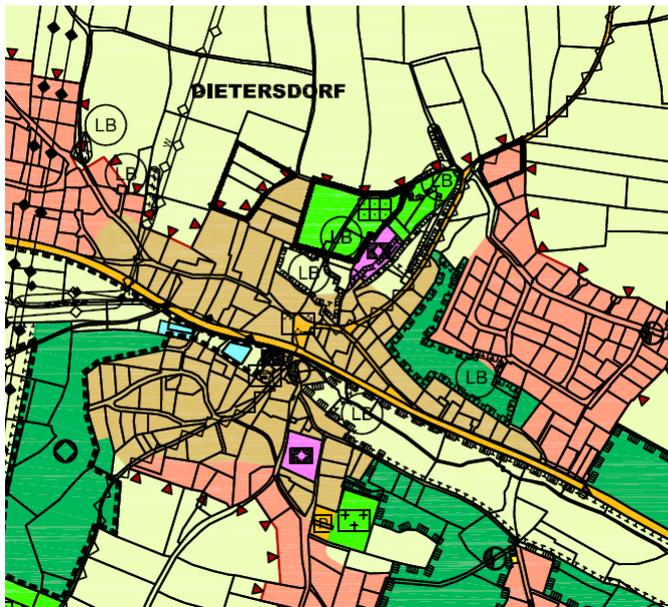
„Durch das externe Büro, was die Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan begleitet hat, wurde folgendes ausgeführt:

Die Regierung von Mittelfranken sowie einige weitere Behörden halten die dargestellte Bauflächenentwicklung im Norden von Dietersdorf mit einer Erweiterung des Mischgebiets und der Neuentwicklung eines Wohngebiets für nicht vertretbar. Die Genehmigung einer solchen Planung kann von der Regierung nicht in Aussicht gestellt werden. Gleichzeitig besteht örtlicher Bedarf neben der geordneten Entwicklung des vorhandenen Baubestands auch nicht störenden, bereits ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Im Landschaftsplanungutachten aus dem Jahr 2000 sind die dargestellten gemischten Bauflächen des jetzigen Flächennutzungsplan-Entwurfs am Nordrand von Dietersdorf noch teilweise als Obstwiesen, kartierte Biotope und Kleingärten dargestellt. Tatsächlich hat sich jedoch die wohnbauliche Nutzung weiterentwickelt, so dass hier bereits eine gemischte, dem dörflichen Kern entsprechende Struktur in den ortsnahen, unteren Hangbereichen entstanden ist. Durch die Übernahme dieser Flächen als gemischte Bauflächen wurde im Wesentlichen nur die Bestandssituation wiedergegeben. Daran angrenzend, hangaufwärts in Richtung Norden bis zu dem Eckershofer Weg, besteht jedoch auch heute noch eher eine kleingärtnerische Struktur, wenn auch einzelne Wohnhäuser zu finden sind. Die östlich daran angrenzende und ebenfalls noch südlich des Eckershofer Wegs gelegene Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan-Entwurf überplant mit der westlichen Hälfte eine landwirtschaftliche Nutzfläche und mit der östlichen Hälfte ein sehr wertvolles Kleingartengebiet mit teilweise sehr alten Bäumen, Obstgehölzen und Hecken, die direkt an den malerischen Kirchenkomplex mit seinen ökologisch hochwertigen Gehölzen grenzt, die auch als Landschaftsbestandteile geschützt sind. Die fachlichen Einwände der Regierung sind nachzuvollziehen und die Bauflächenentwicklung im derzeit dargestellten Umfang ist aus landschaftsplanerischer Sicht ebenfalls als kritisch zu bezeichnen.

Unter Abwägung der örtlichen Bedürfnisse sowie der bereits stattgefundenen Siedlungsentwicklung erscheint jedoch ein Kompromissvorschlag aus planerischer Sicht vertretbar. Von den fraglichen Bauflächen sollte im Osten die Überlagerung mit der Kleingartenanlage zurückgenommen werden und mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche einen Abschluss finden. Damit kann eine Beeinträchtigung der wertvollen Kirchenanlage und der angrenzenden Gehölzkomplexe in exponierter Hanglage vermieden werden. Der Biotopverbund mit den alten Bäumen der Kleingartenanlage westlich der Kirche bliebe erhalten und setzt sich über die Gehölze entlang des Eckershofer Wegs und der Krottenbacher Straße nach Osten über den Wald an der Hangleite südlich der Buchenstraße am Rotenberg bis nach Wolkersdorf fort. Die neuen Bauflächen beschränken sich dann auf zwei wertvollere Gartenflächen nördlich der Alten Dietersdorfer Straße und im Übrigen auf intensiv genutzte Wiesen und Ackerflächen.

Als Alternative für die zurückgenommenen Wohnbauflächen erscheint der untere Bereich auf der Nordseite des Vorderen Rotenbergs, nahe der Kreuzung mit der Krottenbacher Straße als Entwicklungsfläche durchaus geeignet und kann den örtlichen Bauinteressen entsprechen. Hier sind weder Biotopflächen noch kulturelle oder im Hinblick auf das Siedlungs- und Landschaftsbild wertvolle Aspekte betroffen. Die hier vorherrschenden sandigen Lehme stellen auch vom Boden her weder ein hohes Biotopentwicklungspotential noch einen überdurchschnittlichen landwirtschaftlichen Wert dar.

Daher soll die Bauflächenausweisung im Dietersdorfer Norden wie beschrieben korrigiert werden.“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Basis-Stand 30. Juni 2009 mit Änderungsbereich

- **Bauflächendarstellung nördlich der Lindenbachstraße (siehe Anlage 2, Kapitel 6)**

Für Fl.-Nr. 275 kann eine Wohnbauflächendarstellung wie von den Eigentümern gewünscht unterstützt werden. Die Darstellung würde einen bislang einseitig angebauten Straßenabschnitt der Lindenbachstraße einer beidseitigen Bebauung zugänglich machen. Zudem könnte eine städtebaulich klare Zäsur in Richtung Nasbach definiert werden. Allerdings muss nicht die gesamte Fl.-Nr. aufgenommen werden. Vielmehr sollte die Abgrenzung im Norden an der östlich anschließenden Baufläche angelehnt werden. Darüber hinaus muss aufgrund der unzureichenden Erschließungssituation sichergestellt werden, dass zum einen auch diese Fläche erst entwickelt werden kann, wenn für den Gesamtbereich Lindenbachstraße/Westlich der Bahn ein Gesamtkonzept zur Erschließung und Entwicklung erarbeitet wurde sowie die Erschließung tatsächlich gesichert ist und wenn zudem die erforderlichen Flächen auch tatsächlich abgetreten werden. Dies ist ggf. vertraglich zu regeln.



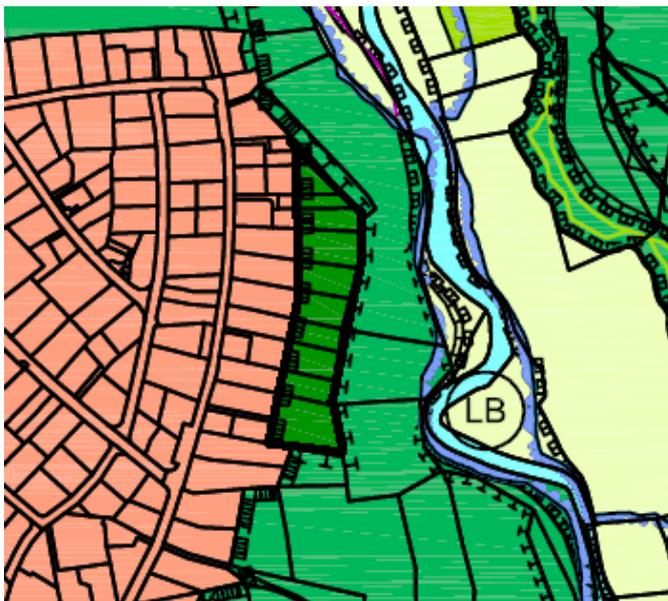
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Basis-Stand 30. Juni 2009 mit Änderungsbereich

- **Bauflächendarstellung östlich der Pommernstraße (siehe Anlage 2, Kapitel 13)**

Die Aufnahme der Gartengrundstücke in das LSG wird von Seiten der Verwaltung befürwortet. Es handelt sich zwar um eingezäunte Gartengrundstücke. Allerdings befinden sich die Gärten zum Teil im Außenbereich und sind bewaldet. Es wird empfohlen, die LSG-Grenze

nicht an der Grundstücksgrenze sondern an der Innenbereichsgrenze gemäß § 34 BauGB zu ziehen, da die Nutzungsart Wald nicht an der Flurstücksgrenze sondern an der Baugrenze endet. Auch im Entwurf für den neuen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Waldfläche bis zur Innenbereichsgrenze vorgesehen. Der Bebauungsplan für dieses Gebiet ist nicht rechtskräftig, eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen.

Die Flächen sind schützenswert, da der Hangleitwald ökologisch bedeutsamer Bestandteil des Schwabach- und Rednitztals ist. Er stellt auch eine wertvolle Ergänzung des FFH-Gebietes dar. Die Baumschutzverordnung kann hier nicht greifen, da sich die Gärten im Außenbereich befinden. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kann bestätigt werden, dass Fällungen nach Waldrecht nicht erlaubnispflichtig sind. Als einzige Möglichkeit, die Bäume in diesem Bereich unter besonderen Schutz zu stellen, sieht die Verwaltung die Aufnahme der Flächen in das LSG und die gleichzeitige Darstellung als private Grünfläche im Flächennutzungsplan.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Basis-Stand 30. Juni 2009 mit Änderungsbereich

- **Ver- und Entsorgungsflächendarstellung an der Hirschenholzstraße (siehe Anlage 2, Kapitel 4 und Anlage 1, Kapitel 4.3.22)**

Die Firma betreibt auf Fl.-Nr. 645, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, eine Brecher- und Recyclinganlage, die am 20.08.1993 vom Landratsamt Roth immissionsschutzrechtlich genehmigt wurde (die Fläche lag seinerzeit auf Landkreisgebiet). Der Betrieb der Anlage war an die Betriebszeit der benachbarten Bauschuttdeponie gekoppelt, deren genehmigte Betriebszeit am 15.07.2009 endete. Zwischenzeitlich hat die Firma den Weiterbetrieb nach dem BImSchG für Brecher- und Recyclinganlage auf der Fl.-Nr. 645, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, beantragt. Während der frühzeitigen Beteiligung sind weder vom Einwender noch vom Markt Wendelstein diesbezügliche Anregungen vorgebracht worden, so dass seitens der Verwaltung nicht zwangsläufig davon ausgegangen werden musste, dass eine dauerhafte Fortführung des Betriebes im Interesse des Einwenders steht. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Schwabach im Rahmen ihrer Planungshoheit Darstellungen geprüft und in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommen, die als künftige Nutzung auf diesen Flächen ohne den Betrieb bzw. als Nachfolgenutzung unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen sinnvoll erschienen.

Das Anliegen sollte aus Sicht des Stadtplanungsamtes aufgrund der nun durch das aktuelle Vorbringen geänderten Situation grundsätzlich unterstützt werden. Durch die kürzlich erfolgte Verlagerung des Recyclinghofes in diesen Teil des Stadtgebietes wäre es mit dieser Flächensicherung möglich, die gesamte Thematik Abfallbeseitigung, Recycling, Verwertung etc. im wesentlichen an einem Standort zu bündeln und insoweit auch bürgerfreundlicher zu ges-

talten, in dem nur ein Standort angefahren werden muss. Zudem reduziert die abseitige Lage die Belastung für umgebende, schützenswürdige Nutzungen. Auch das Verkehrsaufkommen dürfte sich in einem vertretbaren Rahmen halten. Durch die planerische Darstellung wird zudem nur ein bereits bestehender Betrieb, der auch weiter betrieben werden soll, nachträglich in seinem Bestand gesichert. Es erfolgt keine Neuansiedlung, die den Status quo nachteilig verändern könnte. Im bisherigen Flächennutzungsplan waren diese Flächen noch nicht dem Schwabacher Stadtgebiet zugeschlagen bzw. hat sich die Eingemeindung mit dem Flächennutzungsplan-Verfahren zeitlich unglücklich überschritten, weshalb der bisherige Schwabacher Flächennutzungsplan hierzu auch keine Aussagen beinhaltet. Insoweit sollten die genannten Fl.-Nrn. 642, 643 (Teilfläche), 644 (Teilfläche) und 645 als Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abfall / Verwertung“ dargestellt werden.

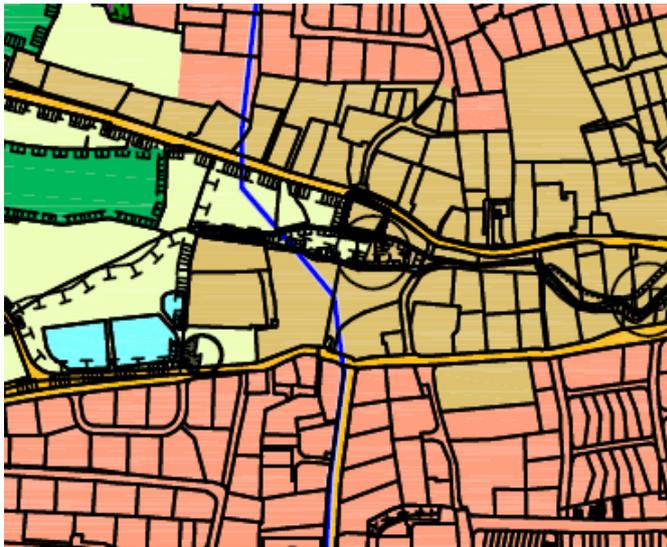


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Basis-Stand 30. Juni 2009 mit Änderungsbereich

- **Bauflächendarstellung an der Kunstmühle in Wolkersdorf (siehe Anlage 2, Kapitel 7)**

Nachdem das Anliegen zur Mühle von der Eigentümerin auch nochmals mündlich vorgetragen wurde, erging am 16.07.2009 folgende schriftliche Mitteilung: Im Entwurf für die neue LSG-VO ist der Bereich grundsätzlich aus rein formalen Gründen noch als Landschaftsschutzgebiet (LSG) enthalten. Jedoch ist der als gemischte Baufläche gewünschte Teil als Rücknahmefläche „R6“ gekennzeichnet. Dies hat für den Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes zur Konsequenz, dass der Grundstücksteil zunächst noch als LSG dargestellt ist. Die neue LSG-VO soll jedoch vor Abschluss des Flächennutzungsplan-Verfahrens Rechtskraft erlangen, damit die dann aktuellen LSG-Grenzen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden können. Dies bedeutet für das Grundstück und die in der Vergangenheit vereinbarte gemischte Bauflächendarstellung, dass diese dann nach der öffentlichen Auslegung erfolgen wird, bevor der Flächennutzungsplan abschließend vom Stadtrat behandelt und beschlossen wird. Die darstellerische Anpassung konnte bislang noch nicht erfolgen, weil die LSG-VO zunächst wirksam anzupassen ist. Überlagerungen von Bauflächen mit Landschaftsschutzgebieten sind nicht möglich.

Im Rahmen des Verfahrens für die neue LSG-VO wurde hierzu folgendes festgestellt: Fl.-Nr. 310 gehört weder zur LSG-VO noch ist ein LB festgesetzt. Fl.-Nr. 299 gehört zum LB 11. Ein Änderungsverfahren sowie die Herausnahme der Fläche aus der LB-VO sind nicht beabsichtigt. Insbesondere werden die Auwaldreste entlang des Zwieselbachs in Wolkersdorf geschützt. Zusätzlich werden die Fl.-Nrn. 298 (Teilfläche), 298/2 und 299 (Teilfläche) von der LSG-VO erfasst. Die Herausnahme einer östlichen Teilfläche von Fl.-Nr. 298 aus der LSG-VO ist entsprechend früherer Stadtratsbeschlüsse im laufenden Änderungsverfahren geplant.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Basis-Stand 30. Juni 2009 mit Änderungsbereich

- **Bauflächendarstellung nördlich der Straße An der Autobahn (siehe Anlage 2, Kapitel 10)**

Im Zuge der Planungen und Gespräche zum 6-streifigen Ausbau der BAB A6 hat sich gezeigt, dass bezüglich der Bemessung des Lärmschutzes der Status quo der Bauflächenausweisung relevant ist. Dies bedeutet, dass Flächen, die nachfristig als Wohnbaufläche o.ä. ausgewiesen werden, bei der Ermittlung des erforderlichen Lärmschutzes unberücksichtigt bleiben. Insoweit sollen die Bauflächen im Bereich der Autobahn nicht ausgedehnt werden, dies auch, um künftige Bewohner vor anderen als Lärmimmissionen durch die Autobahn, wie etwa Luftbelastungen, möglichst zu schützen. Darüber hinaus ist die Straße An der Autobahn in ihrem jetzigen Ausbauzustand nicht geeignet zur gesicherten Erschließung eines Baugebietes. Ein Ausbau wäre jedoch hinsichtlich der Kostentragung für die nördlich anliegenden Grundstücke sehr kostspielig, da es sich um eine einseitig angebaute Straße handeln würde. Die Bauverbots- und -beschränkungszonen lassen abgesehen von allen anderen Gesichtspunkten eine bauliche Entwicklung auch südlich der Straße ohnehin nicht zu. Aus diesen Gründen muss dringend von einer Bauflächenausweitung abgeraten werden.

Die Fläche kann jedoch entsprechend als Ortsabrundung und private Grünfläche herangezogen werden. Diese sollte zudem westlich und östlich der bereits dargestellten privaten Grünfläche ihre Fortsetzung finden. Dies hätte auch eine gewisse abschirmende Wirkung gegenüber den sonstigen Emissionen der Autobahn (z.B. Feinstaub). Im dort in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan S-104-07 wird zudem auf den südlichen Teilflächen der naturschutzrechtliche Ausgleich vorgesehen. Insoweit würde eine Darstellung als private Grünfläche auch durch diese Bebauungsplanfestsetzungen konkretisiert. Eine bauliche Nutzung kommt jedoch aus den genannten Gründen nicht in Betracht.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Basis-Stand 30. Juni 2009 mit Änderungsbereich

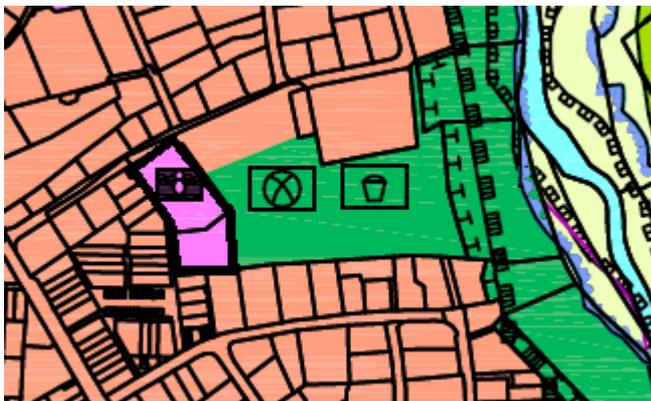
- **Bauflächendarstellung südlich der Waldheimstraße (siehe Anlage 2, Kapitel 13 und Anlage 1, Kapitel 4.3.3)**

Auch wenn nach Auskunft des Jugendamtes bislang keine konkreten Bedarfe angemeldet bzw. ermittelt wurden, etwa im Rahmen der Sozialraumanalyse, sollte dem Kindergarten St. Monika ein gewisser räumlicher Spielraum zugewilligt werden, da für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund der steigenden Nachfrage nach vielfältigen und flexiblen Betreuungsangeboten auch für Kleinstkinder tatsächlich Bedarf für bauliche Erweiterungen des Kindergarten entstehen wird. Insofern wird vorgeschlagen, die Fläche südlich des Kindergartens sowie den Kindergarten selbst weiterhin als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan darzustellen, mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Kinderbetreuung“. So könnte im Bedarfsfall das Gebäude nach Süden erweitert und eine Außenspielfläche weiter nach Süden verlagert werden.

Die geplante Wohnbaufläche entlang der Waldheimstraße taucht nicht in einer Bilanz auf, weil sich dieser Bereich nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt daher keiner naturschutzrechtlichen Prüfung (Umweltprüfung oder Eingriffsregelung) unterliegt. Dies bedeutet auch, dass auch bei einer Waldflächendarstellung südlich entlang der Waldheimstraße ein Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch bestehen würde, eine Bebauung also nicht verhindert werden könnte. Im Landschaftsplangutachten ist die dort im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltene Gemeinbedarfsfläche unterlegt, also ist dort durchaus eine Bauflächendarstellung enthalten. Durch die Darstellung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche in künftig überwiegend Fläche für Wald und einen Streifen Wohnbaufläche entlang der Waldheimstraße wird der tatsächlich vorhandene Waldbestand weitaus günstiger planerisch gesichert. Insofern erfolgen gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan eine deutliche Rücknahme einer Bauflächendarstellung und ein besserer Schutz des Waldbestandes in der Waldsiedlung.

Der Bereich südlich der Waldheimstraße ist bislang wirksam als Gemeinbedarfsfläche im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf vom 30. Juni 2009 beruht auf einem Kompromiss, wonach es der Stadt Schwabach als Eigentümerin der Flächen ermöglicht werden soll, durch eine Bauzeile entlang der Waldheimstraße ein städtisches, erschlossenes Grundstück wirtschaftlich zugunsten der Stadt zu verwerten (Es wurden bereits Erschließungskosten gezahlt. Die Haushaltslage ist äußerst angespannt). Zum anderen wurde durch die darüber hinaus gehende Rücknahme der Baufläche und Änderung in Fläche für Wald der überwiegende Teil des tatsächlich noch vorhandenen Waldbestandes gesichert, was bislang planerisch nicht der Fall war.

Daher wird als Kompromiss gegenüber der bisherigen kompletten Bauflächendarstellung (Gemeinbedarfsfläche) vorgeschlagen, eine Bauzeile entlang der Waldheimstraße als Wohnbaufläche zu belassen, im Bereich des Kindergartens auf die bisherige Gemeinbedarfsdarstellung zurückzugehen und die restliche bisherige Gemeinbedarfsfläche dauerhaft in künftig Fläche für Wald zur Erhaltung des Waldes einschließlich seiner Spielmöglichkeiten zu ändern. Für künftige Bauinteressenten ist dabei auf einen eventuell erforderlichen Waldabstand hinzuweisen, was im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu klären ist.

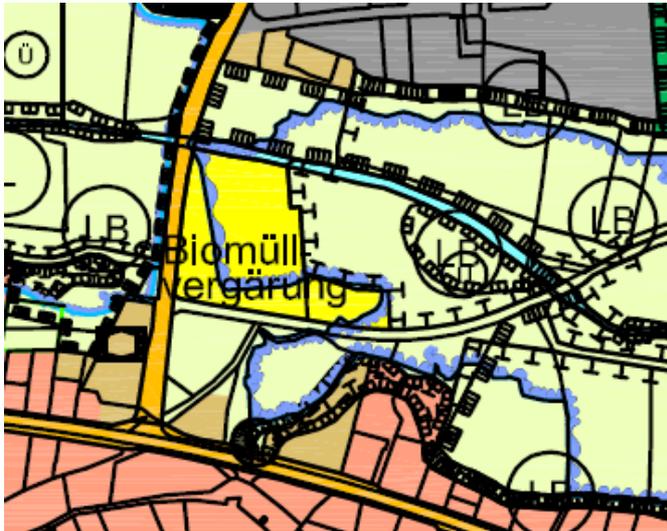


**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Basis-Stand 30. Juni 2009 mit Änderungsbereich**

- **Fläche ehemalige Kläranlage an der Flurstraße**

Aufgrund aktueller Entwicklungen soll für den Bereich der ehemaligen Kläranlage an der Flurstraße eine abschließende Entscheidung über die künftig sinnvolle Flächennutzungsplan-Darstellung getroffen werden. Nach derzeitigem Stand, kann die bisherige Fläche für Ver- und Entsorgung in ihrem Umgriff deutlich reduziert werden.

Als geeignete Zweckbestimmung wird auf Grund der aktuellen Situation die Bezeichnung „Biomüllvergärung“ als sinnvoll erachtet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Basis-Stand 30. Juni 2009 mit Änderungsbereich

- **Allgemeine Hinweise zur erneuten Beteiligung**

Notwendige Änderungen an der Begründung bzw. dem Umweltbericht werden aus Gründen der avisierten Zeitschiene für den Abschluss des Gesamtverfahrens auf Basis der nachfolgenden Beschlüsse durch die Verwaltung vorgenommen und nehmen an der erneuten Beteiligung teil.

Nach der erneuten Beteiligung sind die eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat zu behandeln und die Abwägung insgesamt zu vervollständigen.

Beschlussvorschlag zu 5.1:

Die Ausführungen in Kapitel 5.1 dienen zur Kenntnis und werden so beschlossen.

**5.2 Überarbeitung des Planblattes und der Begründung**

Auf der Basis der zu allen vorgebrachten und behandelten Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Privatpersonen gefassten Beschlüsse in dieser Sitzung und nach der erneuten Beteiligung sind das Planblatt und die Begründung des Flächennutzungsplanes abschließend zu überarbeiten, zu ergänzen und zu vervollständigen. Sämtliche Veränderungen gegenüber dem Stand vom 30. Juni 2009, mit dem die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurden, haben dabei aufgrund der vorangestellten Beschlüsse dieser Beschlussvorlage ausdrücklich nur redaktionellen Charakter, bis auf die in Kapitel 5.1 beschriebenen Ausnahmen. Hierbei handelt es sich jedoch um Planänderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren.

Beschlussvorschlag zu 5.2:

Die Ausführungen in Kapitel 5.2 dienen zur Kenntnis und werden so beschlossen.

### **5.3 Weiteres Vorgehen und angestrebte Zeitschiene**

Die erneute Beteiligung für die genannten Bereiche soll zeitnah erfolgen, so dass noch vor die Sommerpause die hierbei eingehenden Anregungen durch den Stadtrat behandelt werden und die Abwägung vervollständigt werden kann.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes wird angestrebt, danach die in Kapitel 5.2 beschriebenen Überarbeitungen innerhalb von zwei bis drei Monaten nach der Sitzung vorzunehmen und abzuschließen. So soll möglichst nach der Sommerpause 2010 die vervollständigte Planung dem Stadtrat der Stadt Schwabach zum Feststellungsbeschluss vorgelegt werden. Anschließend wird die Planung gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt.

#### Beschlussvorschlag zu 5.3:

Die Ausführungen in Kapitel 5.3 dienen zur Kenntnis und werden so beschlossen.

### **III. Kosten**

Es entstehen unmittelbar Kosten für die Mitteilung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB an die Personen, die Stellungnahmen abgegeben haben (Papier, Porto, Personal). Diese Kosten werden aus dem laufenden Etat bestritten.

Für die abschließende Beschlussfassung im Stadtrat entstehen Vervielfältigungskosten für Planblatt und Begründung. Hierfür stehen Mittel im PSK 511101.0961020 zur Verfügung bzw. wurden für den Haushalt 2010 beantragt.

Anlagen:

1. Behandlung der Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen dieser Beteiligung
2. Behandlung der Anregungen von Privatpersonen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

*Die Originalschreiben der Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Privatpersonen befinden sich in den Verfahrensakten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die in der Sitzung zur Einsicht bereitgehalten werden.*

*Bis zur Sitzung können sie zudem im Stadtplanungsamt, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, in Zimmer 125 zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Stadtplanungsamtes (MO - FR 8 Uhr bis 12 Uhr sowie DO 15 bis 17 Uhr) eingesehen werden.*