

4.5 Anregungen von Privatpersonen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Von Privatpersonen wurden Anregungen vorgebracht, die tabellarisch in dieser Anlage 2 dargestellt werden. Sie werden 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 -12 Uhr sowie DO 14 -17 Uhr) eingesehen werden. Sämtliche Planausschnitte sind dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Stand 30.06.2009, mit den elf Änderungsbereichen, Stand 20.05.2010, entnommen.

In dieser Anlage 2 wurden die Anliegen thematisch anhand der elf Änderungsbereiche gebündelt. Den einzelnen Tabellen wurden Kartenausschnitte vorangestellt, wo es zur eindeutigeren Zuordnung und Nachvollziehbarkeit geboten erschien. Insgesamt wurden die Anregungen verschlüsselt. Soweit EinwenderInnen sich bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußert haben, wurde dasselbe Kürzel verwendet.

Die Anregungen sind entsprechend der Kürzel bzw. Bereiche sortiert und können in den o.g. Verfahrensakten eingesehen werden.

Gesamtbeschlussvorschlag zu dieser Anlage 2:

Die Ausführungen in dieser Anlage 2 dienen insgesamt zur Kenntnis und werden so beschlossen. Für die einzelnen Anregungen wird auf alle einzelnen Stellungnahmen des Stadtplanungsamtes und die einzelnen Beschlussvorschläge verwiesen, die als solches beschlossen werden.

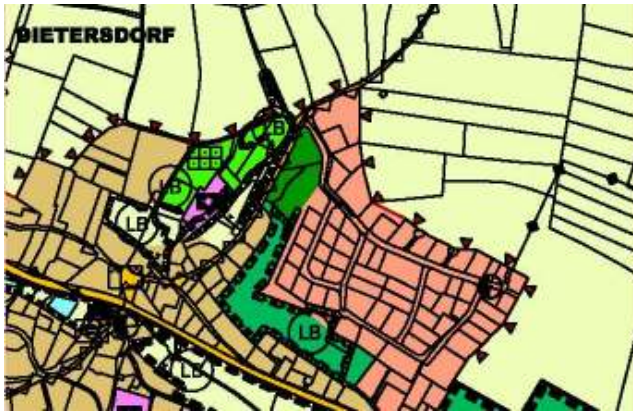
Inhaltsverzeichnis

1. Bauflächendarstellungen <u>nördlich von Dietersdorf</u>	Seite 3
2. Bauflächendarstellung <u>nördlich der Lindenbachstraße</u>	Seite 3
3. Bauflächendarstellung <u>Limbach, westlich der Bahn</u>	Seite 5
4. Bauflächendarstellung <u>östlich der Pommernstraße</u>	Seite 11
5. Ver- und Entsorgungsflächendarstellung an der <u>Hirschenholzstraße</u>	Seite 13
6. Bauflächendarstellung an der <u>Kunstmühle in Wolkersdorf</u>	Seite 13
7. Bauflächendarstellung <u>nördlich der Straße An der Autobahn</u>	Seite 14
8. Bauflächendarstellung <u>südlich der Waldheimstraße</u>	Seite 15
9. Fläche <u>ehemalige Kläranlage</u> an der <u>Flurstraße</u>	Seite 19
10. Bereich <u>Hasengraben</u> östlich der Regelsbacher Straße	Seite 20
11. Bereich <u>ehemaliger Carlscher Weiher</u> / DJK-Gelände	Seite 22

Anmerkung:

Bei den nachfolgenden Plänen handelt es sich um Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Stand 30. Juni 2009 mit den elf Änderungsbereichen, Stand 20.05.2010

1. Bauflächendarstellungen nördlich von Dietersdorf



Zur Bauflächendarstellung nördlich von Dietersdorf wurden von Privatpersonen keine Anregungen vorgebracht. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

2. Bauflächendarstellung nördlich der Lindenbachstraße



Einwender/in	Datum	Anregungen
A 2	10.06.2010	Die Baufläche wird ebenso wie die bisherige Ausdehnung des Baugebietes abgelehnt. Auf die diesbezügliche frühere Anregung

05.10.2009 wird hingewiesen. Für die Baufläche nördlich der Lindenbachstraße soll eine Begrenzung auf 20 m Tiefe erfolgen, falls die Baufläche erhalten werden soll.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Das ursprüngliche Anliegen wurde vom Stadtrat der Stadt Schwabach in seiner Sitzung am 20.05.2010 bereits behandelt: Für Fl.-Nr. 275 kann eine Wohnbauflächendarstellung 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.

An den angeführten Gesichtspunkten hat sich nichts geändert, weshalb die Bauflächendarstellung weiterhin befürwortet wird.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
L 3	20.06.2010	Die Ausweisung der Wohnbaufläche wird begrüßt. Ein landwirtschaftlicher Begegnungsverkehr soll zwischen Limbach und Nasbach wieder möglich werden.

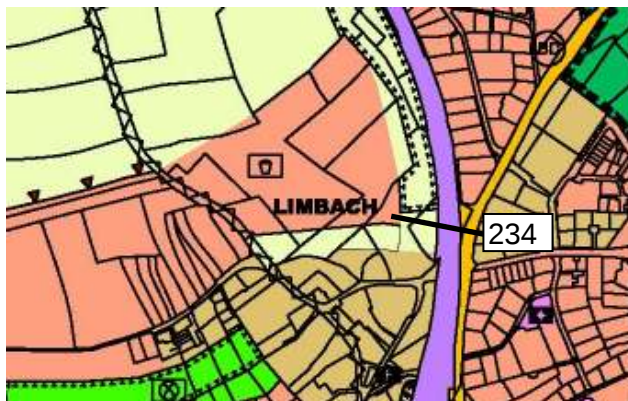
Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die Anregung dient zur Kenntnis.

Siehe auch die Ausführungen in Anlage 1, Kapitel 4.4.3.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

3. Bauflächendarstellung Limbach, westlich der Bahn



Einwender/in	Datum	Anregungen
A 2	10.06.2010	Auf die diesbezügliche frühere Anregung wird hingewiesen. Bei der Baufläche in Limbach westlich der Bahn sei der Ärger zwischen den Neubürgern und der Landwirtschaft vorprogrammiert, auch wenn die landwirtschaftliche Fläche zwischen den Landwirten und der Wohnbaufläche ein Fortschritt sei. Bei der Baufläche südlich der Lindenbachstraße soll die Südausdehnung 20 m nicht übersteigen. Sollte die Baufläche doch ausgewiesen werden, soll eine Tiefenbegrenzung von 20 m erfolgen. Es würde noch immer die vorgesehene Erschließung für das Gebiet fehlen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die frühere Anregung bezieht sich nicht primär auf den aktuellen Änderungsbereich, der einen Streifen der bislang geplanten Wohnbaufläche als Puffer zu den landwirtschaftlichen Betrieben künftig als Fläche für die Landwirtschaft darstellen soll. Jedoch nur zu diesem konnten Anregungen vorgebracht werden, weshalb die darüber hinausgehenden Anregungen nicht zu behandeln sind. Die Ausweisung der Wohnbaufläche westlich von Limbach steht nicht mehr grundsätzlich zur Diskussion. Der Streifen zwischen Altort und neuer Baufläche, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden soll, wird vom Einwender grundsätzlich positiv bewertet. Zur nachgefragten Erschließung wird auf das Vorgenannte verwiesen. Die Flächennutzungsplan-Darstellung soll insgesamt westlich von Limbach nun unverändert bleiben.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
L I	21.06.2010	L I wünscht, dass sein Grundstück Fl.-Nr. 342, Gemarkung Penzendorf, wieder vollständig als Wohnbaufläche dargestellt wird. Es würde nicht an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb grenzen, auch wäre ausreichend Abstand zum Reiterhof gegeben. Zudem sei eine sinnvolle Restnutzung als landwirtschaftliche Fläche nicht möglich. Versorgungsleitungen würden dort bereits verlaufen. Die Söhne des Einwenders möchten die Fläche als Bauplatz nahe dem Elternhaus nutzen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Im Rahmen der Beratungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Behörden- und Trägerbeteiligung hat sich der Stadtrat im Mai 2010 dafür ausgesprochen, zum Altort Limbach und seinen dortigen landwirtschaftlichen Betrieben, in erster Linie zu einem dortig ansässigen Reiterhof, auch planerisch – zusätzlich zu den durch das Immissionsschutzrecht bereits geregelten erforderlichen Abständen – eine klare Zäsur in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Gleichzeitig hat der Stadtrat darauf verzichtet, die dort entfallende Wohnbaufläche im Norden wieder zu ergänzen. Dies trägt auch denjenigen Einwendern Rechnung, die die Größe der Flächenneuausweisungen in Limbach moniert haben. Durch die landwirtschaftliche Fläche als Zäsur zum Altort Limbach wird die Bauflächenausweisung auch um 7.715 m² (= 0,77 ha) reduziert.

Im bisherigen Flächennutzungsplan war diese Zäsur auch enthalten, allerdings aus Gründen des Abstandes zur damals dort verlaufenden Hochspannungstrasse. Noch im Vorentwurf für den neuen Flächennutzungsplan vom Oktober 2006 war sie enthalten.

Insoweit wird dem Einwender keine wirksame Wohnbaufläche genommen. Vielmehr wird eine Planung in diesem Bereich auf das bereits bislang Wirksame zurückgeführt. Dem Einwender steht es zudem frei, die Teilfläche, die als Wohnbaufläche dargestellt ist, nicht als solches zur Verfügung zu stellen sondern weiterhin landwirtschaftlich zunutzen. Darüber hinaus dürfte die Nordhälfte der Fl.-Nr., die in der Wohnbauflächendarstellung verblieben ist, für zwei Bauplätze für die Söhne ausreichend groß sein.

Nachdem die Planung nicht nur einen Abstand zum Reiterhof sicherstellt, auch wenn dies primär diskutiert wurde, sondern auch insgesamt eine Bauflächenreduktion zugunsten von Natur und Landschaft bedeutet und künftig dort auch positive kleinklimatische Wirkungen für ein in der Zukunft dort geplantes Baugebiet ausgelöst werden, wird empfohlen, die Zäsur zum Altort durch Darstellung eines Streifens als landwirtschaftliche Fläche zu belassen.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
L 3	23.06.2010	L 3 spricht sich erneut gegen die Ausweisung seiner Fl.-Nrn. 340, 341 und 343 als Wohnbaufläche aus. Trotz seiner Anregungen sei die Ausweisung gebelieben. Er wolle seinem Sohn die Option offen halten, den Betrieb weiterzuführen. Emissionsschutzrechtliche Schutzabstände seien einzuhalten. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hätte dies in seinem Schreiben bestätigt.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die Wohnbauflächendarstellung selbst ist zwar nicht mehr Gegenstand der Beteiligung. Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens an den Änderungsbereich soll die Anregung dennoch gewürdigt werden.

Die geplanten Wohnbauflächen an der Lindenbachstraße und westlich der Bahn stellen ein mittel- bis langfristig zu entwickelndes Potential dar. Unstrittig ist, dass die Erschließungsrahmenbedingungen nicht einfach sind. Aus diesem Grund soll der Bereich nur auf der Basis einer Gesamtkonzeption entwickelt werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind generell mögliche Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen wie auch erforderliche Schutzabstände. Da derzeit nicht von einer baldigen Entwicklung in diesem Bereich auszugehen ist, ist der Einwender in seiner Betriebsführung nicht eingeschränkt.

Die Äußerungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.05.2010 behandelt: Mit der Bauflächenausweisung soll die Lagegunst Limbachs mit ihrem S-Bahn-Haltepunkt für die künftige städtebauliche Entwicklung genutzt werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vielfältigen EigentümerInneninteressen, die auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, sowie auch der komplexen Rahmenbedingungen für eine belastbare Erschließung des Bereichs, ist nicht davon auszugehen, dass insbesondere der Bereich westlich der Bahn und entlang der Lindenbachstraße kurzfristig entwickelt werden kann. Gleichwohl soll durch die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche im künftigen Flächennutzungsplan ein deutliches Signal der Stadtplanung hin zu einer städtebaulichen Entwicklung mit der Option der Anbindung an der schienengebunden öffentlichen Personennahverkehr gesetzt werden. Erste Schritte für die Entwicklung eines solchen Bereiches können derzeit allenfalls grundsätzliche Überlegungen zur Erschließung und zur möglichen Grundstruktur einer Bebauung sein. Auf dieser Basis wäre frühestens wenn seitens der EigentümerInnen eine gewisse Entwicklungsbereitschaft erkennbar ist zu überlegen, ob und wie sinnvolle Bauabschnitte gebildet werden können. Diese sollten in Abhängigkeit von Bedarf und Nachfrage entwickelt werden können, immer als Teil eines in sich stimmigen Gesamtkonzeptes. Insoweit werden auch die Interessen der dort tätigen Landwirte und die erforderlichenfalls einzuhaltenden Schutzabstände in diese Überlegungen mit einfließen bzw. die Entwicklung steuern und bestimmen.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
L 3	20.06.2010	Die Einwender begrüßen die Rücknahme der Bauflächendarstellung unmittelbar angrenzend an den Altort von Limbach. Gegen die restliche Wohnbauflächendarstellung westlich der Bahn werden jedoch die bisherigen Bedenken erneut geäußert: erforderliche Abstände zu Koppeln und Stallungen, Emissionen, Geruchs- und Lärmbelästigungen. Der Schutz der Landwirtschaft in Limbach wird gefordert.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die Wohnbauflächendarstellung selbst ist zwar nicht mehr Gegenstand der Beteiligung. Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens an den Änderungsbereich soll die Anregung dennoch gewürdigt werden.

Die geplanten Wohnbauflächen an der Lindenbachstraße und westlich der Bahn stellen ein mittel- bis langfristig zu entwickelndes Potential dar. Unstrittig ist, dass die Erschließungsrahmenbedingungen nicht einfach sind. Aus diesem Grund soll der Bereich nur auf der Basis einer Gesamtkonzeption entwickelt werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind generell mögliche Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen wie auch erforderliche Schutzabstände. Da derzeit nicht von einer baldigen Entwicklung in diesem Bereich auszugehen ist, ist der Einwender in seiner Betriebsführung nicht eingeschränkt.

Die Äußerungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.05.2010 behandelt: Mit der Bauflächenausweisung soll die Lagegunst Limbachs mit ihrem S-Bahn-Haltepunkt für die künftige städtebauliche Entwicklung genutzt werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vielfältigen EigentümerInneninteressen, die auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, sowie auch der komplexen Rahmenbedingungen für eine belastbare Erschließung des Bereichs, ist nicht davon auszugehen, dass insbesondere der Bereich westlich der Bahn und entlang der Lindenbachstraße kurzfristig entwickelt werden kann. Gleichwohl soll durch die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche im künftigen Flächennutzungsplan ein deutliches Signal der Stadtplanung hin zu einer städtebaulichen Entwicklung mit der Option der Anbindung an der schienengebunden öffentlichen Personennahverkehr gesetzt werden. Erste Schritte für die Entwicklung eines solchen Bereiches können derzeit allenfalls grundsätzliche Überlegungen zur Erschließung und zur möglichen Grundstruktur einer Bebauung sein. Auf dieser Basis wäre frühestens wenn seitens der EigentümerInnen eine gewisse Entwicklungsbereitschaft erkennbar ist zu überlegen, ob und wie sinnvolle Bauabschnitte gebildet werden können. Diese sollten in Abhängigkeit von Bedarf und Nachfrage entwickelt werden können, immer als Teil eines in sich stimmigen Gesamtkonzeptes. Insoweit werden auch die Interessen der dort tätigen Landwirte und die erforderlichenfalls einzuhaltenden Schutzabstände in diese Überlegungen mit einfließen bzw. die Entwicklung steuern und bestimmen.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
L II	25.06.2010	Der Einwender spricht sich gegen die landwirtschaftliche Flächendarstellung aus. Dort fände keine Landwirtschaft statt. Als Trennung zwischen gemischter und Wohnbaufläche sei sie zudem nicht erforderlich. Vielmehr bestünde ein Bedürfnis an Wohnbaufläche.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Siehe die Ausführungen zu L I und L3.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
L 5	24.06.2010	Die Ausweisung eines Grünstreifens zwischen Altort und geplanter Baufläche wird begrüßt.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die Anregung dient zur Kenntnis.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
L 4	25.06.2010	Die Ausweisung eines landwirtschaftlichen Streifens zwischen Altort und Baufläche wird begrüßt. Gleichwohl wird angeregt, eine als Wohnbaufläche verbleibende dreieckige Fläche der Fl.-Nr. 234, Gemarkung Penzendorf, ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche darzustellen. Von dieser Wohnbauflächendarstellung sei der landwirtschaftliche Betrieb des Einwenders unmittelbar betroffen. Ohne diese Änderung sei nicht von einer sachgerechten Abwägung aller Belange auszugehen. Es wird befürchtet, dass bei einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung der bestandsgeschützte landwirtschaftliche Betrieb dort übersehen wird.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Siehe die Ausführungen zu L I und L 3. Darüber hinaus haben weder das Amt für Landwirtschaft noch der Bauernverband diesbezügliche Befürchtungen geäußert. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

4. Bauflächendarstellung östlich der Pommernstraße



Einwender/in	Datum	Anregungen
--------------	-------	------------

A 2	10.06.2010	Die Planung wird begrüßt. Die Umsetzung soll geplant und kontrolliert werden.
-----	------------	---

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Da der Bereich als LSG ausgewiesen werden wird, ist eine Kontrolle in erster Linie im Rahmen der LSG-VO und den dort formulierten Beschränkungen und Auflagen möglich. Sie ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan selbst wird die Fläche als private Grünfläche dargestellt. Eine weitergehende Planung ist auf dieser Ebene nicht möglich.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
--------------	-------	------------

W-Str 2	23.06.2010	Die Planung wird wegen der Vorgeschichte und der ökologischen Wertigkeit des Hangleitwaldes begrüßt.
---------	------------	--

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die Anregungen dienen zur Kenntnis.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
L 5	24.06.2010	Die Planung wird begrüßt, insbesondere die Ausweisung als LSG und dadurch der Schutz des ökologisch wertvollen Hangleitwaldes.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die Anregungen dienen zur Kenntnis. Siehe auch die Ausführungen zu A 2.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

5. Ver- und Entsorgungsflächendarstellung an der Hirschenholzstraße



Zur Ver- und Entsorgungsflächendarstellung an der Hirschenholzstraße wurden von Privatpersonen keine Anregungen vorgebracht. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

6. Bauflächendarstellung an der Kunstmühle in Wolkersdorf



Zur Bauflächendarstellung an der Kunstmühle in Wolkersdorf wurden von Privatpersonen keine Anregungen vorgebracht. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

7. Bauflächendarstellung nördlich der Straße An der Autobahn



Einwender/in	Datum	Anregungen
BAB 13	13.06.2010	Der Einwender spricht sich gegen die Ausweitung der Wohnbauflächendarstellung bis zur Straße An der Autobahn aus. Ein Grünstreifen als Trennung (grüne Lunge, subjektiver Lärmschutz...) zwischen der Autobahn und dem südlichen Stadtgebiet sei beizubehalten und auszubauen. Es werde befürchtet, dass sich der sechsstreifige BAB A6-Ausbau mit Lärmschutz durch den Autobahnausbau aufgrund der Finanzlage des Bundes verzögert oder ganz gestrichen wird.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die Bauflächendarstellung wurde im Rahmen der Beratungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung bis zur Straße An der Autobahn ausgedehnt. Dadurch soll im Vorgriff auf den künftigen Lärmschutz an der BAB A6 die wohnbauliche Entwicklung im Schwabacher Süden vorangebracht werden. Der Grünstreifen, wie er auch im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan S-104-07 enthalten ist, wurde in diesem Zusammenhang auch diskutiert. Dieser soll in nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren durch Festsetzung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen nördlich entlang der Straße An der Autobahn verwirklicht werden. Die städtebauliche Grundausrichtung der wohnbaulichen Entwicklung soll jedoch durch die Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan betont werden.

Durch den sechsstreifigen Ausbau der BAB A 6 wird bereits ein Großteil des erforderlichen Lärmschutzes sichergestellt. Darüber hinausgehende Erfordernisse können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch weitere aktive und/oder passive Maßnahmen geregelt werden. Ebenfalls ist es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich und bislang auch vorgesehen, durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen, die zudem dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen, am Südende der Baufläche nördlich entlang der Straße An der Autobahn einen geeigneten Schutz vor weiteren Emissionen der Autobahn herzustellen. Insoweit muss die Baugrenze im Flächennutzungsplan nicht zurückgenommen werden. Eine detaillierte Regelung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Im Umweltbericht als Teil der Begründung ist ein entsprechender

Hinweis aufzunehmen.

Bislang gibt es keine Erkenntnisse, dass sich der sechsstreifige Ausbau der BAB A6 zeitlich verzögert oder ganz entfällt. Voraussetzung für die Entwicklung der Bauflächen an der Straße An der Autobahn war und ist und wird auch künftig der Lärmschutz an der Autobahn sein. Insofern kann die Flächennutzungsplan-Darstellung zu diesem Zeitpunkt aufrechterhalten werden. Eine Entwicklung durch verbindliche Bauleitplanung wird weiterhin von der Realisierung des Lärmschutzes abhängen.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

8. Bauflächendarstellung südlich der Waldheimstraße



Einwender/in	Datum	Anregungen
A 2	10.06.2010	Es wird angeregt, die Fläche südlich der Waldheimstraße weiterhin komplett als Gemeinbedarfsfläche darzustellen, da ansonsten wegen des zu erhaltenden Bolzplatzes Ärger mit AnwohnerInnen befürchtet wird.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die Wohnbauflächendarstellung direkt südlich der Waldheimstraße ist nicht mehr Gegenstand der Beteiligung. Diese bezieht sich auf die Darstellung des Kindergartens einschließlich einer südlichen Erweiterungsfläche für den Kindergarten als Gemeinbedarfsfläche. Insoweit ist das Anliegen des Einwenders dort bereits berücksichtigt.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
W-Str 6	11.06.2010	Es wird angeregt, die Wohnbauflächendarstellung südlich der Waldheimstraße rückgängig zu machen, da sie wegen der großen Ausweisungen in Limbach unnötig sei. Falls sie erhalten bliebe, solle im Flächennutzungsplan ein Weg zum Bolzplatz eingetragen werden. Darüber hinaus solle ein möglichst großer Baumbestand erhalten bleiben, nur Einfamilienhäuser zugelassen werden sowie eine Zufahrt von der Waldheimstraße zum rückwärtigen Garten des Kindergartens. Zudem solle die Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten entlang der Waldheimstraße erweitert werden und ein Durchgang zwischen Ostpreußenstraße und Bolzplatz vorgesehen werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die geplante Wohnbaufläche südlich entlang der Waldheimstraße ist zwar nicht mehr Gegenstand der Beteiligung, tangiert aber unmittelbar den Änderungsbereich am dortigen Kindergarten.

Die geplante Wohnbaufläche entlang der Waldheimstraße beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch und unterliegt daher keiner naturschutzrechtlichen Prüfung (Umweltprüfung oder Eingriffsregelung). Dies bedeutet, dass auch bei einer Waldflächendarstellung südlich entlang der Waldheimstraße ein Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch besteht, eine Bebauung durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes also nicht verhindert werden kann. 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 sowie die Gemeinbedarfsdarstellung für den Kindergarten einschließlich Erweiterungsfläche 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. Nachdem es sich dort nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt (siehe Anlage 1, Punkt 4.3.3), ist bei einer Bebauung eine flächengleiche Ersatzaufforstung nachzuweisen.

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. Freiwillige Leistungen zugunsten der Bevölkerung sollen möglichst nicht komplett entfallen müssen.). 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 einschließlich einer südlichen Erweiterungsfläche 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 und die Ersatzaufforstung hinzuweisen, was im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu klären ist.

Bezüglich der angeregten Detailregelungen zur Zuwegung, zum Baumerhalt, zur Bebauung, zur Zufahrt etc. ist darauf hinzuweisen, dass diese aus Maßstabsgründen und dadurch, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan eine angestrebte Entwicklung nur in ihren Grundzügen darstellt, nicht Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplans sind sondern der nachgeordneten Planung überlassen werden.

Die Erweiterung des Kindergartens wurde aus Gründen der straßenabseitigen Lage bewusst so gewählt. Die Erschließung ist über die Waldheimstraße gewährleistet. Notwendige organisatorische Regelungen sind grundsätzlich über das Kindergartengrundstück selbst vorzunehmen. Siehe auch die Ausführungen zu den Anregungen der Kath. Pfarrkirchenstiftung in Punkt 4.3.2 der Anlage 1.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
--------------	-------	------------

W-Str I	14.06.2010	Gleichlautende Ausführungen wie W-Str 6.
---------	------------	--

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Siehe W-Str 6.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
--------------	-------	------------

W-Str II	24.06.2010	Ähnlichlautende Ausführungen wie W-Str 6.
----------	------------	---

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Siehe W-Str 6.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

Einwender/in	Datum	Anregungen
L 5	24.06.2010	Ähnlichlautende Ausführungen wie W-Str 6.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Siehe W-Str 6.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

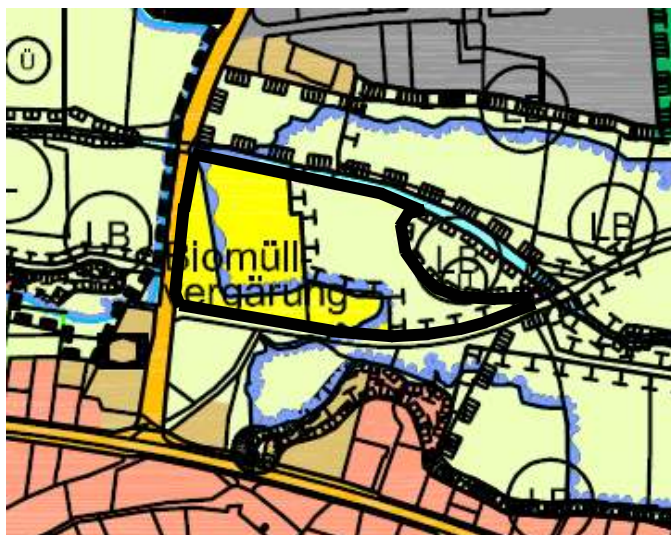
Einwender/in	Datum	Anregungen
W-Str 2	23.06.2010	Die Entscheidung südlich der Waldheimstraße sollte wegen der dortigen Bedeutung des Waldes überdacht werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Bezüglich des Bereichs an der Waldheimstraße wird auf die Ausführungen zu W-Str 6 verwiesen.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

9. Fläche ehemalige Kläranlage an der Flurstraße



Einwender/in	Datum	Anregungen
A 2	10.06.2010	Die Planung wird begrüßt. Die östliche Fläche solle erhalten und durch Ausgleichsmaßnahmen noch aufgewertet werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die Darstellung der östlichen Flächen ist nicht Gegenstand der Beteiligung. Gleichwohl ist diese Fläche bereits als Ausgleichsfläche enthalten. Sie ist jedoch als solches bereits verbraucht, da sie für die neue Kläranlage als Ausgleichsfläche dient.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

10. Bereich Hasengraben östlich der Regelsbacher Straße



Einwender/in	Datum	Anregungen
Hagra 1	22.06.2010	Die Einwender sprechen sich gegen die Ausweisung des Hasengrabens als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz aus. Die umgebenden Grundstücke seien überwiegend großzügig geschnitten, weshalb es keinen Bedarf für eine öffentliche Grünanlage gäbe. Auch sollte das Grundstück selbst locker bebaut werden und das Krankenhausgelände könnte als Park bezeichnet werden. Die vorhandenen Spielplätze am Hirtenweg, an der Alten Line und im Kasernengelände sowie die rückläufige Bevölkerungsentwicklung würden zudem keinen Bedarf für einen zusätzlichen Spielplatz auslösen. Ein zusätzlicher Park bedeutete erhebliche Pflegekosten für die Stadt Schwabach. Außerdem sollte die Planungsfreiheit eines Interessenten nicht eingeschränkt werden. Zudem würde die Fläche u.U. zur Erschließung des Restgrundstücks benötigt werden. Schließlich wird auf Verunreinigungen und Beschädigungen hingewiesen durch Mitbürger, für die dann die Fläche als öffentliche Grünfläche abgetreten werden soll.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Die Ausweisung des Hasengrabens als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll nicht dazu dienen, einen neuen Park zu schaffen sondern die bereits vorhandenen wertvollen Grünstrukturen planerisch zu sichern und vor Bebauung zu schützen. Verblieben sie in der Bauflächendarstellung, wäre für sie ein sehr hoher Ausgleichsbedarf gegeben.

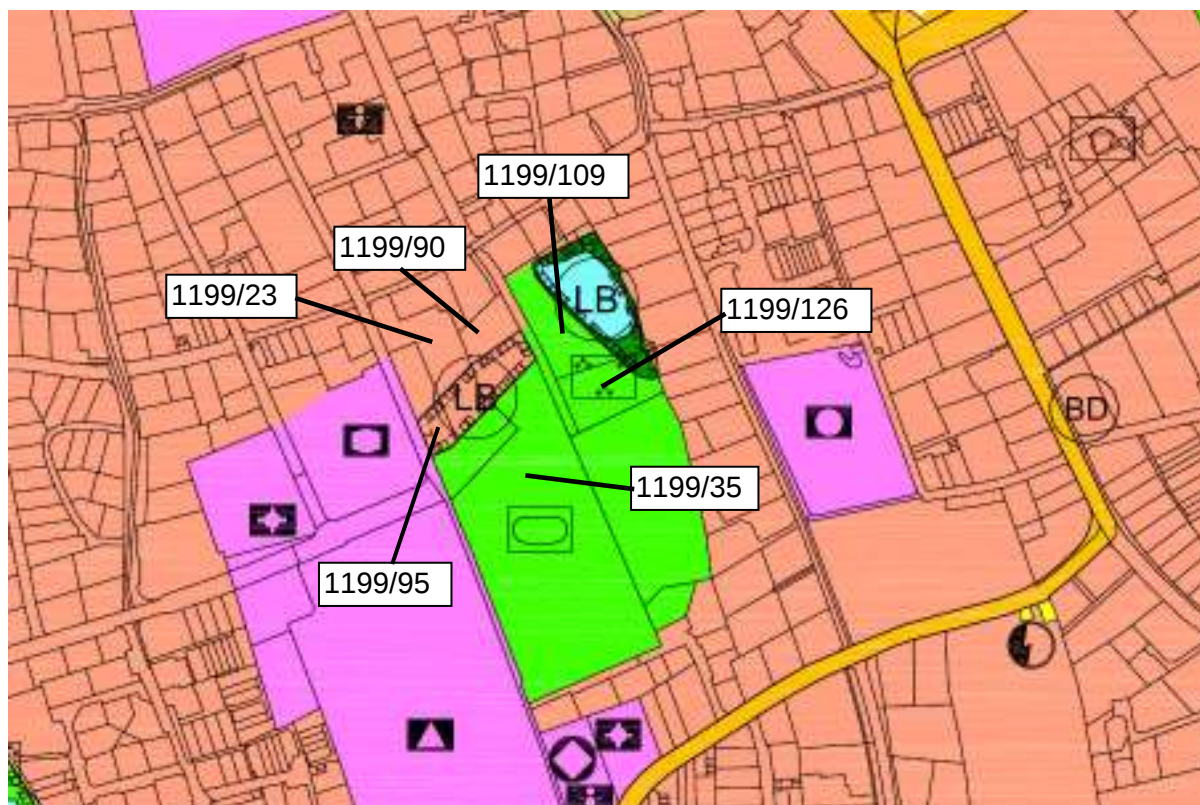
Ein Bedarf für einen Kinderspielplatz besteht trotz der umliegenden Kinderspielplätze. Für Kleinkinder unter sechs Jahren sollte

die fußläufige Entfernung zu Spielplätzen oder adäquaten Spielflächen nicht mehr als 100 Meter betragen. Eine optimale Verteilung über das Stadtgebiet wird aufgrund von bereits bestehenden Nutzungen oder anderen Faktoren nie möglich sein. Die Anlage würde jedoch zu einer Verbesserung des Netzes führen. (Zum Bedarf von zusätzlichen Spielplätzen siehe auch Abschnitt 6.2.6.1.2 in der Begründung zum Flächennutzungsplan). Die Lage selbst ist nicht exakt verortet. Die Fläche hat den Vorteil, dass die Aufteilung der Grundstücke noch Flexibilität aufweist. Der Flächenbedarf für Kleinkinder ist mit ca. 60 – 225 m² nicht so hoch. Gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch obliegt die Planungshoheit der Gemeinde und nicht einem Interessenten. Die Fläche ist bereits im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Bislang haben sich dort jedoch noch keine Aktivitäten eingestellt, die zu einer baulichen Entwicklung der Fläche geführt hätten. Durch die Verkehrslärmbelastung durch die Regelsbacher Straße dürfte der Bereich ohnehin nicht ohne Prüfung eines adäquaten Lärmschutzes realisiert werden können. Auch ein mögliches Erschließungskonzept kann erst im Rahmen dieser Überlegungen entwickelt werden. Dabei muss nicht zwangsläufig der Bereich des Hasengrabens einbezogen werden, zumal der Graben, wie die Einwender selbst schreiben, durch steile Böschungen gekennzeichnet ist.

Eine öffentliche Grünfläche würde zudem die Einwender von der Beseitigung der Verunreinigungen entbinden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan verpflichtet jedoch die Eigentümer nicht, die Flächen zur Verfügung zu stellen.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung bleibt unverändert.

11. Bereich ehemaliger Carlscher Weiher / DJK-Gelände



Einwender/in	Datum	Anregungen
H-Str 5	24.06.2010	Der Einwender weist darauf hin, dass in der Stadtratssitzung am 20.05.2010 einstimmig beschlossen worden sei, die gesamte Fl.-Nr. 1199/109, Gemarkung Schwabach, als private Grünfläche darzustellen und nicht nur den Bereich des LB. Dies solle nun korrigiert werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Aufgrund der lebhaften Diskussion einzelner Bereiche im Stadtrat kann es dazu kommen, dass Beschlüsse nicht so aufgefasst

11. Bereich ehemaliger Carlscher Weiher / DJK-Gelände

und formuliert werden, wie sie vom politischen Gremium tatsächlich gemeint waren, zumal wenn die Diskussion, wie im vorliegenden Fall, nicht am Plan erfolgte. Dies scheint im vorliegenden Fall so zu sein. Zudem gab es dadurch Abweichungen zwischen dem formulierten Beschluss und dem im Planblatt geänderten Bereich. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, nunmehr die gesamte Fl.-Nr. 1199/109, Gemarkung Schwabach, als private Grünfläche darzustellen und nicht mehr nur den Bereich des LB. Hierzu ist eine erneute Beteiligung erforderlich. Aufgrund der insgesamt eingegangenen Anregungen steht zu erwarten, dass ohnehin noch einmal eine Beteiligung erforderlich werden wird. Aus diesem Grund schlägt das Stadtplanungsamt vor, die erneute Beteiligung auch der Fl.-Nr. 1199/109, Gemarkung Schwabach, in diesem Rahmen vorzunehmen.

Aus Stadtentwicklungssicht ist es zu vertreten, wenn Randbereiche dieses in sich zu erhaltenden Grünbereichs als private Grünfläche dargestellt werden, so lange das kleinklimatische Entwicklungsziel und der Erhalt der Sportplatzfläche dadurch nicht gefährdet werden, was nicht der Fall ist.

Durch diese Änderung ist eine erneute Beteiligung im Sinne des § 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.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung soll für Fl.-Nr. 1199/109, Gemarkung Schwabach, wie beschrieben und bereits in der Stadtratssitzung am 20.05.2010 beschlossen, angepasst werden. Hierzu ist eine erneute Beteiligung wie beschrieben durchzuführen.

Einwender/in	Datum	Anregungen
H-Str 3	24.06.2010	Der Einwender bringt vor, dass entgegen des Stadtratsbeschlusses vom 20.05.2010, die Fl.-Nrn. 1199/126, -/109, -/95 und Teilbereiche aus -/23, -/90 und -/35, alle Gemarkung Schwabach, nicht als private Grünfläche bei der erneuten Beteiligung dargestellt worden seien. Dies sei zu korrigieren.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes mit Beschlussvorschlag

Aufgrund der lebhaften Diskussion einzelner Bereiche im Stadtrat kann es dazu kommen, dass Beschlüsse nicht so aufgefasst und formuliert werden, wie sie vom politischen Gremium tatsächlich gemeint waren, zumal wenn die Diskussion, wie im vorliegenden Fall, nicht am Plan erfolgte. Dies scheint im vorliegenden Fall teilweise so zu sein. Aus diesem Grunde schlägt das Stadtplanungsamt vor, nunmehr auch die Fl.-Nr. 1199/126, Gemarkung Schwabach, als private Grünfläche darzustellen und nicht mehr nur den Bereich des LB aus Fl.-Nr. 1199/109, Gemarkung Schwabach, wie es auch diskutiert wurde (Siehe H-Str 5).

Allerdings wurde nach eingehender verwaltungsinterner Prüfung festgestellt, dass die Darstellung der Fl.-Nrn. 1199/95, -/23 und

-/90, alle Gemarkung Schwabach, entsprechend des schriftlich fixierten Stadtratsbeschlusses vom 20.05.2010 zutreffenderweise in der erneuten Beteiligung als Wohnbaufläche dargestellt wurde. Insoweit besteht hier keine Notwendigkeit der erneuten Beteiligung. Auch hinsichtlich der angeführten Fl.-Nr. 1199/35, Gemarkung Schwabach, kann keine andere als die Darstellung als öffentliche Grünfläche festgestellt werden, da der Sportplatz als solches gesichert werden soll. Auch hier ergibt sich keine Notwendigkeit, erneut zu beteiligen.

Aus Stadtentwicklungssicht ist es zu vertreten, wenn Randbereiche dieses in sich zu erhaltenden Grünbereichs als private Grünfläche dargestellt werden, so lange das kleinklimatische Entwicklungsziel und der Erhalt der Sportplatzfläche dadurch nicht gefährdet werden, was nicht der Fall ist.

Durch diese Änderung ist eine erneute Beteiligung im Sinne des § 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.

Die Anregungen dienen insgesamt zur Kenntnis. Mit ihnen ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu verfahren. Die Flächennutzungsplan-Darstellung soll für Fl.-Nr. 1199/126, Gemarkung Schwabach, wie beschrieben angepasst werden. Hierzu ist eine erneute Beteiligung wie beschrieben durchzuführen.