

## 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 Abs. 1 BauGB in V. m. § 4 BauGB-  
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.04.14 bis 16.05.2014**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Zusammenfassung der themenbezogenen Erläuterungen zu den eingegangenen Stellungnahmen</b>  Auf Grund des Umfangs der vorgebrachten Stellungnahmen zum o. g. Bebauungsplan werden diese nachstehend in themenbezogene Problembe- reiche mit Erklärungen zu den Planungsinhalten zusammengefasst und zu den jeweiligen Einzelanregungen herangezogen.	
A) <b>2. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Planung</b> (Änderung der Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche)	<p>Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Grundstücks Fl.Nr.1131/2 als Wohnbaufläche und im restlichen Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Entgegen der Darstellung im FNP sollen die betroffenen Flächen einer Wohnnutzung zugeführt und in dem einzuleitenden Bebauungsplan als allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Daher wird parallel mit dem Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“, der FNP im o. g. Teilbereich (von Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche) gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (s. Anlage 1 zur Begründung).</p> <p>Die 2. Flächennutzungsplanänderung wird am Verfahrensende der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt, so dass dann die dortige Prüfung (u.a. hinsichtlich Einhaltung von Zielen der Raumordnung) beginnt. Nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung kann mit deren Bekanntmachung auch der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bekannt gemacht werden.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen ist im Ergebnis der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### Alternativflächenprüfung:

Bevor die Flächen westlich der Brandenburger Straße zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen wurden, wurden umfangreiche Voruntersuchungen der im wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen durchgeführt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind zwar viele potentielle Wohnbauflächen. Diese stehen aber für eine zeitnahe Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Gründe hierfür sind:

- Lärm von der Autobahn A6, der sich erheblich auf die Wohnqualität der Wohnbaufläche auswirkt bzw. ohne aufwendigen Lärmschutzvorkehrungen die Bebauung unmöglich macht,
- Flächen befinden sich im Privatbesitz, deren Eigentümer kein Interesse an der Entwicklung der Wohnbaufläche haben,
- fehlende Erschließung,

Die Gründe wurden detailliert in der Begründung unter Punkt 3.1. dargestellt.

Die Stadt Schwabach ist als Oberzentrum zwingend darauf angewiesen, die Nachfrage nach Baugrundstücken auch kurzfristig zu bedienen.

Nachdem in den letzten Jahren, die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen nahezu bebaut wurden, ist es zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, neue Wohngebiete auszuweisen.

Dies geschieht unter Berücksichtigung der Ziele des Regionalplanes der für das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/ Erlangen fordert, dass zur Vermeidung der Bevölkerungsabwanderung auf eine quantitative Verbesserung des Wohnflächenangebotes durch bedarfsorientierte Neuplanung von Wohngebieten hingewirkt werden soll.

Entsprechend der zugewiesenen Funktion und der Versorgung der Einwohner mit notwendigem Wohnraum sollten kurzfristig zu aktivierende Potenziale entwickelt werden, ohne die Ziele der Stadtplanung zu vernachlässigen.

**Anregungen**

**Stellungnahme des Stadtplanungsamtes**

**Seit der Wirksamkeit (November 2011) vorgenommene Teiländerungen bzw. Berichtigungen des FNP**

Daher hat der Stadtrat am 27.09.2013 beschlossen, im Bereich westlich der Brandenburger Straße den Bebauungsplan S-111-12 aufzustellen. Vorrangiges planerisches Ziel ist es, die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit einer möglichst kostengünstigen Erschließung und nicht zu großen Grundstückszuschnitten. Dazu sollen diese zentrumsnahen Flächen westlich der Brandenburger Straße unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur entwickelt werden.  
Zusätzlich zur vorgenommenen Überprüfung der Alternativflächen wurden Befragungen der Eigentümer von Grundstücken, die potenzielle Baulücken aufweisen, durchgeführt. Sie hat ergeben, dass nur ein geringer Anteil der Eigentümer an einer Entwicklung ihrer Grundstücksflächen interessiert ist und viele diese als Sicherheit oder für Bauabsichten in ferner Zukunft von Familienangehörigen behalten.

Die o.g. Abfragen werden flächendeckend weiterverfolgt, lösen jedoch nicht den bestehenden Baulandmangel.  
Aus den vorgenannten Gründen wird an der geplanten Ausweisung des Neuplanungsgebietes festgehalten.  
Das geplante Gebiet „Am Dillinghof“ wird zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches) eine Abrundung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg bilden.

- Bereits in vergangenen drei Jahren seit der Wirksamkeit des FNP haben sich Entwicklungen abgezeichnet, die Änderung des FNP ( Am Pointgraben, Wolkersdorfer Dorfplatz, Am Falbenholz und Am Hohen Hof). erfordert haben. An den Grundzügen des FNP hat sich jedoch nichts geändert.  
Das BauGB sieht in § 8 Abs. 5 BauGB ausdrücklich die Möglichkeit vor, den FNP im sog. Parallelverfahren zu ändern. .

**B) Kleinklimatische Situation im Bereich der Planung**

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan südlich der Waikersreuther Straße wurde im Jahre 1998 ein klimatisches Gutachten vom Dr. Thomas Carl vom Fachbüro „CARL + SAMIMI“ erarbeitet. Das Planungsgebiet „Am Dillinghof“ liegt weniger als 100 m entfernt vom untersuchten Gebiet. Daher wurden die Ergebnisse dieses Gutachtens für die Untersuchung der klimatischen Situation im Bereich der Planung herangezogen.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Der Gutachter stellte fest, dass südwestlich des Planungsgebietes Kaltluft gebildet wird und entlang des Siechweihergrabens talwärts strömt. Diese Kaltluft erreicht jedoch nicht die Innenstadt, da sie zuvor am Bebauungsrand gestaut wird.

Da das Neubaugebiet im Anschluß an einer bestehenden Siedlung westlich der Brandenburger Straße erfolgen soll, wird die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) nicht erheblich verschlechtert (bereits vorhandene Barrierewirkung der bestehenden Bebauung). Das für die Stadt Schwabach im Jahre 2000 erstellte Arten- und Biotopschutzprogrammes bestätigt diese Barrierewirkung.

Die Kaltluftbahnen im Bereich des Siechweihergrabens werden leicht durch den nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches betroffen. Da der Bebauungsplan kein neues Baurecht im o.g. Bereich auslöst, wird die zu erwartende geringfügige Beeinträchtigung der Kaltluftbahn als vertretbar angesehen.

Mit der geplanten ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung wird der Luftaustausch zwischen den Flächen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Für die belastungsgefährdeten Bereiche des Stadtkerns mit seiner dichten Bebauung konnte keine Ausgleichswirkung durch die festgestellte Kaltluftbewegung im Siechweihergraben nachgewiesen werden.

Es wird festgestellt, dass die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-111-12 gegenüber dem Gesamttraum als nicht erheblich einzustufen sind.

Es wird zwar ein ca. 0,18 ha großer Bereich (früher als landwirtschaftliche Fläche) dem Kaltluftentstehungsgebiet überplant, die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können jedoch ihrer Funktion als Frischluftproduzent auch zukünftig nachkommen.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Klimahaushalt wird zusätzlich die Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung auf 0,6 begrenzt.

Darüber hinaus werden die vollständig versiegelnden Flächenbefesti-

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
	<p>gungen für private Wege und Zufahrten ausgeschlossen.</p> <p>Für das Schutzgut Klima/Luft kann das hohe Konfliktpotenzial durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen so reduziert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen ist.</p>
<p><b>C) Erhalt der Eiche und Biotops Hohlweg</b></p>	<p>Der Geltungsbereich der Planung erfasst nur die Flächen südlich des Hohlweges. Der Verbindungsweg sowie die Heckenanteile nördlich dieses Weges liegen außerhalb des Planungsgebietes und sind somit nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Hohlweghecken wurde im Rahmen der Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für die Stadt Schwabach im Jahr 2000 detailliert kartiert. Zum Zweck der Dokumentation wird im weiteren Verfahren eine fotografische Dokumentation den Planunterlagen beigelegt. Die beiden Biotope im Geltungsbereich der Planung werden durch die vorgenommene Festsetzungen wie folgt geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die als Biotop Nr. 379 erfasste Hecke wird als zu erhalten mit Signatur „Umgrenzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Sie ist vor jeglicher Bebauung freizuhalten.</li> <li>• Der Abstand zur geplanten Bebauung wird auf 8,0 m festgelegt.</li> <li>• Hierzu gilt die Vermeidungsmaßnahme V1: Diese Fläche ist während der Bauarbeiten durch einen Schutzzaun vor Beeinträchtigung zu schützen.</li> <li>• Das Biotop Nr. 380 (Eiche mit Kronentrauf von 11,0 m Radius) wird durch die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen“ geschützt. Vor Baubeginn ist ein 3 m hoher, ortsfester Schutzzaun in 11 m Radius rund um den Baumstamm aufzustellen. Der Traufbereich ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Beeinträchtigungen(= Versiegelungen, Plasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten. Während der Bauphase ist die DIN 18 920 zu beach-</li> </ul>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
	<p>ten. (s. auch Punkt 8.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen des Umweltberichts).</p> <p>Als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten Heckenanteile entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1131/2 (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten) wird im Zuge der übrigen Kompensationsmaßnahmen eine ca. 10 m breite und ca. 1676 m<sup>2</sup> große ökologische Ausgleichsfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.</p>
<p><b>Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach</b></p>	
<p>Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes S-111-12-„Am Dillinghof“, verbunden mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 „zwischen Nördlinger Straße und Dillinghofweg“ keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg</b></p>	
<p><b>Teiländerung des Flächennutzungsplanes</b> Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Änderung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet selbst keine Bodendenkmäler bekannt. Der kartierte Denkmalbereich liegt unmittelbar außerhalb der Planfläche.</p>	<p>Wegen des unmittelbar westlich des Planungsgebietes kartierten Bodendenkmals wurde der Hinweis auf die Meldepflicht der Bodendenkmäler in die textlichen Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes S-111-12 „ Am Dillinghof“ aufgenommen. Es ist vorgesehen, dass Baustellenverkehr zum Neuplanungsgebiet über eine Baustraße, die im Bereich dieses kartierten Bodendenkmals geplant wird, abzuwickeln. Die Hinweise des BLfD auf die Meldepflicht werden beim Bau dieser Baustraße beachtet. Der Anregung wurde Rechnung getragen.</p>
<p><b>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach</b></p>	
<p>Im Planungsgebiet befinden sich Wiesen mit altem Baumbestand, wertvollen Heckenstrukturen und Ackerflächen. Es befinden sich zwei gelistete Biotope aus der</p>	<p>Die Biotope Nr. 379 und 380 sind durch getroffene Festsetzungen im Bebauungsplan und Schutzmaßnahmen geschützt.</p>

### Anregungen

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Biotopkartierung der Stadt Schwabach auf der bezeichneten Fläche. Laut SAP sind u.a. auch einige seltene Arten (Fledermausarten, z.B. Zwergfledermaus und kl. Bartfledermaus und Vögel) von dem Baugebiet betroffen. Für die neu in den FNP aufzunehmende Fläche ist keine Herausnahme von geplanten Wohnbauflächen aus dem FNP vorgesehen. Die derzeitige Hecke im Westen stellte bisher eine sehr gute Abgrenzung der Wohnbebauung bzw. des bisher gültigen Bebauungsplanes dar und soll jetzt im Rahmen des Ausgleiches weiter nach außen verlegt werden.

Aus den oben genannten Gründen lehnt der BN die Teiländerung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes ab.

Es ist zu prüfen, ob ein größerer Teilbereich der Hecke im Westen der alten FNP-Begrenzung doch noch zu erhalten ist. Gespräche mit den künftigen Besitzern könnten da sehr hilfreich sein.

Ebenfalls bisher nicht ersichtlich ist, ob die Entwässerung des Geländes durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet erfolgen soll. Weitere Eingriffe in den Talraum sollten nach Möglichkeit minimiert werden.

Für die in der saP genannten Arten (Fledermausarten und Feldlerche) sind umfangreiche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorgeschrieben (s. textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und Punkt 8.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen des Umweltberichts)

Zur 2. Teiländerung des FNP wurde ausführlich im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen. Aus den in diesem Punkt genannten Gründen wird das Verfahren zur 2. Teiländerung des FNP nach der jetzigen Sachlage ohne weitere Veränderungen der im FNP dargestellten Wohnbauflächen geführt.

Die angesprochene Hecke entlang der jetzigen Feldzufahrt westlich des bestehenden Wohngebietes Brandenburger Straße bleibt größtenteils erhalten. Da westlich des bestehenden Bauernhofgrundstücks mehrere Baumaßnahmen umgesetzt werden müssen (Straßen- und Kanalbau), wird dieser Heckenabschnitt nicht erhalten werden können. Der naturschutzrechtliche Eingriff wird durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst sowie in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes vollständig ausgeglichen.

Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen. Die Sachargumente fließen in die Abwägung ein.

Die Hecken westlich der vorhandenen Bebauung werden größtenteils erhalten. Im Bereich des alten Bauernhofgrundstücks Fl.Nr. 1131/2 können sie zum Teil auf Grund der geplanten Straßen- und Kanalbaumaßnahmen nicht vollständig erhalten werden.

Es ist zu ergänzen, dass der ökologische Ausgleich für den vorgenommenen Eingriff vollständig im Geltungsbereich erbracht wird.

Die Entwässerungsplanung im Bereich des Siechweihergrabens wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt. Nach der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird ein Übersichtsplan der Entwässerung den Planunterlagen im weiteren Verfahren, jedoch vor Satzungsbeschluss beigelegt.

Die daraus resultierenden Auflagen werden in die Bebauungsplanun-

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
	terlagen eingearbeitet.
<b>Gemeinde Kammerstein</b>	
<p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans S-111-12 - „Am Dillinghof“, - erweiterter Geltungsbereich verbunden mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 „zwischen Nördlinger Straße und Dillinghofweg“ der Stadt Schwabach wurde in der Sitzung des Gemeinderates Kammerstein vom 29. April 2014 behandelt.</p> <p>Der Gemeinderat hat gegen diesen keine Einwände erhoben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt und Naturschutz</b>	
<p>Es wäre sinnvoll, vor den B-Planänderungen die notwendige Flächennutzungsplanänderung als ein Extra-Verfahren einzuleiten und durchzuführen, damit Entscheidungen klar definiert werden können. So vermischen sich die Argumente für Einwänder, die mit den gesetzlichen Regelungen nicht absolut vertraut sind. Die entscheidenden Gremien könnten durch Vermischung der Planvarianten Begründungen vertuschen.</p>	<p>Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird die 2. Teiländerung des FNP westlich der Brandenburger Straße parallel zum eingeleiteten Bebauungsplanverfahren S-111-12 durchgeführt. In der heutigen Sitzung werden dem Planungs- und Bauausschuss zwei getrennte Vorlagen; 2. Teiländerung des FNP im Bereich der Planung und der Bebauungsplan S-111-12 zur Entscheidung vorgelegt. Der Anregung wurde Rechnung getragen.</p>
<p>Swabach ist mit der Mitgliedschaft beim europäischen Bodenbündnis die Verpflichtung eingegangen, sparsam mit dem Boden umzugehen. Auch aus diesem Grund wäre zu erwarten, dass bei weiteren Bauflächenausweisungen außerhalb des neuen FNP an anderer Stelle eine Rücknahme von Bauflächen erfolgt.</p>	s. Punkt A der Abwägungsempfehlung Der Anregung wird nicht entsprochen.
<p>Meine Stellungnahme vom 22.2.2013 gilt weiterhin, weil sich außer einer zusätzlichen Erweiterung der Bauflächen an den Tatsachen nichts geändert hat.</p>	Die Stellungnahme vom 22.03.2013 wird nachstehend behandelt.
<p>Weitere Einwendungen zur Flächennutzungsplanänderung als auch zur B-Planänderung:</p>	



## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Der größte Teil der zu beplanenden Fläche liegt außerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes. Im 2010 verabschiedeten FNP sind Flächen für weitere 2000 - 8000 neue Einwohner als mögliche Bauflächen definiert. Es ist nicht nachvollziehbar, dass jetzt außerhalb des FNP eine Baufläche ohne Nachvollziehbarkeit ausgewiesen werden soll.

Damit wird die jahrelange Entwicklung und Erstellung und das langjährige Prozedere der Genehmigung eines Flächennutzungsplanes ad absurdum geführt. Im BauGB unter § 1 formulierten Zielsetzung von Bauleitplänen heißt es, "dass es Aufgabe ist, bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten."

Weiter heißt es, dass "mit der Aufstellung eines FNP das ganze Gemeindegebiet aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist." Mit welcher Berechtigung werden also jetzt, obwohl bis heute noch keine größere, im neuen FNP dargestellte Baufläche in Anspruch genommen wurde, neue Flächen außerhalb des gültigen FNP in Bauland umgewandelt? So werden demokratische Entscheidungsprozesse unterhöhlt und es gibt für Bürger und Bürgerinnen keine Planungssicherheit mehr.

Die Stadt benötigt dringend Ersatzflächen für aktive Landwirte, wenn deren Flächen im Rahmen von Neubebauungen gebraucht werden. Auch deshalb sollte auf eine Bebauung von städtischen Flächen außerhalb des FNP dringend verzichtet werden, wenn nicht zugleich an einer anderen Stelle die Bebauung im FNP zurückgenommen wird.

Die Regierung von Mittelfranken empfahl bei einer ersten Stellungnahme, eine Fläche in entsprechender Größe aus der Bebauungsplanung im neuen FNP zu nehmen. Dieser Forderung kann und muss ich mich als Pflegerin für Umwelt und Naturschutz nur anschließen. Das Stadtratsgremium hat allerdings am 27.9.2013 beschlossen: Zitat: "die Stellungnahme der Regierung ist nur zur Kenntnis zu nehmen." Aus den im Sachvortrag genannten Gründen soll der B-Plan S-111-12 Bauen für junge Familien westlich der Brandenburger Straße ohne Herausnahme einer flächengleichen Wohnbaufläche aus der wirksamen FNP weiter geführt werden. Es muss geprüft werden, ob es rechtlich überhaupt möglich ist, sich mit falschen Ar-

Die Gründe zur Ausweisung eines neuen Baugebietes und der damit verbundenen Teiländerung des FNP wurden im Sachvortrag zur Stadtratssitzung 27.09.2013 detailliert dargelegt. Der Stadtrat hat den Sachvortrag zur Kenntnis genommen.

siehe Punkt A dieser Abwägungsempfehlung. Hier wurde zur geplanten 2. Teiländerung des FNP und der Alternativflächen Stellung genommen.

Grundsätzlich wird die vorgebrachte Anregung mitgetragen. Im vorliegenden Fall werden jedoch keine Einwände seitens der Fachdienststellen geltend gemacht.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Regierung v. Mfr. hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gebeten, im Sinne einer bedarfsgerechten Planung eine Herausnahme von flächengleichen Wohnbaufläche aus dem FNP zu prüfen. Es handelt sich dabei um keinen Beschluss der Regierung.

Die bedarfsgerechte Planung ist stark mit der Verfügbarkeit der Wohnbauflächen verbunden.

Auf diese Problematik wurde eingehend im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung eingegangen. In diesem Zusammenhang wird auf

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
gumenten den Beschlüssen der Regierung zu widersetzen.	diesem Punkt verwiesen.
Die im B-Plan, Teil "Begründung mit Umweltbericht", aufgeführten Voruntersuchungen der Alternativflächen für Bebauung sind nicht nachvollziehbar. Die Flächen "Am Kappelbergsteig FL.NR 437 und 438 sind bereits seit 3 Jahren bebaut und können nicht als Alternativflächen aufgezeigt werden. Für die Änderung des FNP müssen aber nachvollziehbare Alternativflächen geprüft werden. Somit kann die vorliegende Alternativplanung zur Änderung des FNP nicht akzeptiert werden.	Zum Zeitpunkt der Voruntersuchung der Potenzialflächen (im Jahre 2011) waren die Flächen Fl.Nr. 437 und 438 noch nicht bebaut. Sie kamen als Alternativflächen im Betracht und wurden deshalb auf Eignung in dieser Voruntersuchung mitaufgenommen und geprüft. In diesem Zusammenhang wird auf die Pläne aus der Beschlussvorlage zur Stadtratssitzung vom 20.09.2011 verwiesen.
Die Begründung zur Abwägung der Alternativfläche am Vogelherd ist nicht nachvollziehbar. Zitat: das Plangebiet grenzt an ein LSG an, die Fläche ist im neuen FNP als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt und vom Bay. Landesamt für Umwelt kartiert .... " Die gleiche Situation trifft für das gewählte Baugebiet Brandenburger Straße/Dillinghofweg zu: kartierte Biotop und angrenzendes LSG! Die geprüfte Alternativfläche ist also keine echte Alternative.	Die im Geltungsbereich sich befindliche Biotop Nr. 379 (Hecke) und 380 (Eiche) werden durch die getroffenen Festsetzungen geschützt (s. Punkt C). Es ist zu betonen, dass erst durch den Bebauungsplan die Möglichkeit besteht, die Teilflächen des LSG Siechweihergraben ökologisch aufzuwerten und die bestehende Situation des Landschaftsschutzgebietes deutlich zu verbessern.
Sie prägt seit Jahrzehnten die Landschaft und die Verbindung von der Stadt in die freie Natur im Schwabacher Westen für Generationen von Spaziergängern. Die Hecke selbst ist ein erlebbares und begehrtes Biotop für Jung und Alt und hat besondere Reize einer wilden Natur. Es muss gerade deshalb auch in dieser Form als versteckter Zugang in die freie Natur erhalten bleiben. In der mir vorgelegten Planzeichnung ist sie in voller Länge eingezeichnet, in den beiliegenden Zeichnungen "Bebauungsplan am Dillinghofweg S-111 -12, anteilige Ausgleichserfordernisse Stadt Schwabach, Fam. Schaller" fehlt ein Teil der bestehenden Hecke. Es ist nicht nachvollziehbar, warum. Es kommt eher der Verdacht auf, dass ein Teil der Hecke für Bauflächen genutzt werden soll.	Siehe Stellungnahmen zum Punkt C dieser Abwägungsempfehlung.  Die Hecke des Biotops Nr. 379 (Hohlweghecke) wird auf der gesamten Länge des Grundstücks Fl.Nr .1131/2 als zu erhalten festgesetzt. Die restlichen als nicht zu erhalten Heckenteile werden durch die umfangreichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen. Die ökologische Bilanz wurde entsprechend berichtigt.
Die Hohlweghecke soll laut Beschreibung den Privatgrundstücken zugeschlagen werden. Diese kartierte Hecke dient seit Jahren dem Gemeinwohl und ist auch als solche notariell zu sichern und darf nicht als Privatfläche ausgewiesen werden. Sie wäre so dauerhaft nicht gesichert und würde immer wieder zu Konflikten zwischen Bauherren und der Stadt führen (Beispiel Wolkersdorf/Rotenberg)	Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Die Eintragung der Dienstbarkeiten erfordert die Zustimmung der Eigentümer. Die, im § 9 BauGB der Stadt zur Verfügung stehende Mittel werden vollinhaltlich ausgeschöpft.  Um den Zustand dieser Hecke zum Zeitpunkt der Planung zu sichern,

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
	<p>wird im weiteren Verfahren für diese Fläche eine Fotodokumentation erstellt. Wie im Punkt C erläutern ist die Hecke bereits im ABSP kartiert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Mit dem geplanten Baugebiet erfolgt ein Eingriff in eine Fläche, die mit ihrer Kalt- und Frischluftentstehung und –entwicklung eine besondere Bedeutung für die Gesamtstadt hat. Die Kaltluftentstehungsgebiete westlich der Altstadt von Schwabach wurden bereits vor Jahren durch die Bebauung am Wildbirnenweg stark beeinträchtigt und werden jetzt erneut durch das Gewerbegebiet Schwabach West negativ beeinflusst. Eine weitere Einschränkung des Frischluftentstehungsgebietes ist angesichts der bekannten Klimaveränderungen, die auch unsere Stadt betreffen werden, nicht zu verantworten.</p>	<p>Im Rahmen der Entstehung des Wohngebietes südlich der Waikersreuther Straße wurde am 19.01.1998 ein Klimagutachten vom Fachbüro „CARL+SAMIMI“ erstellt.</p> <p>Die Ergebnisse dieses Gutachtens flossen, soweit betreffend in das laufende Verfahren. Zu diesem Punkt wurde ausführlich in Punkt B dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.</p>
<p>Vielmehr sollte überlegt werden, ob das Landschaftsschutzgebiet im und entlang des Siechweihergrabens bis an die Laubenhaid in Verantwortung für die nächsten Generationen auf Grund der sich verändernden klimatischen Verhältnisse nicht erweitert werden sollte. Talräume bedürfen des besonderen Schutzes wegen der kleinklimatischen Auswirkungen auf den verdichteten Innenstadtbereich.</p>	<p>Erst durch die festgesetzten Maßnahmen auf den ökologischen Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 1094 und 1095) resultierend aus dem naturschutzrechtlichen Eingriff im Bereich der Planung, besteht die Möglichkeit den Talraum des Siechweihergrabens ökologische aufzuwerten.</p> <p>Die mit der UNB abgestimmten Maßnahmenpläne zur Aufwertung dieses Talraumes werden jetzt den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p>
<p>In jedem B-Plan wird darauf hingewiesen, dass der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen ist. Humus ist das, wovon die Menschheit seit Jahrtausenden lebt. Seit Jahren schwindet mehr und mehr das Bewusstsein für diese Tatsache. Selbst der Unterschied zwischen Humus und Mutterboden ist unbekannt. Es wäre sinnvoll, den Schutz von Mutterboden wirklich ins Bewusstsein der Bauwilligen zu rücken und den Schutz auch zu definieren und zu prüfen.</p>	<p>Unter Punkt V Abs. 5 der textlichen Festsetzungen wurde zum Schutz des Mutterbodens in den textlichen Festsetzungen auf Folgendes hingewiesen.</p> <p>„Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, sodass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder verwendet werden kann“. Diese Hinweise werde zusätzlich um den Hinweis auf die DIN 19731 ergänzt (s. Punkt V. 5 „Mutterboden“ der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Nachdem die Fläche als mögliches Bodendenkmal im FNP gekennzeichnet ist. Ist dies besonders zu kontrollieren.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz beteiligt. Die Beteiligung hat</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
	<p>ergeben, dass im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt sind. Der kartierte Denkmalbereich liegt weiter westlich des Planungsgebietes, außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>In Punkt V. Abs. 6 Bodendenkmäler der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Hinweis auf die möglichen Bodenfunde und erforderlichen Schutzmaßnahmen in die textliche Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Thema Kompensationsbedarf im B-Plan: Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Fläche "zur Entwicklung der Landschaft" festgesetzt. Die Fläche sollte weiterhin als "landwirtschaftliche Fläche" erhalten bleiben, damit genug Fläche dauerhaft für die heimische Landwirtschaft zur Verfügung steht.</p>	<p>Zum Zweck der Abgrenzung der geplanten Wohnbebauung von den landwirtschaftlichen Flächen wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 10 m breite öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Auf dieser Fläche soll größtenteils der ökologischen Ausgleich erbracht und so der zukünftige Ortsrand neu gestaltet werden. Da dieser Fläche die o.g. Funktion erfülltten und dem ökologischen Ausgleich dienen soll, kann sie nicht der Landwirtschaft dienen. Daher kann der Anregung nicht entsprochen werden.</p>
<p>Bei ökol. Ausgleichsmaßnahmen, Verminderung- und Vermeidungsmaßnahmen, wird unter Punkt A2 aufgeführt, dass der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Versiegelung mittels versickerungsfähiger Befestigungen erfolgen soll. Das ist wegen schwieriger Kontrolle kaum durchsetzbar. Deshalb sollte grundsätzlich darauf hingewiesen werden, dass langfristig die Berechnung von Abwässern auf Grund des vorliegenden Versiegelungsgrades von Flächen erfolgen wird.</p>	<p>Gemäß der Baugrunduntersuchung für das Gebiet „Am Dillinghof“ vom 25.11.2013 ist das Gebiet für eine effektive Versickerung nicht geeignet.</p> <p>Unabhängig davon ist eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser für die Außenanlagen möglich. Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mindestens 40 Prozent der Fläche der Baugrundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 mit zulässigen maximalen Überschreitungen von 50 Prozent) kann vor Ort versickern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Naturschutzbeirat sieht die Wohnflächenausweisung in einem Bereich, in dem der neue FNP landwirtschaftliche Flächen vorsieht, kritisch. Wie wird die Sichtweise des Naturschutzbeirates gewürdigt?</p>	<p>Die kritische Haltung des Naturschutzbeirates wird zur Kenntnis genommen. Die geplante 2. Teiländerung des FNP, verbunden mit der Ausweisung von neuer Wohnbaufläche, wurde unter Punkt A dieser Abwägungsempfehlung begründet.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
Das Landschaftsbild wird erneut massiv beeinträchtigt.	Das Schutzgut Landschaftsgut wurde im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes untersucht (s. Punkt 3.5 dieses Berichtes). Es werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, an Rändern des Planungsgebietes nur eingeschossige Häuser zuzulassen, wird der Übergang zur freien Landschaft harmonisch gestaltet. Die vorhandene Topografie wird in den Grundzügen beibehalten.
Ich bitte um Berücksichtigung meiner Einwendungen als Pflegerin für Umwelt und Naturschutz.	Diese Stellungnahme liegt jetzt dem Planungs- und Bauausschuss zur Abwägung vor.
<b>Holluba-Rau, Karin – Stellungnahme vom 22.02.2013</b>	
<p>Ein großer Teil der mit diesem B-Plan beplante Fläche liegt außerhalb des neuen Flächennutzungsplanes. Die Regierung von Mittelfranken empfahl deshalb bei einer ersten Stellungnahme, eine Fläche in entsprechender Größe aus der Bebauungsplanung im neuen FNP zu nehmen. Dieser Forderung kann ich mich als Pflegerin für Umwelt und Naturschutz nur anschließen.</p> <p>Schwabach ist mit der Mitgliedschaft beim europäischen Bodenbündnis die Verpflichtung eingegangen, sparsam mit dem Boden umzugehen. Auch aus diesem Grund wäre zu erwarten, dass bei weiteren Bauflächenausweisungen außerhalb des neuen FNP an anderer Stelle eine Rücknahme von Bauflächen erfolgt</p>	Siehe vorstehende Stellungnahme.
Die Stadt benötigt dringend Ersatzflächen für aktive Landwirte, wenn deren Rächen im Rahmen vom Neubebauungen gebraucht werden. Auch deshalb sollte auf eine Bebauung von städtischen Flächen außerhalb des FNP dringend verzichtet werden.	<p>Zum Punkt 2. Teiländerung des FNP wurde unter Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
Der vorliegende B-Plan überplant Flächen im Landschaftsschutzgebiet. Darauf ist unbedingt zu verzichten. Es gibt keine rechtlichen Gründe für eine Befreiung. Landschaftsschutzgebiete sind laut § 26 des BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Die Stadt Schwabach sollte sich also vielmehr diesem Paragraphen verpflichtet	Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen aus dem früheren Bebauungsplanverfahren (mit kleinem Geltungsbereich) wurde im Planvorentwurf zum neu am 27.09.2013 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren die vorhandene Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf der Fl.Nr. 1095 beachtet.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<p>fühlen, statt immer wieder zu versuchen, diese Verordnung aufzuweichen. Die jetzige Vorgehensweise ist gegen die den Naturschutz gerichtet. Ein Baugebiet sollte sich grundsätzlich den rechtlichen Gegebenheiten und der Umwelt anpassen und nicht umgekehrt.</p>	
<p>Vor einem Eingriff ins LSG muss unbedingt der Naturschutzbeirat gehört werden und eine Vorberatung im Umweltausschuss stattfinden.</p>	<p>Siehe vorstehende Stellungnahme.</p>
<p>Vielmehr sollte überlegt werden, ob das Landschaftsschutzgebiet im Siechweihergraben nicht erweitert werden sollte. Talräume bedürfen des besonderen Schutzes wegen der kleinklimatischen Auswirkungen auf den verdichteten Innenstadtbereich. Es muss deshalb vielmehr geprüft werden, welche Auswirkungen die Bebauung dieses Gebietes auf die Kalt- und Frischluftentstehung und -entwicklung hat. Die Kaltluftentstehungsgebiete westlich der Altstadt von Schwabach wurden bereits vor Jahren durch die Bebauung am Wildbirnenweg stark beeinträchtigt und werden jetzt erneut durch das Gewerbegebiet Schwabach West negativ beeinflusst. Eine weitere Einschränkung des Frischluftentstehungsgebietes ist nicht zu verantworten.</p>	<p>Wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert, bildet schon bereits jetzt die vorhandene Bebauung an der Brandenburger Straße ein Lufthindernis. Da die geplante Bebauung anschließend an einer bestehenden Siedlung erfolgen soll, wird die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) nicht weiter erheblich verschlechtert. Er werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet. Siehe ausführliche Stellungnahme zu Punkt B dieser Abwägungsempfehlung.</p>
<p>Das Landschaftsbild wird erneut massiv beeinträchtigt.</p>	<p>Die Flächen des Planbereiches werden momentan als Ackerflächen genutzt. Sie weisen an sich eher geringes Naherholungspotenzial auf, da dort nur wenig verschiedene erlebniswirksame Strukturen vorhanden sind. Das Landschaftsbild wird in der Form verändert, dass die Bebauungsgrenze um ca. 75 m weiter nach Westen verschoben wird. Zur Wahrung der Eigenart des Landschaftsbildes und zur Gestaltung eines attraktiven und stimulierenden Wohnumfeldes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper, Verkehrsanlagen und sonstigen Freiflächen getroffen,</li> <li>• werden Pflanzgebote zur Ortsgestaltung festgesetzt, wird ein funktionsfähiges Fußwegesystem zur Vernetzung mit den umliegenden Landschaftsraum festgesetzt.</li> </ul> <p>Die Erholungsfunktion innerhalb des Geltungsbereiches für die Bevölkerung der Stadt Schwabach geht verloren, insgesamt jedoch bleiben die wichtigsten Komponente, vorhandene Erschließungswege aus dem</p>

### Anregungen

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

	<p>Stadtgebiet in die Landschaft und den Wald erhalten. Diese Bereiche behalten somit ihre Erholungsfunktion bei, eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholung verbleibt nicht.</p> <p>Die wertvollsten orts- und landschaftsbildprägenden Bäume und Gehölze bleiben weitestgehend erhalten. Zu entfernende Bäume und Gehölze werden im Sinne der Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt.</p>
<p>Auf der beplanten Fläche befinden sich die Biotopnummern 421 (Obstbestände) und 236 (Hecke/Weg). Die Biotopnummern 238 und 240 sind bedauerlicherweise kaum mehr vorhanden. Es ist zu prüfen, warum das der Fall ist. Die Eiche im Süden mit der Biotopnummer 422 ist im Traufbereich von der Bebauung absolut frei zu halten. Ein Rückschnitt ist nicht genehmigungsfähig. Die Hecke wird im Arten- und Biotop-Schutzprogramm wie folgt beschrieben: die überwiegend dichte Hecke besitzt eine artenreiche Strauchschicht aus Schlehe, Flieder, Hasel, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Hundsrose und Eiche, die Krautschicht besteht aus nitrophilen Arten wie Schöllkraut, Schwarznessel, Ruprechtskraut, Brennnessel, Lauchkraut, Klettenlabkraut und Hohlzahn. Die Hecke ist unbedingt vor einer Veränderung durch eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zu schützen. Sie sollte allerdings erneut kartiert werden. Sollten sich dabei negative Bilanzen ergeben, ist zu prüfen, warum und wie evtl. solche Schäden wieder behoben werden können.</p>	<p>In der Biotopkartierung ist vermerkt, dass bis auf sehr kleine Reste der Biotopnummern 238 und 240 diese kaum vorhanden sind. Diese Aussage wurde schon im Jahre 1996 gemacht. In diesem Jahr wurden auch die Hecke und Eiche, die im Planungsgebiet liegen, als Biotop kartiert. Die sehr kleinen Reste der o.g. genannten Biotopnummern wurden in die neu erfassten Biotopnummern aufgenommen. Die Hecke erhielt die Bezeichnung Biotop Nr. 379, die Eiche mit der dazugehörigen Hecke Biotop Nr. 380.</p> <p>Im Jahre 2000 wurden u.a. diese beiden Biotopnummern in das ABSP der Stadt Schwabach amtlich aufgenommen. Das laufende Bebauungsverfahren, das am 27.09.2013 eingeleitet wurde, berücksichtigt die Vorgaben des ABSP für Stadt Schwabach.</p>
<p>Eine Ausgleichsbilanz ist möglichst umgehend vorzulegen. Genauso muss der gesamte Nachweis für den Ausgleich, der möglichst ortsnahe erfolgen sollte, nachvollziehbar definiert werden.</p>	<p>Die überschlägige Schätzung des ökologischen Eingriffs und Ausgleichs wurde bereits den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt. Die ökologische Bilanz wird an den Planentwurf angepasst. Schon jetzt kann gesagt werden, dass der ökologische Ausgleich zum Teil im Gebiet selbst, zum anderen Teil in der direkten Nachbarschaft (auf den Flächen Fl.Nr. 1094, Fl.Nr.1094/4 und 1095) zum Planungsgebiet erfolgen wird.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
Sollte die Bebauung wirklich durchgeführt werden, ist zur Abgrenzung des Baugebietes nach Westen in die offene Landschaft eine Eingrünung mit einer Naturhecke vorzuschreiben.	Der Anregungen wird Rechnung getragen.
<b>Industrie- und Handelsgremium Schwabach</b>	
Bei der Erfassung der Umweltbelange fehlt aus hiesiger Sicht die Betrachtung zur Auswirkung des Baugebietes auf das Kleinklima. Soweit erinnerlich, wurde bei dem nördlich angrenzenden Baugebiet Wildbirnenweg die kleinklimatische Situation umfangreich untersucht. Es wäre zu prüfen, ob Auswirkungen auf das Kleinklima auch bezüglich der Frischluftversorgung der Innenstadt durch Veränderung der Kaltluftentstehungsgebiete und der Abströmung der Kaltluft gegeben sind.	Zu diesem Punkt wurde ausführlich in Punkt B dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.
<b>Industrie- und Handelskammer Nürnberg</b>	
Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem IHK-Gremium vor Ort dürfen wir Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme des IHK-Gremiums Schwabach anschließen können und <b>grundsätzlich keine Einwände</b> gegen die Planung haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Regierung von Mittelfranken, Ansbach</b>	
Zu o.a. Planungen wurde aus landesplanerischer Sicht bereits mit Schreiben vom 19.02.2013 Stellung genommen. In der Zwischenzeit wurde eine nördliche Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans S-111-12 herausgenommen und dieser stattdessen nach Süden erweitert. Der Umfang des Flächennutzungsplans wird parallel um ca. 1,5 ha im Bereich landwirtschaftlicher Flächen erweitert, der Geltungsbereich des Bebauungsplans S-111-12 beträgt ca.2,35 ha.	Wird zur Kenntnis genommen.



## Anregungen

Die erneute raumordnerische Überprüfung des o.a. Entwurfs anhand des hiesigen Bestands- und Planungskartenwerks hat ergeben, dass die Stadt Schwabach über erhebliche Wohnbauflächenreserven verfügt (ca. 80 ha, eigene Messung), die auch für einen Planungshorizont von 20 Jahren ausreichend erscheinen (vgl. Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, <http://www.lfu.bayern.de>).

Wenngleich, der Argumentation des Landschaftsplan-Gutachtens der Stadt Schwabach folgend, eine Abrundung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle sinnvoll erscheint, ist auf folgendes Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - zu verweisen: "In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen" (vgl. LEP 2013, 3.2 (Z)). Wie auch in der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.02.2013 dargelegt, auf die nochmals verwiesen wird, ist der Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen zu begründen. Die in den Planunterlagen ergänzten Aussagen zu drei Alternativflächen (vgl. Begründung, S. 4-5) ersetzen die für erforderlich erachtete Auseinandersetzung mit den o.g. Wohnbauflächenreserven nicht. Im Sinne einer bedarfsge- rechten Planung ist auch die Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle zu prüfen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind zwar viele potentielle Wohnbauflächen. Diese stehen aber für eine zeitnahe Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Gründe hierfür sind:

- (Lärm von der Autobahn A6, der sich erheblich auf die Wohnqualität der Wohnbaufläche auswirkt bzw. ohne auswendigen Lärmschutzvorkehrungen die Bebauung unmöglich macht,
- Flächen befinden sich im Privatbesitz, deren Eigentümer kein Interesse an der Entwicklung der Wohnbaufläche haben,
- fehlende Erschließung,

Die Gründe wurden detailliert in der Begründung unter Punkt 3.1. dargelegt.

Die Stadt Schwabach ist als Oberzentrum zwingend darauf angewiesen, die Nachfrage nach Baugrundstücken auch kurzfristig zu bedienen.

Nachdem in den letzten Jahren, die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen nahezu bebaut wurden, ist es zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, neue Wohngebiete auszuweisen. In der Stadt Schwabach gibt es eine sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Markt bietet kaum freie Grundstücke an. Auch der Gebrauchtimmobiliemarkt deckt die Nachfrage nicht (diese werden ebenfalls sehr schnell verkauft). Entsprechend der oberzentralen Funktion und der Versorgung der Einwohner mit notwendigem Wohnraum sollen kurzfristig zu aktivierende Potenziale entwickelt werden, ohne die Ziele der Stadtentwicklung zu vernachlässigen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach weist Potenzialflächen auf, aus verschiedenen Gründen stehen aber sehr viele dieser Flächen keiner zeitnahen Entwicklung zur Verfügung.

Bevor die Flächen westlich der Brandenburger Straße zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen wurden, wurden detaillierte Voruntersuchungen der nachstehend genannten Alternativflächen durchgeführt:

- An der Autobahn Fl.Nr. 1754, Gemarkung Schwabach

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

- Am Kappelbergsteig Fl.Nr. 437 und 438, Gemarkung Penzendorf
- Am Vogelherd Fl.Nr. 1772 , Gemarkung Schwabach

Dabei wurde abschließend festgestellt, dass mit keiner diesen Flächen das angestrebte Ziel kurzfristig realisiert werden kann.

Die Zusammenfassung aus dem Untersuchungsergebnis ist der Beschlussvorlage zur Stadtratssitzung vom 20.09.2011 zu entnehmen.

Bei ausgeweiteter Suche nach Alternativflächen wurden zwei weitere Flächen in die Untersuchung aufgenommen. Das Ergebnis dieser Prüfung stellt sich wie folgt dar:

- Bereich der verlängerten Ansbacher Straße / Regelsbacher Straße  
Die Flächen nördlich der Regelsbacher Straße sind in wirksamen FNP bis zur Verlängerung der Ansbacher Straße als Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Bereich hat der Stadtrat am 26.07.2012 ein Bebauungsplanverfahren S-112-12 eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft deutlich. Mögliche Lösungsansätze scheitern momentan daran, dass keine alternativen Standorte für die Landwirtschaft bereitgestellt werden können. Aus diesem Grund kann der o.g. Bebauungsplan momentan nicht weiter verfolgt werden.

Nördlich der Lindenbachstraße liegen größere Potenziale für Wohnbauflächen. Die vorhandene Infrastruktur reicht für die Erschließung weiterer Flächen jedoch nicht aus. Für den notwendigen Ausbau verfügt die Stadt Schwabach nicht über den Grunderwerb. Es wird versucht, mittelfristig eine Lösung zu finden.

Über die vorgenommene Untersuchung der Alternativflächen hinaus wurden im Rahmen der Erstellung eines Baulückenkatasters Befragungsbögen der Grundstückseigentümer ausgewertet. Aus den bisherigen Ergebnissen lässt sich feststellen, dass nur ein geringer Anteil an Eigentümern an einer Entwicklung ihrer Grundstücksflächenpotenziale Interesse zeigt und viele diese als Sicherheit oder für Bauabsichten

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

von Familienangehörigen in ferner Zukunft behalten.  
Die Abfragen werden flächendeckend weiterverfolgt, lösen jedoch nicht den bestehenden Baulandmangel. Auch die Baulandangebote, wie die jüngste Entwicklung der der ehemaligen Kaserne OBrien, Weingässchen I, Kappelbergsteig und Jakobsweg zeigt, decken den Bedarf bei Weitem nicht ab.

### *Verfolgtes Ziel*

Die Stadt möchte möglichst kostengünstiges Bauen ermöglichen, um eine gesamtstädtische Mischung zu den hochpreisigen Gebieten zu ermöglichen und einer sozialen Segregation vorzubeugen.

### *Argumente für die Entwicklung dieses Standortes*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Dillinghof“ umfasst im östlichen Teilbereich Flächen (Fl.Nr. 1131/2), bei denen bereits Baurecht besteht. Westlich davon besitzt die Stadt Grundstücksflächen. Im Rahmen der durchgeführten Grunderwerbsverhandlungen wurden weitere südlich der o.g. Fläche liegende landwirtschaftliche Flächen von der Stadt Schwabach erworben-

Ziel war und ist es u.a., zentrumsnahe Flächen zu entwickeln unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Nachhaltigkeit bei den Folgekosten, Anbindung mit ÖPNV, Ausnutzung vorhandener öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten, Verringerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch kurze Wege).

Städtebaulich ist die Abrundung des Ortsteils sinnvoll.

Ein wesentlicher Aspekt spielte neben der Eignung dieser Flächen auch deren Verfügbarkeit.

Mit der Entwicklung dieses Standortes ergibt es sich erstmals die Möglichkeit am nah gelegenen Siechweiher ökologische Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Die vielen Vorteile und fehlende Alternativen bilden für die Stadt Schwabach die wichtigste Grundlage der Entwicklung dieses Gebiets.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
	<p>Der Anregung der Regierung von Mittelfranken wurde in der Form Rechnung getragen, dass noch weitere Wohnbauflächen aus dem wirksamen FNP untersucht wurden.</p> <p>Die Regierung von Mittelfranken wird im weiteren Verfahren beteiligt. Die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit der Planunterlagen zur 2. Teiländerung des FNP im Bereich der Planung trifft die Regierung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur o.g. 2. Teiländerung des FNP.</p>
<p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der o.g. Hinweise zurückgestellt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Abschließende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der <b>örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen</b> Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - <b>LEP</b> - sowie des Regionalplans der Region Nürnberg - RP 7 - (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.</li> <li>- Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde sowie der Genehmigung selbst wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.</li> </ul>	<p>Der Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken und der Regionsbeauftragte wurden und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt. Ihre Stellungnahmen fließen in die Abwägung ein.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>S. Punkt A dieser Abwägungsempfehlung</p>
<p><b>Stellungnahme vom 19.02.2013</b></p>	
<p>Allgemein:</p> <p>Für die o. a. Vorhaben sind insbesondere nachfolgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken (RP 7) einschlägig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LEP B VI 1.1 (Z): Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt( ... ) werden.</li> <li>- RP 7 B 1 1.3.3.2 (Z): Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der</li> </ul>	<p>s. Punkt A dieser Abwägungsempfehlung</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung werden die umweltschützende Belange</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden( ... ).	i.S. des 3 1a BauGB besonders berücksichtigt. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Siechweihergraben wird in seinem Bestand gesichert. Erst mit dieser Planung wird die Möglichkeit bestehen, die angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes (Fl.Nr. 1094 und 1095) entsprechend ökologischen aufzuwerten.
Wertung: In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind Wohnbauflächenpotentiale in nicht unerheblichem Umfang enthalten (ca. 94 ha, davon ca. 47 ha aus vorherigem Flächennutzungsplan übernommen, Stand 2006). Gern. LEP B VI 1.1 (Z) sind die vorhandenen Potentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen.	Es wird auf den zweiten Absatz dieser Stellungnahme verwiesen.  In Punkt A dieser Abwägungsempfehlung und in der Begründung unter Punkt 3 wurde die geplante 2. Teiländerung des FNP begründet.
Wie in den Unterlagen ausgeführt, wird ein Landschaftsschutzgebiet randlich überplant. Eine Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen wird empfohlen.	Diese Stellungnahme bezog sich auf eine frühere Planung, in der das Landschaftsschutzgebiet mit einem 5,0 m breiten Streifen durch den Bebauungsplan überplant wurde. Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dillinghof“ berücksichtigt diese Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Siechweihergraben, d.h. die Flächen des LSG werden durch die Bebauung nicht überplant.
Die Teiländerung des Flächennutzungsplans betrifft eine angebundene, städtebaulich geeignete Fläche. Sofern im Rahmen einer Standortalternativenprüfung dargelegt wird, warum eine vorrangige Nutzung vorhandener Wohnbauflächenpotentiale gern. LEP B VI 1.1 ("Flächensparziel") nicht erfolgen kann, wird davon abgesehen, Einwendungen aus landesplanerischer Sicht gegen o. a. Vorhaben zu erheben. Es wird darum gebeten, die Möglichkeit einer entsprechenden Flächenrücknahme an anderer Stelle zu prüfen.	In der Standortalternativenprüfung zur Entwicklung eines Wohngebietes mit der, dem Bebauungsplan zugewiesenen Zielsetzung wurden mehrere Flächen auf Eignung geprüft (s. Punkt 3 der Begründung).  In den vorstehenden Ausführungen der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu diesem Schreiben sowie in Punkt A dieser Abwägungsempfehlung wurde die geplante Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche westlich der Brandenburger Straße begründet.
<b>Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg bei der Reg.Mfr., Ansbach</b>	
Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach bereits mit Schreiben vom .1 9.02 .2013 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Dabei wurden seitens der Regionalplanung keine Einwendungen geltend gemacht,	Wird zur Kenntnis genommen.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<p>sondern lediglich Hinweise abgegeben.  Im nun vorliegenden Entwurf wurde der Geltungsbereich auf insg. ca. 2,4 ha vergrößert. Aufgrund des im Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wird auf das Ziel B I 1.3.3.2 des Regionalplans der Region Nürnberg ("Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden.....") hingewiesen. Weiterhin gilt es auf das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu verweisen.</p> <p>Demnach sind in den Siedlungsgebieten "die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen." Vor dem Hintergrund der an anderer Stelle im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen, wird empfohlen sich hiermit im weiteren Verfahrensgang verstärkt auseinander zu setzen.</p> <p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wurde beachtet. Der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes S-111-12 berücksichtigt die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Siechweihergraben.  Der gesamte Geltungsbereich des Neuplangebietes beträgt 2,35 ha. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird durch die geplanten Maßnahmen auf den Flächen Fl.Nr. 1094, 1094/4 und 1095 ökologisch aufgewertet. Dadurch wird das LSG langfristig in ihrem Bestand gesichert.</p> <p>Zur Problematik der Verfügbarkeit der im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Wohnbauflächen wurde im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.</p> <p>Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrenes werden die Unterlagen zur 2. Teiländerung des FNP im Bereich der Planung der Regierung zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Stadt Nürnberg</b>	
<p>Gegen die Planungen im Vorentwurf zum Bebauungsplan S-111 -12 „Am Dillinghof“ - erweiterter Geltungsbereich - verbunden mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 „zwischen Nördlinger Straße und Dillinghofweg“ werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b>	
<p>Der vorhabensrelevante Bereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Auch sonst sind nach Aktenlage keine wahrzunehmenden Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes berührt. Zum Thema Gewässerschutz und Abwasser gibt es keine Anmerkungen.  Der Bereich des Bebauungsplans liegt im 60-Meter Bereich des Siechweihergra-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<p>bens, einem Gewässer III. Ordnung in der Unterhaltslast der Stadt Schwabach, liegt aber unserer Kenntnis nach außerhalb des berechneten Überschwemmungsgebiets.</p>	
<p><b>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</b></p>	
<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p>	
<p>1.1. Wohnflächenausweisung generell  Die Untere Naturschutzbehörde sieht auf Basis des entsprechenden Beschlusses des Naturschutzbeirates vom 26.02.2014 die Wohnflächenausweisung in einem Bereich, in dem der neue Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzflächen vorsieht, kritisch. Als Anlass für die Planung wird die Anpassung an das Landschaftsbild und die Abrundung des Ortsbildes genannt. Aus Sicht der UNB stellt die derzeitige Bebauung mit nur einem Einzelgehöft und dazugehöriger Streuobstwiese und Hecke einen sanften Übergang zur freien Landschaft dar. Der Ortsrand ist durch die bestehende breite Hecke gut abgegrenzt, so dass jedenfalls Maßnahmen zur Abrundung nicht nötig erscheinen. Durch die Planung und die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich jedoch auch ansonsten kaum realisierbare Aufwertungsmaßnahmen im und angrenzend an das LSG Siechweihergraben. Den hierzu vorgesehenen Maßnahmen sowie der angestrebten Konzeption zum naturschutzrechtlichen Ausgleich stimmt die UNB - auch auf Basis des Beschlusses des Naturschutzbeirates - zu.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In Punkt A und der Stellungnahme zum Schreiben der Regierung von Mittelfranken wurde zur neuen Wohnbauflächenausweisung Stellung genommen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass der östliche Teil des alten Bauernhofgrundstücks (Fl.Nr 1131/2) schon heute im Rahmen der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans S-4-62 bebaut werden kann. Ein Bauantrag auf Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf dem o.g. Grundstück wurde bereits genehmigt. Somit entspricht die jetzige Situation nicht mehr dem geschilderten Zustand. Die vorhandene Hecke westlich der bestehenden Bebauung an der Brandenburger Straße ist kein städtebaulicher Grund, die gegen der gewollten Abrundung dieses Ortsrandes sprechend würde.</p> <p>Das neue Planungsgebiet wird zusammen mit der schon bestehenden Wohnsiedlung an der Franz-Peter-Seifert Straße den Ortsrand neu bilden.</p> <p>Durch die Festsetzung der externen Ausgleichsflächen auf den Flächen: Fl.Nr. 1094, 1094/4 und 1095 ergibt sich durch den Bebauungsplan erstmals die Möglichkeit, die kaum realisierbaren Aufwertungsmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet Siechweihergraben umzusetzen. Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes wurden UNB abschließend abgestimmt. Auch im weiteren Verfahren wird die UNB in die Planung intensiv eingebunden.</p>
<p><b>5. Kaltluft-/Frischlufitentstehung und -leitbahnen.</b>  Der Naturschutzbeirat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2014 angeregt zu überprüfen</p>	<p>Hierzu wird auf die ausführliche Stellungnahme zu Punkt B dieser Abwägungsempfehlung verwiesen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
fen welche Auswirkungen auf Kaltluft- und Frischluftgebiete sowie Leitbahnen sich aus den vorgesehenen Bebauungen Gewerbepark West sowie Brandenburger Straße für das Stadtgebiet ergeben.	
<b>Untere Bodenschutzbehörde</b>	
Auf die Thematik „Altlasten“ wird unter Nr. 9.6 der aktuellen Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Im Umweltschutzamt ist kein Wissen über mögliche schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Unteren Immissionsschutzbehörde</b>	
Das Thema „Geruchsimmissionen“ ist unter Nr. 9.7 der Begründung ausreichend berücksichtigt. Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Öffentlichkeit</b>	
<b>Babel, Heiner, Schwabach</b>	
Die Bürgerinitiative Süd-West hat in sehr konkreter Formulierung Einwendungen gegen die Pläne der Stadt bezüglich des zuletzt umbenannten Baugebietes ' Am Dillinghof vorgetragen. An dieser Stelle wende ich mich daher mit grundsätzlicher Stoßrichtung argumentativ gegen die Bebauung wie folgt:	
1 . In den Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist per Steuergelder die institutionelle Rationalität, die Expertise und spezifisch fachliche Vernunft der beauftragten Behörden und deren Fachbeamten eingegangen. Das Ergebnis ist ein Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach, der die prospektierte Fläche ausdrücklich nicht zur Bebauung ausweist. Als Bürger der Stadt fordere ich Sie hiermit auf: dieser rechtlich vorgesehenen Verfahrensweise, wie Sie die Stadt zunächst eingeschlagen hat, Folge zu leisten.	s. Punkt A
2. Auf der Ebene der Abwägung von Einzelinteressen und kollektiver Interessens-	S .Punkt B dieser Abwägungsempfehlung..



<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<p>lage ist fraglos im vorliegenden Fall das Überwiegen des Interesses der Gemeinschaft von Ausschlag. Die Stadt Schwabach zeichnet sich - auch in Ihrem Leitbild - als eine Stadt aus, die die Schonung der natürlichen Ressourcen und die Bewahrung der Lebensqualität ihrer Bürger zu berücksichtigen hat. Im konkreten Fall geht es um die Erhaltung eines Frisch- und Kaltluftentstehungsgebietes, das in Zeiten ohnehin ungewisser klimatischer Entwicklungen auf regionaler Ebene einen hohen Wert darstellt. Sollte die derzeit mit Mehrheit ausgestattete Leitung der Stadt dieses kollektive Gut missachten, ist sie dafür - nicht zuletzt von den kommenden Generationen - zur Rechenschaft zu ziehen. Ich fordere die Stadt auf, jegliche Bebauung im Westen der Stadt, die diesen ökologisch thermischen Effekt zerstören kann, zu unterlassen.</p>	<p>Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die relevante Sachgüter (u.a. Klima) eingehend untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass bei keinen von ihnen eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>3. Die Stadt verfügt über ausgewiesene Flächen zur Bebauung. Die Infrastruktur hierfür wurde in dem Flächennutzungsplan als entscheidungsleitend berücksichtigt. Die Anforderungen an die Qualität des Argumentes, gegen diese Rationalität vorzugehen, sind sehr hoch anzusetzen. Der scheinbare Wunsch, kurzfristig einer aus Misswirtschaft entstandenen ökonomischen Knappheit durch Versilberungsinteresse auszuweichen, genügt als Argument nicht. Ich wende ein, dass die Stadt auf andere Weise ihre finanztechnische Schieflage beheben soll: der Verbrauch ökologischer Ressourcen, das Eigentum zukünftiger Generationen steht der Stadt nicht zur Verfügung.</p>	<p>s. Punkt A</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf die Inhalte der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p><b>Bürgerinitiative Süd-West, Stellvertretend Heiner Babel</b></p>	
<p>Im Anhang finden Sie die Einwendungen der Bürgerinitiative Süd-West gegen das Baugebiet 'Am Dillinghof, B - Plan S 111 - 12. Sie finden eine Kopie der Unterschriftenliste, die der Bürgerinitiative im Original vorliegt. Die Anwohnerschaft wurde zunächst in einem Anschreiben über das Vorgehen und die Ziele der Bürgerinitiative informiert und nach wenigen Tagen in persönlichen Gesprächen an der Haustüre um Unterstützung gebeten.</p> <p>Jede andere Vorgehensweise muss als unseriös abgelehnt werden. Allen Unterzeichnenden liegt das Anschreiben der Bürgerinitiative Schwabach Süd-West nach wie vor vor.</p> <p>Bei Rückfragen kontaktieren Sie uns bitte über obenstehende Web-Site. Wir fordern Sie hiermit auf, unsere Einwendungen genau zu prüfen und zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
gen.	
<b>Einwendungen der Bürgerinitiative 'Schwabach Süd-West gegen das geplante Baugebiet: 'Am Dillinghof, Bebauungsplan S - 111 – 12</b>	
in Bezug auf die Planungen für das o. g. Baugebiet machen die Unterzeichnenden, folgende Einwendungen geltend:	
<p><b>1. Geordnete städtebauliche Entwicklung</b>  Die Stadt hat 2010 einen Flächennutzungsplan beschlossen, der die Stadtentwicklung für die nächsten 20 Jahre regeln sollte. In dem Plan werden auf weit über 100 Seiten!!! die Vor- und Nachteile verschiedener Gebiete dargestellt und insgesamt über 80 ha (800.000 qm) neue Wohnbaufläche ausgewiesen (für einen Größenzuwachs Schwabachs von mehreren Tausend Einwohnern), nicht jedoch die Flächen westlich der Brandenburger Straße. Die unkoordinierte ursprünglich nicht geplante Bebauung wird unzählige Probleme mit sich bringen und erhebliche Kosten verursachen.  Angesichts der Tatsache, dass die Stadt Schwabach trotz Rekordeinnahmen bei Gewerbe- und Einkommenssteuer eine Sparauflage in Millionenhöhe von den Aufsichtsbehörden verordnet bekommen hat (wohl erstmals seit Jahrzehnten!) zeigt sich, dass eine geordnete Entwicklung in Bezug auf die langfristigen Planungen von herausragender Bedeutung ist. Die Stadt Schwabach wird daher aufgefordert, sich an ihre eigenen Planungen zu halten und eine geordnete langfristig durchdachte Stadtplanung zu betreiben, die gewissenhaft und nachhaltig mit Steuergeldern umgeht.</p>	<p>s. Punkt A dieser Abwägungsempfehlung</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf die Inhalte der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p><b>2. Erhalt des Kaltluftentstehungsgebietes</b>  Die Grün- und Ackerflächen westlich der Brandenburger Straße sind ein sog. Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Westwinde gelangt kalte Frischluft in das Stadtgebiet. Bereits mit dem Bau des Gewerbegebietes West wird dieser ganz Schwabach treffende Effekt verringert. Das geplante Baugebiet wird sich nochmals deutlich negativ auswirken. Die Folgen werden Einwohner im ganzen Stadtgebiet zu spüren bekommen.  Angesichts der Klimaerwärmung ist ein solches Gebiet von größter Wichtigkeit,</p>	<p>Im Punkt B dieser Abwägungsempfehlung.  Darüber hinaus wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan relevante Sachgüter (u.a. Klima) eingehend untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass bei keinen von ihnen eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<p>wenn es um regionale Folgen der weltweiten Klimaerwärmung geht. Lufthygiene und Wärmeentwicklung in der Innenstadt, Verlust an Flächen für Wasserrückhaltung bei Niederschlägen und entsprechende Auswirkungen durch die Austrocknung von immer weniger Ackerland betrifft uns alle. Es geht also nicht um Einzelinteressen, sondern um das Gemeinwohl!</p> <p>Nachdem dieser Effekt nicht kompensiert werden kann, ist unbedingt nach Alternativen für eine Baugebietsentwicklung zu suchen. Auf jeden Fall muss aber bei einer Fortführung der Pläne ein Gutachten eingeholt werden, um zu prüfen, wie gravierend die Auswirkungen sein werden, so dass zumindest eine informierte Abwägung erfolgen kann.</p>	
<p><b>Sonstiges</b></p> <p>Während die Stadt das Baugebiet ursprünglich als kostengünstiges Bauen für junge Familien vorgesehen hatte, sind diese Vorgaben nunmehr in den Planunterlagen vollständig gestrichen worden. Damit plant die Stadt ein normales Wohngebiet außerhalb ihres eigenen Flächennutzungsplans ohne dass es hierfür eine nachvollziehbare Begründung gibt. Der Flächennutzungsplan hat in der Aufstellung viel Geld gekostet und ist Folge einer mehrere Jahre andauernden Abwägung über die Entwicklung des gesamten Stadtgebietes. Ein Vorgehen außerhalb dieser erarbeiteten-Entwicklung ist grundsätzlich abzulehnen.</p>	<p>Hierzu wird auf die Stellungnahme im Punkt A verwiesen.</p>
<p><b>Czlottag, Anni</b></p>	
<p><u>Verlust der Grün- und Naturflächen</u></p> <p>Durch den Bau der Siedlungen „Wildbirnenweg“ und „ Franz-Peter-Seifert-Straße“ wurde das Naherholungsgebiet und das wichtige Kaltluftentstehungsgebiet im Westen Schwabachs bereits sehr eingeschränkt. Eine weitere Bebauung dieser Naturfläche würde diese wertvollen Bodenflächen noch weiter reduzieren. Der Flächennutzungsplan von 2010 hat diese Umstände auch so berücksichtigt.</p>	<p>Zur klimatischen Situation im Bereich der Planung wurde im Punkt B, zur 2. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung ausführlich Stellung genommen. Auf diese Punkte wird verwiesen.</p>
<p><b>Hartung, Heidi</b></p>	
<p>Im Flächennutzungsplan von 2010 tauchte das Baugebiet nicht auf. Der Plan sollte eigentlich die nächsten 20 Jahre regeln. Warum verläuft die Planung der Stadt so</p>	<p>Zum Thema 2. Teiländerung des FNP wurde ausführlich im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
unkoordiniert?	
<p>Können wir es uns wirklich erlauben so ein wunderbares Stück Natur zu zerstören? Wie passt die Schaffung weiteren Wohnraums mit der demografischen Entwicklung Deutschlands langfristig zusammen? Brauchen wir diesen Wohnraum in 20 Jahren noch? Können wir das unseren Kindern gegenüber verantworten?</p>	<p>s. Punkt A dieser Abwägungsempfehlung. Auf Grund der derzeitigen Entwicklung am Wohnungsmarkt in der Stadt Schwabach ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach den Wohnbaugrundstücken in Zukunft anhalten wird, auch bei stagnierender oder rückläufiger Bevölkerungsentwicklung wird die Wohnfläche / Einwohner voraussichtlich weiter steigen.</p>
<p><b>Hoffmann, Markus Dr.</b></p>	
<p><b>Der ausliegende Plan steht im Widerspruch zu den vom Stadtrat getroffenen Entscheidungen, weswegen die Auslegung unwirksam ist.</b></p>	
<p><b>Die zu bebauenden Flächen sind ausweislich des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern vom Mai 2000 ein Kaltluftentstehungsgebiet mit hohem Ausgleichspotential und Kalt- und Frischluftleitbahn mit hoher Bedeutung.</b> Dieser Effekt wirkt sich auf ganz Schwabach aus und ist von größter Wichtigkeit für das Klima der Stadt. Durch den Gewerbepark West wird bereits in dieses Gebiet eingegriffen. Wie sich aus dem Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung zu der förmlichen Auslegung des Bebauungsplans „Gewerbepark West" ergibt, erkennt die Stadt dies an und führt aus, dass die Kaltluftentstehungsfläche kleiner wird und ein Ausgleich nicht möglich ist. Eine weitere Abwägung hat die Stadt nicht vorgenommen, da sie ausführt, dass mit dem Flächennutzungsplan der Standort bereits für ein Gewerbegebiet vorgesehen war. Wenn nun aber die Stadt eine weitere diese~ ökologisch wertvollen Flächen bebauen will, widerspricht sie sich selbst, da der Standort des jetzigen Gebietes gerade nicht für Bebauung vorgesehen war und ist. Es wären daher Alternativflächen zu prüfen, hilfsweise Gutachten einzuholen.</p>	<p>Zur kleinklimatischen Situation im Bereich des Siechweihergrabens wurde ausführlich im Punkt B dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen. Es wird auf diese Stellungnahme verwiesen. Das im Jahre 2000 erstellte Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für die Stadt Schwabach bestätigt die Aussagen, des im Punkt B genannten Gutachtens in Bezug auf die Verteilung der Frisch- und Kaltluftzufuhr im betroffenen Bereich. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauung, die anschließend an einer bestehenden Siedlung geplant wird, die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) nicht weiter erheblich verschlechtert wird (bereits vorhandene Barrierewirkung der bestehenden Bebauung westlich der Brandenburger Straße). Es wird ein ca. 0,18 ha großer Teil der landwirtschaftlichen Flächen des Kaltluftentstehungsgebietes für die Entwicklung neues Baugebietes herangezogen. Die restlichen landwirtschaftlichen Flächen können jedoch weiterhin ihre Funktion als Kaltluft-Frischluftproduzent nachkommen. Die Ergebnisse der Prüfung der Alternativflächen, Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wurden detailliert im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung und im Punkt 3 der Begründung zum</p>

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

	Bebauungsplan geschildert. Hier wird auf diese Punkte verwiesen.
<p><b>Die Stadtverwaltung hat trotz der Vorgabe bzw. Anregung der Regierung von Mittelfranken keine Alternativflächen für das geplante Baugebiet geprüft.</b></p> <p>Nachdem nach aktueller Planung ein Wohnquartier geschaffen werden soll ohne nähere Vorgaben (der Zusatz „möglichst kostengünstige Erschließung“ ist Makulatur, denn wer plant schon eine teure Erschließung; der Zusatz „nicht zu große Grundstückszuschnitte“ ist unbestimmt und im Ergebnis also überflüssig), hätte es dutzende Alternativflächen gegeben. Im aktuellen und erst seit 2011 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind über 80 ha neue Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Aber auch unter der Prämisse der ursprünglichen Zielsetzung wäre es ohne weiteres möglich gewesen, etwa im Wohngebiet „Weingässchen“ neben großen Grundstücken auch kleine Grundstücke festzusetzen. Die Flächen dort standen und stehen wohl zum Großteil im Eigentum der Stadt Schwabach. Dann hätte die Stadt ihr ursprüngliches Ziel genauso gut erreicht. Dies hätte zudem den Vorteil, dass eine heterogene Bevölkerungsstruktur entsteht, die stadtplanerisch stets homogenen vorzuziehen ist.</p>	<p>Die Ergebnisse der Prüfung der Alternativflächen, Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wurden detailliert im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung und im Punkt 3 der Begründung zum Bebauungsplan geschildert. Hier wird auf diese Punkte verwiesen. Durch die getroffenen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes werden die Aspekte der kostengünstigen Erschließung, die im Planentwurf zum Tragen kamen wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dimensionierung der Erschließungsanlage durch kompakte Form und Flächeneinsparungen (hier Verzicht auf einen Gehweg bei angenommener geringer Verkehrsdichte),</li><li>- die gewählte dichte der Bebauung leistet einen Beitrag zur Erhöhung der Wohnbaunutzfläche im Vergleich zum Erschließungsaufwand im Gebiet,</li><li>-Anbindung des Neubaugebietes an das bestehenden Erschließungsnetz,</li><li>- geringer Umfang der Straßenbegleitgrünflächen.</li></ul> <p>Die o.g planerische Aspekte tragen zur Kostenminimierung bei der Erstellung der Erschließungsanlagen.</p> <p>Im geplanten Baugebiet Weingässchen II sind 9 große Grundstücke geplant (&gt;800m<sup>2</sup>) Aufgrund der Erschließungssituation, der Ortsrandlage und der Nähe zum Schwabachtal soll das Verkehrsaufkommen gering gehalten werden. Aus diesem Grund sind hier kleinere Grundstücke nicht realisierbar. Weitere Flächen stehen der Stadt in diesem Bereich derzeit nicht zur Verfügung.</p>
<p><b>Die vermeintlich geprüften Flächen wurden nur zum Schein geprüft.</b> Selbst unterstellt, die ursprüngliche Zielsetzung würde noch gelten, so ist eine Alternativflächenprüfung nur zum Schein erfolgt. Diese Meinung stützt sich auf den zeitlichen Ablauf und die Umstände der Planungen. So erging am 30.04.2010 ein</p>	<p>Die Untersuchungsergebnisse der Alternativfläche wurden dem Stadtrat in seiner Sitzung am 20.09.2011 vorgestellt. Die durchgeführte Untersuchung dieser Flächen hat gezeigt, dass sie für das Erreichen der aufgestellten Zielsetzung nicht zu Disposition standen bzw. nicht</p>

### Anregungen

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Stadtratsbeschluss „zum Grundstückserwerb zur Baugebietsentwicklung“. Offenbar war also zu diesem Zeitpunkt allen Entscheidungsträgern bereits klar, dass dieses Gebiet entwickelt werden soll. Mit Alternativflächen hat sich der Planungs- und Bauausschuss aber erst am 20.09.2011 auseinandergesetzt. Dies verwundert, schließlich prüft man Alternativen stets vor dem Kauf und nicht erst ca. 1,5 Jahre nachdem man sich für den Kauf entschieden hat.

Darüber hinaus sind die genannten Flächen bereits von anderweitigen Bebauungsplänen bzw. Entwürfen hierzu erfasst. Das genannte Grundstück Fl.Nr. 1754 ist vom Bebauungsplanentwurf S-104-07 umfasst. Dieses Verfahren ist zurückzuführen auf einen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2007, der vorgelegte Planentwurf stammt vom 12.10.2009. Die angebliche Alternativfläche, die im Planungs- und Bauausschuss im Jahr 2011 behandelt wurde, war also bereits 2009 überplant. Die Flächen Fl.Nr. 437 und 438 waren Gegenstand der Planungen im Bebauungsplan Kappelberg Süd L - 8 - 66, 2. Änderung. Das Verfahren begann 2005, bereits 2009 erfolgte die förmliche Offenlage. Wie der Planungs- und Bauausschuss diese Fläche 2011 als Alternative hätte prüfen sollen, verwundert.

#### **Die Planungen setzen sich über den Flächennutzungsplan hinweg.**

Einen sachlichen Grund aus städteplanerischer Sicht gibt es hierfür nicht. Das Entwicklungsgebot wurde verletzt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht gegeben.

#### **Die Planungen widersprechen den Zielen, aktiv gegen Flächenverbrauch vorzugehen.**

Die Stadt Schwabach hat sich hierfür ausdrücklich ausgesprochen und ist Mitglied im europäischen Bodenbündnis. Da die Ressource Boden begrenzt ist, wird irgendwann ohnehin Schluss mit weiteren Ausweisungen sein. Wenn noch Naturflächen verbleiben sollen, muss dies möglichst umgehend berücksichtigt werden. Vorliegend wird ein Bereich zur Bebauung vorgesehen, der am Stadtrand liegt und den bebauten Bereich weiter vergrößert. Vielmehr hätte die Stadt zuvor intensiv prüfen müssen, falls tatsächlich Bauflächen ausgewiesen werden sollen, inwieweit dies nicht im Bereich der bereits geschlossenen Bebauung möglich wäre. Auch der bereits von der Stadt beabsichtigten Nachverdichtung wäre Vorrang zu geben.

geeignet waren. Der Stadtrat hat in seiner o.g. Sitzung diesen Sachvortrag zur Kenntnis genommen und erst daraufhin die Entscheidung getroffen, die Planung westlich der Brandenburger Straße fortzuführen. In Sinne dieses Beschlusses hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.11.2012. die erste Planungskonzeption mit keinem Geltungsbereich beschlossen.

Es ist zu ergänzen, dass bei der Überprüfung der Alternativflächen nicht nur um grundsätzliche Bebaubarkeit der Flächen ging. Viel wichtiger war die Beantwortung der Frage, ob auf diesen Flächen das Ziel des kostengünstigen Bauens erreicht werden kann.

Dies wurde in der o.g. Untersuchung der Alternativflächen verneint.

Dass die Grundstücke schon im Bereich der aufgestellten Bebauungspläne lagen, ist unerheblich. Wären diese Fläche als geeignet befunden, hätte die Stadt Schwabach dennoch überplanen können.

Die vorgesehene 2. Teiländerung des wirksamen FNP wurde detailliert im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung begründet.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dillinghof“ gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Teilen geändert werden (im sog. Parallelverfahren).

Der Stadtrat hat sich in seinen Sitzungen am 30.11.2012 und 27.09.2013 mit der Zielsetzung der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes verbunden mit der 2. Teiländerung des FNP beschäftigt.

In der Stellungnahme zum Punkt A dieser Abwägungsempfehlung wurde detailliert auf dieses Thema, inklusiv der Untersuchung der Alternativen eingegangen.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<p><b>Die Stadt Schwabach hat die Bürger bewusst über Baupläne getäuscht.</b>            Im Stadtblick vom Mai 2011 heißt es auf S. 4: „Der Flächennutzungsplan wurde fertig gestellt und der Regierung vorgelegt. Er regelt die Nutzung der Flächen in der Stadt für die nächsten 20 Jahre“. Tatsächlich bestanden zu diesem Zeitpunkt bereits konkrete Absichten, die Flächen westlich der Brandenburger Straße zu bebauen. Im Stadtblick vom Dezember 2012 heißt es auf S. 7: „Der Plan geht auf einen Stadtratsbeschluss vom April 2010 zurück“.</p>	<p>s. Punkt A.</p>
<p><b>Die Stadt hat bewusst den Flächennutzungsplan umgangen und betreibt eine ungeordnete willkürliche Entwicklung.</b>            Seit April 2010, dem Beschluss zum Grundstückserwerb zur Baugebietsentwicklung, wurde der Flächennutzungsplan noch zweimal ausgelegt, namentlich im Juni 2010 und im August 2010. Die Fläche westlich der Brandenburger Straße wurde trotzdem nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Vorgehen ist rechtswidrig.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes war die geschilderte Entwicklung im Bereich der Neuplanung noch nicht erkennbar. Im Rahmen der Suche nach Flächen wurden mehrere Wohnbauflächen auf Eignung geprüft. S. Punkt A</p> <p>Die Teiländerung des FNP wird vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt.</p>
<p><b>Nochmals Alternativen:</b>            Wie sich aus dem vorbezeichneten Dokument entnehmen lässt, hat die Regierung von Mittelfranken in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sie der Teiländerung des Flächennutzungsplans zustimmt, wenn vor Inanspruchnahme dieser neuen Flächen noch andere geeignete Wohnbauflächen aus dem FNP untersucht werden. Dies hat die Stadt nicht gemacht. Nachdem nunmehr die ursprüngliche Zielsetzung des Bauens für junge Familien entfallen ist, wäre es aber erst recht wichtig, Alternativen zu untersuchen. Nach den von der Stadt Schwabach selbst zitierten Aussagen dürfte eine Genehmigung der Regierung von Mittelfranken nicht möglich sein.</p>	<p>Hierzu wird auf dem Punkt A dieser Abwägungsempfehlung verwiesen.</p>
<p><b>Isolierte Ackerflächen ~</b>            Mit der Durchführung der geplanten Bebauung, der Errichtung des Gewerbegebietes in der derzeitigen Form und der nach dem Flächennutzungsplan möglichen Ausdehnung verbleiben Ackerflächen, die teilweise so klein sind, dass eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Nutzung nicht mehr möglich ist. Es muss behauptet werden, dass die verbleibenden Flächen nicht mehr sinnvoll landwirtschaft-</p>	<p>Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Neuplanungsgebietes und deren zukünftige Nutzung sind nicht Regelungsinhalt dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens.            Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<p>lich genutzt werden können. Hierzu sind im Rahmen der weiteren Planungen Untersuchungen erforderlich, wie die Flächen noch genutzt werden können.</p>	
<p><b>Limberger, Renate – Schreiben vom 13.05.2014</b></p>	
<p>Mir wurde von Frau Jurczak mitgeteilt, dass die anschließenden Grundstücke an das Neubaugebiet von den Besitzern nicht zum Verkauf stehen. Das stimmt so nicht. Meine Schwester und meine beiden Cousins, die in ausschließlichem Bereich des Ackerlandes haben (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) wurden nicht befragt, ob sie verkaufen möchten.</p> <p>Natürlich nicht als Ackerland sondern als Baugebiet (Flur Nr. 1132/5 und 1132/6). Unser Pächter, Herr Lindner, wird in absehbarer Zeit seine Landwirtschaft aufgeben. Er hat schon einen Teil seines landwirtschaftlichen Grundes für das Industriegebiet hergegeben. Unser Ackerland ist so schmal, dass es mit großen Landmaschinen kaum bewirtschaftet werden kann und es so als Ackerland uninteressant wird.</p>	<p>Diese angesprochenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft dargestellt und liegen außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p><b>Limberger, Renate und Johann Dr.</b></p>	
<p>Bereits bei der Planung und Umsetzung des Projektes „Wildbirnenwegs“ ist eine entsprechende verkehrstechnische Anbindung über die Straßenführung Uigenauer Weg versäumt worden, die Errichtung der sogenannten „Chinesischen Mauer“ als fragwürdige Maßnahme des Hochwasserschutzes hat zusätzlich in gravierender Weise gezeigt, dass hier eine vorausschauende Stadtplanung in keiner Weise zum Tragen gekommen ist.</p> <p>Der derzeitige Stand der Teiländerung der Flächennutzungsplanes für das Gebiet westlich der Brandenburger Straße zeigt, dass weiterhin nur kurzfristig Teillösungen angestrebt werden und dass es weiterhin nicht gelingt, ein entsprechendes Gesamtkonzept zu entwickeln und umzusetzen! Dies ist weder umsichtig noch weitsichtig. Wie auch bereits in der entsprechenden Bürgerinformationsveranstaltung von mehreren Seiten dargestellt wurde, sind die Verantwortlichen für Stadtplanung und Stadtentwicklung gefordert, sich nicht weiterhin mit „halben Sachen“ zu begnügen, sondern endlich „Nägel mit Köpfen“ zu machen, das heißt einen schlüssigen Gesamtplan zu entwickeln. Es kann bei einer vorausschauenden Stadtentwicklung nicht allein genügen, stets die Erweiterung von Industrie- und Gewerbegebieten bedenkenlos und in nahezu unbegrenztem Maße zu fördern und dabei die Schaffung bzw. die Erweiterung von</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. Punkt A</p> <p>Zu den fehlenden Alternativflächen für die Ausweisung neuer Baugebiete wurde im Punkt A Stellung genommen.</p>



### Anregungen

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Wohnbauflächen in bedenklicher Weise zu vernachlässigen. Uns ist bewusst, dass die Ansiedelung von Gewerbe und das Verhindern einer Abwanderung bestehender Industrieunternehmen als wesentlicher Faktor einer entsprechenden Stadtentwicklung zu werten ist.

Dabei ist es aber auch unabdinglich, sowohl aus wirtschaftlichen wie auch aus ökologischen Gründen Arbeitskräfte bzw. Fachkräfte dauerhaft in Schwabach anzusiedeln bzw. bereits hier wohnende Menschen dauerhaft an Schwabach zu binden. Gerade auch die Nähe des Baugebietes westlich der Brandenburger Straße zum Industriegebiet ist ein wesentliches Argument für die entsprechende Erweiterung der Wohnbaufläche bzw. die Ausweitung des Geltungsbereiches der Teiländerung Richtung Westen, hier also bis zum Uigenauer Weg, um hier kurze Wege von angesiedelten Fachkräften zu ihrem Arbeitsplatz zu schaffen. Selbstverständlich erfordert dies eine entsprechende dauerhafte verkehrstechnische Anbindung sowohl des Neubaugebietes wie auch eventuell gleichzeitig des angrenzenden Gewerbegebietes über die Straßenführung Uigenauer Weg. Gleichzeitig würde hier eine schlüssige und gefällige Abrundung des bewohnten Stadtgebietes in einer optischen Symmetrie zum bestehenden Wohnbaugebiet „Wildbirnenweg“ entstehen.

Alle Verantwortlichen sind also dringend gefordert, die ohne Zweifel bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten zu Nutzen und diesbezüglich in geordneter, umsichtiger, und vor allem weitsichtiger Art und Weise Schwabach als attraktives Zentrum voranzubringen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte der Bauleitplanung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

### **Limberger, Simon und Luci**

An der Bürgerversammlung am 09. April im Bürgerhaus zu diesem Wohngebiet haben wir teilgenommen und haben die Diskussion mit großem Interesse verfolgt. In der Diskussion zeigte sich, dass der größte Teil der Teilnehmer keine Abneigung gegen ein Wohngebiet hat. Die Anwohner der Laubenhaidstraße und des Dillinghofweges sowie den angrenzenden Straßen stören sich aber nachvollziehbar an der geplanten Anbindung über ihr Straßennetz.

Wie bereits auf der Bürgerversammlung angeregt, sprechen auch wir uns für ein, in die Zukunft gerichtetes Gesamtkonzept für die Fläche zwischen der Brandenburger Straße und dem Uigenauer Weg aus. Eine scheinbarweise Erweiterung der bestehenden Wohngebiete auf der Westseite von Schwabach halten auch wir nicht für sinnvoll, da sie die bestehenden Straßen, an die bereits jetzt sehr viele

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Flächen westlich des geplanten Wohnbaugebietes sollen weiter hin der Landwirtschaft dienen. Sie haben einen hohen Wert im Hinblick auf die Frisch – und Kaltluftzeugung  
Die zukünftige Ortsrand zum Uigenauer Weg wird im Flächennutzungsplan dann an der Abgrenzung des Wohngebietes „Franz-Peter-

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<p>Wohneinheiten angebunden sind, weiter belasten. Ein vollständiger Flächennutzungsplan ist unserer Meinung nach notwendig.</p>	<p>Seifert Straße“ und der Neuplangebietes neu gebildet. Für die Stadt Schwabach gilt der wirksame Flächennutzungsplan vom 06.09.2011. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p><b>Michl, Klaus, Heidi und Frank</b></p>	
<p><u>Reduzierung der Grün- und Ackerflächen</u> Die wertvollen Bodenflächen und das Naherholungsgebiet, sowie auch das Kaltluftentstehungsgebiet wurden durch den Bau der Siedlung „Wildbirnenweg“ und „Franz-Peter-Seifert-Straße“ bereits sehr eingeschränkt. Eine weitere Bebauung würde dieses Naturgebiet auf ein nicht akzeptables Maß reduzieren. Die Schaffung von Ausgleichsflächen in anderen Stadtteilen kann von uns nicht akzeptiert werden, da wir den Zugang zur Natur, wie er im Flächennutzungsplan 2010 vorgesehen war, auf jeden Fall behalten wollen.</p>	<p>S. Punkt B. Der ökologische Ausgleich wird in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes, Bereich des Siechweihergrabens erfolgen. Die vorhandenen Wegebeziehungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p><u>Städtebauliche Entwicklung</u> Bereits die Entstehung des Gewerbeparkes West bedeutet für uns Anwohner eine Belastung durch Lärm und Gestank. Das Bauvorhaben „Brandenburger Straße“ ist an dieser Stelle, unter diesen Umständen nicht akzeptabel und war auch nicht im Flächennutzungsplan vorgesehen. Wir fordern die Einhaltung des Beschlusses zum Flächennutzungsplan 2010 und den Verzicht dieses Gebiet weiter zu erschließen.</p>	<p>S. Punkt A Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens S-110-10 Gewerbepark West wurde ebenfalls eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sichergestellt, dass die umliegenden Wohngebiete durch den Lärm aus dem Gewerbegebiet selbst nicht beeinträchtigt werden. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p><b>Müller, Christiane</b></p>	
<p>Es kann auch nicht sein, dass Sie Naturschutzgebiete umwidmen, gerade wie es Ihnen gefällt. Ersatzpflanzungen „irgendwo“ bringen uns nichts. Schwabach hat doch auch noch andere Gebiet die bebaut werden können und auch schon dafür ausgewiesen sind. Warum geht es „am Weinberg“ nicht weiter? Sie bieten doch dort "Traumgrundstücke" an!! Auch auf dem Gelände des ehemaligen „Drei-S-Werk“ könnte gebaut werden. Die Firma Niehoff zieht auch um. Das Gelände der frühem Lebenshilfe ist ebenfalls frei.</p>	<p>Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens ist keine Umwidmung des Naturschutzgebietes vorgesehen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte der Bauleitplanung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Das Ergebnis der Untersuchung der Alternativflächen wurde im Punkt A dargestellt.</p>

**Anregungen**

**Stellungnahme des Stadtplanungsamtes**

Was ist damit? Es gibt in Schwabach bestimmt noch einige freie Bauplätze. Die Zufahrt des neuen Baugebiets darf auf keinen Fall über die von Ihnen geplanten „Straßlein“ führen.

Die Voruntersuchung der Verkehrsbelastung im Gebiet Laubenhaidstraße/ Dillinghofweg hat ergeben, dass die Belastungsgrenze für Wohnstraßen kaum ausgeschöpft wird. Das neue Baugebiet löst daher kein Erfordernis für eine komplette Neuordnung der umgebenden Erschließungsstraßen aus.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Warum kann man nicht mit den Landwirten fair verhandeln und auch abwarten, bis diese den nötigen Grund verkaufen, für einen beide Seiten zufriedenstellenden Preis. Die Verkehrsanbindung für das Neubaugebiet sollte nur über den Uigenauer Weg gehen. Irgendwann wird bestimmt das ganze Gebiet Baugrund. Es gab und gibt wegen total ungünstiger Straßenführungen ja auch aus anderen Stadtteilen Beschwerden. Planen Sie Ihre Verkehrswege doch jetzt endlich für die Zukunft! Sie vermeiden dadurch viel Ärger und erhalten sich die Gunst vieler Schwabacher, die die Stadt und vor allem ihren Stadtteil mögen und sich bis jetzt dort sehr wohlfühlen.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte dieser Bauleitplanung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.