



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtrechtsrat Rainer Schmitt-Timmermanns	Umweltschutzamt / Ft_Landschaftsschutzgebiete

Sachbearbeiter/in: Stefan Ficht

**Naturschutz;
Rechtsverordnung über Landschaftsschutzgebiete im Gebiet der Stadt Schwabach;
Behandlung der Stellungnahmen aus der nachträglichen Beteiligung und
Verordnungserlass**

- Anlagen:
1. Überarbeiteter Entwurf der Verordnung
 2. 10 inhaltsgleiche Schreiben verschiedener Grundstückseigentümer und Beteiligter der Aufnahme­fläche A 10
 3. Schreiben der Eheleute S. vom 11.06.2010
 4. Schreiben des Rechtsanwalts T. vom 02.07.2010

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Umweltausschuss	19.07.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.07.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Anregung unter Ziffer IV Nr. 1 dient zur Kenntnis. Der Aufnahme der Fl.-Nr. 689/0 Gemarkung Schwabach ohne den Bereich des städtischen Kehrgutlagers wird zugestimmt.
2. Der Aufnahme der Fl.-Nrn. 540/83 TF, 540/0 TF, 540/95, 540/58 TF, 540/116 TF, 540/52 TF, 540/38 TF, 540/37 TF, 540/39 TF, 540/126 TF, 540/129 TF, 540/130 TF jeweils Gemarkung Penzendorf (Aufnahme­fläche A 10 – Pommernstraße) in den Geltungsbereich der Landschaftsschutz­gebietsverordnung wird zugestimmt. Eine Aufnahme der Fl.-Nrn. 540/85 TF, 540/124 TF und 540/125 TF jeweils Gemarkung Penzendorf erfolgt nicht (redaktionelle Änderung des Beschlusses vom 20.05.2010).
3. Der Aufnahme der Fl.-Nrn. 916 und 918 (jeweils Teilfläche) jeweils Gemarkung Schwabach (Aufnahme­fläche A 9 – Weingäßchen) in den Geltungsbereich der Landschaftsschutz­gebietsverordnung wird zugestimmt.
4. Die Rechtsverordnung über Landschaftsschutzgebiete im Gebiet der Stadt Schwabach (Landschaftsschutz­gebietsverordnung Schwabach – LSchV) wird in der Textfassung gemäß Anlage 1 beschlossen. Die Landschaftsschutzkarte im Maßstab 1:5.000 ist unter Beachtung der beschlossenen Änderungen entsprechend neu zu erstellen und zusammen mit der Verordnung als deren Bestandteil ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	x	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Im Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung geht es nach Behandlung der Stellungnahmen aus öffentlicher Auslegung und der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 20.05.2010 heute um die Einwendungen, die im Rahmen der vom 31.05. bis 11.06.2010 erfolgten nachträglichen Beteiligung eingegangen sind. Zu beteiligen waren hier die Eigentümer der folgenden Flächen, die aufgrund Beschlusses vom 20.05.2010 nachträglich in den Geltungsbereich aufgenommen werden sollen:

- **Aufnahmefläche A 3 (ehem. Kläranlage)**, Fl.-Nrn. 689/0 und 689/4 jeweils Gemarkung Schwabach: siehe Ziffer III.1
- **Aufnahmefläche A 10 (Pommernstraße)**, Fl.-Nrn. 540/83 TF, 540/0 TF, 540/95, 540/58 TF, 540/116 TF, 540/52 TF, 540/38 TF, 540/37 TF, 540/39 TF, 540/126 TF, 540/129 TF, 540/130 TF jeweils Gemarkung Penzendorf: siehe Ziffer III.2
- **Aufnahmefläche A 9 (Weingäßchen)**, Fl.-Nrn. 916 und 918 (jeweils Teilfläche) jeweils Gemarkung Schwabach: siehe Ziffer III.3

Nach Würdigung der Einwendungen (siehe unten III.) empfiehlt die Verwaltung, an den jeweiligen Beschlüssen vom 20.05.2010 zur Einbeziehung der jeweiligen Flächen in den Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung festzuhalten.

II. Bisheriges Verfahren

In seiner Sitzung am 29.05.2009 wurde dem Stadtrat der Stadt Schwabach die Notwendigkeit der Änderung der Rechtsverordnung über Landschaftsschutzgebiete im Gebiet der Stadt Schwabach dargelegt und die Einleitung des Ordnungsverfahrens beschlossen.

Die Änderung war aus folgenden Gründen erforderlich:

- Bereits in der Vergangenheit hatte der Umweltausschuss/Stadtrat Beschlüsse gefasst, dass in einem künftigen Änderungsverfahren zusätzliche Flächen unter Schutz gestellt werden sollen. Ein Änderungsverfahren war jeweils zurückgestellt worden.
- Ebenso hatte der Stadtrat beispielsweise im Bereich der Berliner Straße eine bauliche Entwicklung (Lebenshilfe) vorgesehen. Ein Änderungsverfahren war auch hier zurückgestellt worden.
- Im laufenden Flächennutzungsplanverfahren wurden verschiedene Anregungen bzgl. der Landschaftsschutzgebiete vorgebracht. Der Stadtrat hatte hierüber teilweise bereits entsprechende Beschlüsse gefasst, die nunmehr in das Änderungsverfahren zur Landschaftsschutzgebietsverordnung einfließen sollen.
- Im späteren, letztendlich rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird auch nachrichtlich der Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietskarte übernommen. Um eine Überschneidung zwischen dargestellten Bauflächen und Landschaftsschutzgebieten zu vermeiden ist in gewissem Umfang teilweise eine „redaktionelle Anpassung der Grenzen“ erforderlich.

Die inhaltlichen Bestimmungen der Verordnung wurden gleichzeitig vereinfacht und an neuere Schutzgebietsverordnungen angepasst, um dadurch den Vollzug zu vereinfachen.

In seiner Sitzung am 29.05.2009 hat der Stadtrat der Stadt Schwabach dem Entwurf der Landschaftsschutzgebietsverordnung zugestimmt, mit der Maßgabe, einige Worte zu ergänzen und zu aktualisieren.

Weiterhin wurde der Aufnahme der Flächen A 1 bis A 7, der Herausnahme der Flächen H 1 bis H 9 und den redaktionellen Änderungen R 1 bis R 20 zugestimmt.

Die Aufnahme fläche A 1 (Weinberg) wurde jedoch beschränkt auf die Fl.-Nrn. 933/0, 941/0, 942/0, 944/0 und 971/2 (Teilfläche) Gemarkung Schwabach. Der Aufnahme der Fl.-Nrn. 931/0, 931/2, 932/0, 932/2, 932/3 und 943/0 wurde nicht zugestimmt.

Die Aufnahme fläche A 2 (südlich und östlich der Schwabenstraße in Limbach) wurde reduziert um die landwirtschaftlichen Nutzflächen Fl.-Nr. 780/9, 778/1 Teilfläche (landwirtschaftlich genutzter Bereich, Wald bleibt im Verfahren) sowie 780/10 (Weg) Gemarkung Schwabach.

Die Aufnahme fläche A 3 (Bereich der ehemaligen Kläranlage) wurde reduziert um die Fl.-Nrn. 689/0 (Teilfläche), 690/3, 693/0 (Teilfläche), 693/2 und 694/0 (Teilfläche).

Es wurde einstimmig beschlossen, auf der Basis des Entwurfs der Landschaftsschutzgebietsverordnung sowie den unter o. g. Einschränkungen, vorgeschlagenen Änderungen des Geltungsbereichs die Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Verbände zu beteiligen, sowie die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Der Naturschutzbeirat ist entsprechend der Verordnung über die Naturschutzbeiräte beteiligt worden. In der Sitzung vom 25.06.2009 hat der Naturschutzbeirat dem Entwurf der am 29.05.2009 im Stadtrat beschlossenen Landschaftsschutzgebietsverordnung ebenfalls zugestimmt. Weiterhin stimmte er den Änderungen des Geltungsbereichs zu, mit Ausnahme der Anregungen unter 4.3.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.06.2009 bis 24.07.2009 statt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Schwabach am 13.06.2009. Mit dem Verordnungsentwurf wurden auch die Karten und Begründungen der vorgesehenen Änderungen ausgelegt.

In seiner Sitzung am 20.05.2010 hat der Stadtrat dann, die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Privatpersonen vorgebrachten Anregungen und Einwendungen behandelt (Vorberatung am 04.05.2010 im Umweltausschuss). Aufgrund der gefassten Beschlüsse zur zusätzlichen Aufnahme von Flächen fand eine nachträgliche Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer in der Zeit vom 31.05. bis 11.06.2010 statt. Neu betroffen waren die Teilflächen in der Pommernstraße, am Weingäßchen und die Fläche der ehemaligen Kläranlage.

III. Weiteres Verfahren

In der heutigen Sitzung sollen die Stellungnahmen aus der nachträglichen Beteiligung behandelt, sowie die Landschaftsschutzgebietsverordnung erlassen werden.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft bzw. löst die bisherige LSG-Verordnung vom 13.09.1983 einschließlich zwischenzeitlicher Änderungen ab.

IV. Vorgebrachte Stellungnahmen

1. Zur Aufnahme fläche A 3, Fl.-Nrn. 689/0 und 689/4 jeweils Gemarkung Schwabach (ehemalige Kläranlage)

Amt 31 mit Schreiben vom 31.05.2010:

Gegen die Aufnahme der Fl.-Nr. 689/0 Gemarkung Schwabach ohne den Bereich des städtischen Kehrgutlagers wird keine Einwendung erhoben. Die Aufnahme der Fl.-Nr.

689/4 Gemarkung Schwabach (Biomüllvergärungsanlage) soll nicht erfolgen und ist auch nicht mit dem Entwurf des Flächennutzungsplan vereinbar.

Beschlussvorschlag zu 1.:

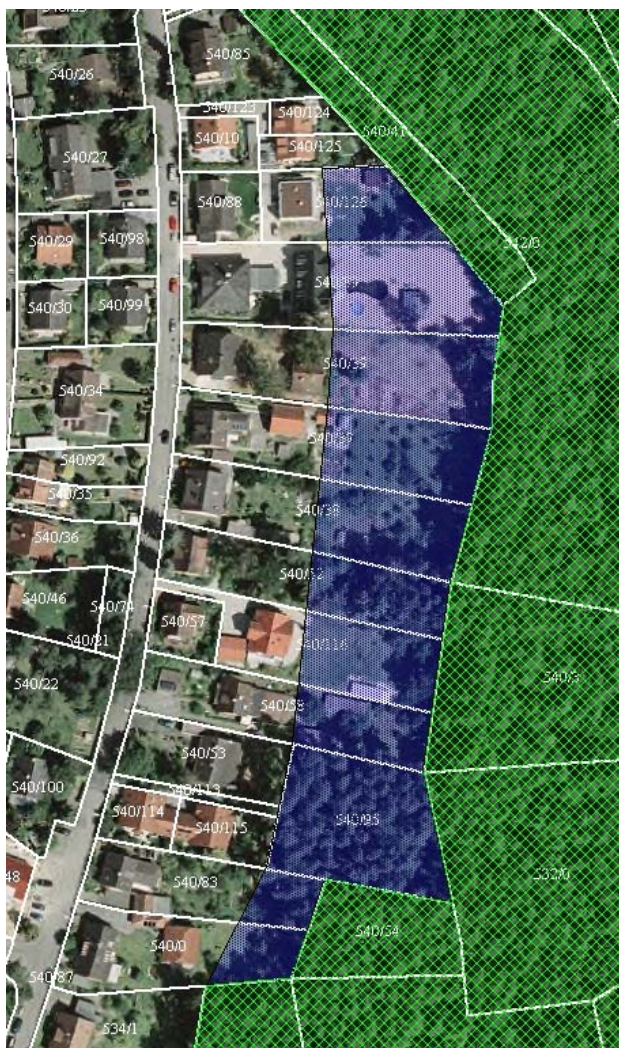
Die Anregung unter Ziffer IV Nr. 1 dient zur Kenntnis. Der Aufnahme der Fl.-Nr. 689/0 Gemarkung Schwabach ohne den Bereich des städtischen Kehrgutlagers wird zugestimmt.

2. Zur Aufnahme fläche A 10, Fl.-Nrn. 540/83 TF, 540/0 TF, 540/95, 540/58 TF, 540/116 TF, 540/52 TF, 540/38 TF, 540/37 TF, 540/39 TF, 540/126 TF, 540/129 TF, 540/130 TF Gemarkung Penzendorf (Pommernstraße)

Zunächst ist festzustellen, dass bei der schriftlichen Formulierung des Beschlusses vom 20.05.2010 zu dieser Aufnahme fläche ein Fehler unterlaufen ist. Obwohl im Sachvortrag und dem zugehörigen Kartenausschnitt anders dargestellt, wurden die Fl.-Nrn. 540/85 TF, 540/124 TF und 540/125 TF jeweils Gemarkung Penzendorf versehentlich in den Beschlussvorschlag für den Stadtrat einbezogen.

Dieser Fehler wird mit der heutigen Beschlussfassung berichtigt (vgl. auch entsprechende Begründung im Sachvortrag vom 04./20.05.2010).

Außerdem wurde zwischenzeitlich das Grundstück Fl.-Nr. 540/89 Gemarkung Penzendorf geteilt in die Fl.-Nrn. 540/129 und 540/130, so dass nun deren entsprechende Teilflächen aufzunehmen sind (redaktionelle Änderung).



2.1. 10 inhaltsgleiche Schreiben verschiedener Grundstückseigentümer und Beteiligter der Aufnahme­fläche A 10 (vgl. Anlage 2):

- *Die Flächen sind im Flächennutzungsplan vom 02.05.1983 als Baugrundstücke ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Landschaftsschutz­gebietsverordnung ist außerhalb der Grundstücke gezogen worden, trotz sicherlich eingehender Prüfung der Behörde.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits seit dem Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans im Jahr 2006 erfolgte in diesem Bereich eine Ausweisung als Wald bzw. private Grünfläche. Es obliegt dem Stadtrat unbebaute Flächen auf den Prüfstand zu stellen im Hinblick auf Änderungen der Rahmenbedingungen und der Ziele im Flächennutzungsplan.

Ebenso obliegt es dem Stadtrat die Ausweisung der Landschaftsschutz­gebietsgrenzen aus dem Jahr 1983 einer neuerlichen Prüfung zu unterziehen und erforderlichenfalls über Änderungen, Ergänzungen und Korrekturen zu entscheiden.

- *In dem seit 1971 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan L-4-71 ist das gesamte Grundstück als Baugrundstück mit der Klassifizierung WR (Reines Wohngebiet) und einem „Baufenster“ entlang der Pommernstraße dargestellt und festgelegt. Weitere Differenzierungen wurden dort nicht getroffen, insbesondere keine Festsetzung „Wald“ für den Bereich östlich des Bau­fensters.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie von den Einwendern bereits festgestellt, befindet sich der Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 in Aufstellung und ist nicht rechtsverbindlich. Trotz der Nichtanwendbarkeit legt der Bebauungsplan entgegen der Einwendung eine Baugrenze fest, die nachträglich offenbar auch nochmals überarbeitet und verkleinert wurde. Diese ist noch enger als die Innenbereichsgrenze gemäß § 34 BauGB gezogen. Die geplante Landschaftsschutz­gebietsgrenze orientiert sich lediglich an der Innenbereichsgrenze.

Anzumerken ist, dass gerade der gleiche Einwender mit den Festsetzungen als Wohngebiet im nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf dieser Teilfläche argumentiert, der gegen den Bußgeldbescheid der Stadt Schwabach mit der Begründung geklagt hat, dass es sich hier um Außenbereich nach § 35 BauGB handle und damit im Klageverfahren auch erfolgreich war. Die Einwendung ist damit haltlos, nachdem gerichtlich festgestellt wurde, dass hier Außenbereich vorliegt.

Weiterhin verkennen die Einwender, dass die Ausweisung als „Wald“ im Flächennutzungs- und Bebauungsplan nicht relevant ist. Im Entwurf des Flächen­nutzungsplans ist die Ausweisung als „private Grünfläche“ vorgesehen. Durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth wurde zusätzlich mitgeteilt, dass auf den eingezäunten Grundstücken, bis auf die Fl.-Nr. 540/95, keine Waldeigenschaft vorliege. Somit ist Waldrecht nicht anwendbar. Nach Ausweisung der Flächen als Landschaftsschutzgebiet, kommen die Vorschriften der Landschaftsschutz­gebiets­verordnung zum Tragen.

Im Übrigen kann Zielsetzung der Landschaftsschutz­gebietsverordnung auch sein, einer weiteren Zerstörung der natürlichen Landschaft Einhalt zu gebieten und soweit wie möglich durch Renaturierung entgegenzuwirken. Ein daneben **beschlossener** Bebauungsplan, der diese Bebauung teilweise legalisiert und dessen Festsetzungen mit der **höherrangigen** Landschaftsschutz­gebietsverordnung übereinstimmen, macht diese Zielsetzung weder entbehrlich noch lässt er sie als rechtsmissbräuchlich erscheinen, sofern naturschutzfachliche Anliegen verfolgt werden und verfolgt werden können. Die

Verordnung kann daher als eine Bauleitplanung flankierende Maßnahme die Voraussetzung dafür schaffen, landschaftsfremde Nutzungen zu unterbinden und wo möglich, zurückzudrängen (VGH München, Urteil vom 28.05.2001 a.a.O., S. 413; BVerwG, Beschluss vom 17.10.2001, 4 BN 50.01, S. 5).

- *Bei den in Folge gestellten Bauanträgen für eine Bebauung in zweiter Reihe wurden die Baugenehmigungen ohne jede Auflage oder Einschränkung der privaten Nutzung der jeweils östlich der neuen Bebauung gelegenen Grundstücksflächen erteilt. Es wurden insbesondere keinerlei Auflagen bezüglich dem Erhalt von „Waldbestand“ gemacht.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Flächen unterliegen grundsätzlich dem Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Damit waren nach bisheriger Auffassung zusätzliche Auflagen zum Erhalt des Baumbestandes bei Baugenehmigungen in der zweiten Reihe nicht erforderlich. Erst durch das Klageverfahren im Jahr 2009 wurde gerichtlich festgestellt, dass die Baumschutzverordnung in diesem Bereich nicht angewendet werden kann, da es sich um Außenbereich handelt. Um die weiteren Beeinträchtigungen und Zerstörung der schutzwürdigen Flächen, insbesondere die Rodungen zu verhindern, soll das Gebiet nun in den Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung aufgenommen werden.

- *Tatsächlich waren die betroffenen Grundstücke zum Zeitpunkt des jeweils letzten Erwerbs bzw. Eigentumsübergangs nicht bewaldet. Zwar befanden sich auf den Grundstücken vereinzelt Nadelbäume, wie sie auch im angrenzenden Wald oder auch in anderen privaten Grundstücken der Waldsiedlung zu finden sind. Die Grundstücke waren jedoch seit Jahrzehnten als Gärten angelegt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einwendung ist hinsichtlich der betroffenen Grundstücke zu differenzieren:

Die Fl.-Nr. 540/95 Gemarkung Penzendorf hat ohne Zweifel Waldeigenschaft und ist auch nicht bebaut. Dies wurde auch vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth bestätigt. Das Schreiben dieses Grundstückeigentümers geht somit fehl.

Auf den weiteren Teilflächen ragt der zum Teil bis heute erhaltene Hangleitwald, wie bereits in der Stellungnahme zur Stadtratssitzung am 20.05.2010 ausgeführt, in die Grundstücke hinein. In einigen Flurstücken wurde dieser durch Streuobstwiesen oder Laubbaumpflanzungen ersetzt. Die Einwender verkennen hier wiederum, dass es nicht um die „bloße“ Unterschutzstellung einer strittigen Waldfläche geht. Denn aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind auch die Streuobstwiesen und Laubbaumpflanzungen auf einigen Grundstücken schutzwürdig. Weiterhin soll der noch vorhandene Baumbestand geschützt werden, ungeachtet ob es sich um Nadel- oder Laubbäume handelt.

Zusätzlich soll eine Pufferzone für den angrenzenden Hangleitwald geschaffen werden. Eine Pufferzone setzt keine schutzwürdige Fläche voraus. Am Rande gelegene Flächen, die isoliert betrachtet nicht schutzwürdig sind, können in ein Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werden, um diesem ein gewisses Vorfeld zu geben und es dadurch gegenüber der schutzgebietsfreien Umgebung abzuschirmen bzw. vor den Einwirkungen angrenzender oder heranrückender Bebauung zu schützen (OVG Lüneburg, Urteil vom 02.07.2003, 8 KN 2523/01). Die Fläche selbst muss daher nicht zwingend schutzwürdig sein.

Durch die Unterschutzstellung soll darüber somit zunächst der Status quo gesichert und der Verschlechterung des Naturhaushaltes entgegengewirkt werden. Darüber hinaus ist auch die Wiederherstellung eines schon mal dagewesenen oder die Entwicklung eines

noch nie dagewesenen Zustandes möglich, wenn der Standort das Potential dafür in sich birgt (vgl. auch § 26 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

- *Auch wurden für die Grundstücke von der Stadt Schwabach in den vergangenen Jahren regelmäßig Fällgenehmigungen erteilt, z.T. für sämtliche auf dem jeweiligen Grundstück befindlichen Nadelbäume. Die Bäume unterlagen zudem weder der Baumschutzverordnung noch dem Waldrecht. Es ist daher schwer nachzuvollziehen, dass nun etwas unter Schutz gestellt werden soll, dass rechtens oder sogar mit Genehmigung der Stadt entfernt wurde und tatsächlich überhaupt nicht vorhanden ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einwendung entspricht nur zum Teil den Tatsachen und verfälscht somit den Sachverhalt. Tatsächlich wurden in dem Gebiet in der Vergangenheit auf drei Grundstücken unerlaubte Rodungen bzw. von der Stadt Schwabach genehmigte Fällarbeiten vorgenommen.

Auf einem Grundstück wurden im Jahr 2006 ein Antrag auf Fällung für ca. fünf krumm gewachsene und drei schwächere Kiefern, die den Wuchs eines Laubbaumes behinderten, erteilt. Ein bestehender Laubbaum wurde dadurch gleichzeitig freigestellt. Dieser kann sich nun entwickeln. Weiterhin wurden zwei Ersatzpflanzungen gefordert. Auch eine bestehende Hecke im hinteren Bereich des Grundstücks ist eine dem Wald gleichgestellte schutzwürdige Fläche. Die Genehmigungen erfolgten nach der Baumschutzverordnung. Die Entscheidung dazu wurde in Zusammenarbeit des Stadtförsters mit der Unteren Naturschutzbehörde erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass Laubbäume auch morsch werden und umfallen können, so dass Ausnahmen vom Fällverbot getroffen werden müssen.

Auf einem weiteren Grundstück wurden im April 2007 Baumfällarbeiten beim Umweltschutzamt angezeigt. Bei Eintreffen des Umweltschutzamtes waren bereits zwei Bäume gefällt, ein dritter 15 cm tief eingeschnitten. Gegen den Eigentümer wurde ein Bußgeldbescheid wegen Verstoßes gegen die Baumschutzverordnung erlassen. Nachträglich wurde im Mai ein Fällantrag für fünf Kiefern, eine Douglasie, zwei Fichten und eine serbische Fichte nach der Baumschutzverordnung gestellt. Genehmigt wurden lediglich drei Fichten gegen Ersatzpflanzung von zwei Bäumen.

Der gleiche Eigentümer fällte im August 2008 erneut 17 Kiefern auf seinem Grundstück. Hierzu erhielt er wiederum einen Bußgeldbescheid sowie nachträglichen Auflagen für Ersatzpflanzungen bzw. erhebliche Differenzausgleichszahlungen. Im Klageverfahren wurde gerichtlich festgestellt, dass die Baumschutzverordnung nicht anwendbar ist, weil sich das Gebiet im Außenbereich befindet. Auf diesem Grundstück befand sich vor der Rodung eindeutig Waldbaumbestand. Der gleiche Einwender argumentiert nun damit, dass die Stadt Schwabach die Fällung ohne weiteres nachträglich genehmigt habe.

Die dritte Rodung erfolgte auf dem Nachbargrundstück im Jahr 2009. Für drei Bäume, die sich im Innenbereich befanden, konnte eine nachträgliche Genehmigung gegen Ersatzpflanzung bzw. Ausgleichszahlung erteilt werden, da diese mit dem Bauvorbescheid bereits in Aussicht gestellt war. Hier handelt es sich jedoch um das Gebiet im Innenbereich. Für die Rodungen im Außenbereich konnten keine Sanktionen verhängt werden, da wie bereits oben dargelegt, die Baumschutzverordnung nicht mehr angewendet werden konnte.

Hinzu kommt, dass diese Grundstückseigentümer in ihrer Einwendung damit argumentieren, sie hätten das Grundstück von Verunreinigungen und Nebengebäuden bereinigt (siehe Anlage 3, Ziffer 6). Im Luftbild ist eindeutig ein großer Baumbestand erkennbar, der im letzten Jahr vollständig beseitigt wurde. **Die Aufnahme des Gebietes in den Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist genau aus**

der Nichtanwendbarkeit der Baumschutzverordnung geboten, da das Gebiet vor neuerlichen Nutzungen und Handlungen geschützt werden muss. Die Einwender stellen selbst dar, dass es sich offensichtlich derzeit um eine „rechtsfreie Zone“ handle.

Durch die Rodungen wurde der Waldbaumbestand im Übrigen auf drei Grundstücken (ein Grundstück wurde zwischenzeitlich geteilt) völlig entfernt. Auf weiteren fünf Grundstücken befindet sich noch Waldbaumbestand bzw. liegt die Waldeigenschaft vor. Auf den restlichen fünf Grundstücken befinden sich vereinzelt Nadelbäume, Laubbäume, Hecken, Streuobstwiesen etc. **Der derzeitige Bestand von Waldbäumen ist jedoch, wie oben dargelegt, völlig unerheblich.**

- *Die Umwidmung zum Landschaftsschutzgebiet, ob als „Waldfläche“ oder als „private Grünfläche“, ist nicht nur ein beispielloser Eingriff in das Privatrecht und privates Eigentum, sondern hat darüber hinaus für die betroffenen Grundstückseigentümer dermaßen drastische und finanzielle Auswirkungen, dass diese bis zum völligen Ruin führen können.*

Bei einer Umwidmung von Bauland in Landschaftsschutzgebiet würden die betroffenen Grundstücke und damit die darauf befindlichen Gebäude einen so drastischen Wertverlust erfahren, dass die bankfinanzierten Bauvorhaben keine ausreichende Deckung für die aufgenommenen Darlehen mehr darstellen und die Banken die Finanzierungsvereinbarungen aufkündigen bzw. eine weitere Besicherung verlangen können, was für die Darlehensnehmer nicht möglich ist. Da die Darlehensnehmer der Bank gegenüber vertragliche Verpflichtung haben, wenn eine solche Veränderung eintritt, ist damit zu rechnen, dass dieser Fall unumgänglich eintritt. Es entstünde dem Grundstückseigentümer ein immaterieller Schaden, der in jedem Fall Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Schwabach auslösen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst ist festzustellen, dass wiederum der gleiche Einwender bereits gerichtlich feststellen ließ, dass sich der größte Teil seines Grundstücks im Außenbereich befindet und somit nicht bebaubar ist. Das oben genannte Szenario ist offenbar bislang nicht eingetreten.

Bereits im Flächennutzungsplanentwurf seit 2006 ist die Teilfläche als Rücknahmefläche vorgesehen und ist nicht mehr als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bebaubar war das Gebiet noch nie, da der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich ist und sich die Flächen seit jeher im Außenbereich befinden. Die Grundstücke erfahren somit durch die Unterschutzstellung keinen (erheblichen) Wertverlust. Zu einer Neubewertung könnte es allenfalls kommen, soweit bereits vorher unrichtige Angaben gegenüber den Banken gemacht wurden (z.B. falls die Bebaubarkeit der Außenbereichsflächen unterstellt wurde). Vielmehr wird vermutet, dass von den Grundstückseigentümern hier Baugrundstücke in der dritten Reihe angestrebt werden, die den Grundstückswert erheblich steigern sollen. Die Baumfällungen sind zunächst ein Indiz dafür.

Die Behauptungen der Einwender bezüglich der entstehenden Deckungslücken für die Darlehensvereinbarungen wurden zudem auch nicht näher dargelegt bzw. nachgewiesen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts stellen die Unterschutzstellungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Regel verfassungsrechtlich unbedenkliche Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums dar. Dies gilt selbst dann, wenn in bereits verwirklichte Nutzungen eingegriffen wird bzw. getätigte Investitionen entwertet werden. Eine vollständige oder teilweise Entziehung subjektiver Eigentumspositionen, mithin ein ausgleichspflichtiger enteignender Eingriff liegt nur dann vor, wenn jegliche Nutzung eines Grundstücks unmöglich oder völlig unrentabel wird, so

dass die Privatnützigkeit des Eigentums aufgehoben ist. Unterschutzstellungen durch eine Naturschutzverordnung können nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts keine derartige Eingriffsqualität haben (BVerwG 18.07.1997 – 4 BN 5/97).

Der Grundstückseigentümer hat die Beschränkung der Eigentumsnutzung grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen. Dies wird damit begründet, dass das Grundstück durch seine besondere Lage und Beschaffenheit sowie seine Einbettung in Natur und Landschaft geprägt sei, worauf der Eigentümer bei Ausübung seiner Befugnisse wegen der Sozialbindung nach Art. 14 Abs. 2 GG Rücksicht zu nehmen habe (BVerwG 15.02.1990 – 4 C 47/89).

Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz kann ausnahmsweise jedoch auch in diesen Fällen, in denen lediglich eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums vorliegt, den Gesetzgeber verpflichten, eine Ausgleichspflicht vorzusehen und zwar wenn in bereits verwirklichte Nutzungen eingegriffen wird oder bei einem Ausschluss von Nutzungsmöglichkeiten, die sich nach Lage der Dinge aufdrängen. Gemäß § 68 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist eine angemessene Entschädigung dann zu leisten, wenn es sich um eine im Einzelfall unzumutbare Belastung handelt.

Eine unzumutbare Belastung der Grundstückseigentümer liegt hier jedoch nicht vor. Insbesondere können die bebauten Grundstücksteile weiterhin genutzt werden und unterliegen auch keiner Wertminderung. Die restlichen Flächen können als private Grünfläche unter Beachtung der Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung weiterhin genutzt werden. Auf den bewaldeten Flächen ist weiterhin die ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung möglich.

- *Auch bei den betroffenen Objekten, die vermietet sind, würde die Umwidmung drastische Auswirkungen auf die Mietverträge haben, da die Mieter bei Änderung der zugesicherten Nutzung des Mietobjektes das Recht auf Aufhebung des Mietvertrages bzw. eine deutliche Mietminderung hätten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Es bleibt zunächst fraglich, welche Nutzung den Mietern zugesichert wurde. Es kann sich allenfalls um die kleingärtnerische Nutzung der Flächen handeln. Lediglich diese unterliegt, wie oben bereits dargelegt, auch für die Grundstückseigentümer den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht erlaubnispflichtig. Eingeschränkt ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die weder anzeige- noch erlaubnispflichtig nach dem BauGB sind. Diese bedürfen nun einer Erlaubnis nach LSG-Verordnung. Weiterhin bedürfen wesentliche Änderungen in der Bepflanzung, insbesondere Rodungen, die Beseitigung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Aufforstungen der Erlaubnis.

Der Erhalt der jetzigen Bepflanzung soll durch die Unterschutzstellung jedoch gerade sichergestellt werden, um der weiteren Verschlechterung entgegenwirken zu können. Jedoch ist für die Fällung von Bäumen auch im Innenbereich eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung erforderlich, so dass hier keine unzumutbare Beeinträchtigung gesehen wird, die zur Nichtnutzbarkeit der Fläche führt. Insbesondere soll ein Landschaftsschutzgebiet der Erholung dienen.

2.2 Vorsprache eines Grundstückseigentümers und Vorlage eines Urteils zur Aufnahme der Fläche A 10 in den Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung:

Herr K. spricht am 11.06.2010 persönlich im Umweltschutzamt vor und legt zur Begründung der Aufnahme der Fläche das Urteil des OVG Lüneburg vom 02.07.2003 (8 KN 2523/01) vor (vgl. oben Ziffer III.2.1). Er erklärt weiterhin, dass die bislang gefällten Bäume wiederaufgeforstet werden sollen. Die Aufnahme des Gebiets sei auch

einstimmiger Beschluss in der Bürgerversammlung gewesen.

2.3 Vorsprache eines Grundstückseigentümers:

Herr B. strebt keine Veränderung des jetzigen Bestandes an, möchte aber selbst entscheiden können. Dies sei im Landschaftsschutzgebiet schwieriger. Aus seiner Sicht werde sein Nutzungsrecht zu sehr eingeschränkt. Im Übrigen sei seiner Meinung nach klar gewesen, dass in dritter Reihe nicht gebaut werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aussagen bekräftigen die oben unter 2.1 dargelegte Begründungen. Die Einwender können nicht mit Wertverlust und der Bebaubarkeit der Flächen argumentieren, wenn allen klar war, dass hier nicht gebaut werden kann. Die Nutzungseinschränkung im Hinblick auf erlaubnispflichtige Vorhaben wie Baumfällungen sind eben gerade beabsichtigt, um weiteren verschlechternden Einwirkungen in dem Gebiet Einhalt zu gebieten.

2.4 Schreiben der Eheleute S. vom 11.06.2010:

Der Inhalt des Schreibens ist weitgehend inhaltsgleich mit dem unter Nr. 2.1 behandelten Einwendungen. Weiterhin erklären die Einwender, dass eine Beeinträchtigung des Hangleitwaldes durch die Nutzung nicht gegeben sei, da eine Entfernung zur Böschungskante von 20 m bestehe und es sich um ebenes Gelände handle (Höhenunterschied max. 50 cm). Dazwischen verlaufe ein Waldweg.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Abstand zur Böschungskante ist für die Einbeziehung in das Landschaftsschutzgebiet letztlich nicht relevant, da die Fläche ja gerade auch als Pufferzone für den angrenzenden Hangleitwald dienen soll.

Zudem zeigt die Höhenkarte auf diesem Grundstück einen Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Innenbereichsgrenze von ca. 50 m bei einem natürlichen Höhenunterschied von mindestens 2,50 m laut Karte. Beschwerden zufolge sollen gerade auf diesem Grundstück erhebliche Aufschüttungen mit Bodenmaterial erfolgt sein, um hier eine nahezu ebene Fläche zu schaffen. Auch solche massiven Eingriffe sollen durch die Unterschutzstellung unterbunden werden.

Beschlussvorschlag zu 2.:

Der Aufnahme der Fl.-Nrn. 540/83 TF, 540/0 TF, 540/95, 540/58 TF, 540/116 TF, 540/52 TF, 540/38 TF, 540/37 TF, 540/39 TF, 540/126 TF, 540/129 TF, 540/130 TF jeweils Gemarkung Penzendorf (Aufnahmefläche A 10 – Pommernstraße) in den Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird zugestimmt.

Eine Aufnahme der Fl.-Nrn. 540/85 TF, 540/124 TF und 540/125 TF jeweils Gemarkung Penzendorf erfolgt nicht (redaktionelle Änderung des Beschlusses vom 20.05.2010).

3. Zur Aufnahmefläche A 9, Fl.-Nrn. 916 und 918 (jeweils Teilfläche) jeweils Gemarkung Schwabach (Weingäßchen):



Schreiben des Rechtsanwaltes T. vom 02.07.2010 (im Auftrag der Eigentümer beider betroffenen Grundstücke):

- *Das Erfordernis zur Unterschutzstellung der Flächen nach Art. 10 Abs. 1 BayNatSchG besteht nicht, da durch die bereits bestehenden Schutzmaßnahmen (derzeitiger Gültigkeitsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung sowie Landschaftsbestandteileverordnung) für ein ausreichendes Schutzniveau im Bereich zwischen Schwabachtal und dem Weingäßchen gesorgt ist.*

Es besteht darüber hinaus keine Notwendigkeit, das Schutzgebiet über die Hangkante hinaus auf die nördlichen Teilflächen der beiden Grundstücke auszudehnen. Auch aus dem Landschaftsplanungutachten vom 04.12.2000 ergeben sich die Gründe nicht. Der Weinbergbereich ist dort als „zwar noch dörflich geprägt“, aber in einem „sehr starken Bezug zum Verdichtungsraum“ stehend bezeichnet (S. 85). Im Übrigen ist dem Gutachten nicht zu entnehmen, warum die bisherigen Schutzmaßnahmen nicht ausreichen sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Unterschutzstellung der Flächen ist erforderlich wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie zur Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 26 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG). Der Charakter des Gebietes soll erhalten werden. Wie bereits dargelegt handelt es sich bei den noch nicht unter Schutz gestellten Flächen ebenso um wertvolle Naturflächen, die zur Kulturlandschaft „Weinberg“ gehören.

Die Notwendigkeit der Unterschutzstellung ergibt sich ebenso aus dem Landschaftsplanungutachten. Im Schreiben des Anwalts wird lediglich die derzeitige Struktur des Weinbergbereichs zitiert, jedoch nicht das im Gutachten geforderte Entwicklungsziel (unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange): Erhaltung, Pflege und Entwicklung des vorhandenen Biotopverbundsystems sowie der kleingliedrigen Nutzung des „Weinbergbereichs“ auch unter dem Aspekt der Erholungsnutzung für Bewohner der stark verdichteten Nordstadt. Weiterhin wird dem Weinberggebiet mit seinen klein strukturierten, parkähnlichen Bereichen mit Streuobstwiesen, Hecken, Äckern und

Wiesen eine sehr gute Eignung für die Naherholungsfunktion zugeschrieben (Seite 73).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) wurde der gesamte Biotopkomplex am Weinberg unter der Nr. 33 kartiert. Dazu gehören auch vollständig die beiden Fl.-Nrn. 916 und 918. Auf Seite 101 des Landschaftsplangutachtens wurde sogar vorgeschlagen den bestehenden Landschaftsbestandteil (LB 48) entsprechend der ABSP-Kartierung auszuweiten, da hier schwer wieder herstellbare Gehölzstrukturen vorhanden sind.

- *Auch das Argument des Lückenschlusses überzeugt nicht. Da die Flächen nördlich des Weingäßchens nicht zum Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes gehören, besteht insoweit auch keine „Lücke“. Lediglich das benachbarte Grundstück Fl.-Nr. 934 gehört zum Landschaftsschutzgebiet.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits dargelegt, sind die Teilflächen zweiseitig vom Landschaftsschutzgebiet umgeben, da zusätzlich zur Fl.-Nr. 934 die Restflächen der Fl.-Nrn. 916 und 918 bereits von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erfasst sind. Es handelt sich somit zwar um keinen „echten“ Lückenschluss im Sinne des § 34 BauGB, dies ist jedoch auch nicht erforderlich. Vielmehr sollen Landschaftsschutzgebiete flächenhaft ausgewiesen werden. Dieses Kriterium wäre durch die Erweiterung erfüllt und ist aus Sicht der Verwaltung auch sinnvoll.

Unter Berücksichtigung der an allen Grenzen der beiden Grundstücken befindlichen (durch entsprechende Verordnung) bereits geschützten Landschaftsbestandteile und dem bereits im LSG liegenden südlichen Bereich beider Grundstücke handelt es sich bei Aufnahme der übrigen Fläche nach Ansicht der Verwaltung sehr wohl um einem Lückenschluss.

Zusätzlich grenzt das erweiterte Landschaftsschutzgebiet dann an die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (Bebauungsplan S-100-04) an, so dass ein vollständiger Lückenschluss vorhanden wäre.

- *Die durch Art. 14 GG geschützten Belange der Eigentümer und deren Bebauungsinteresse überwiegen. Im Hinblick auf die im Verlauf bestehende aufgelockerte Bebauung hat das Weingäßchen bereits eine Erschließungsfunktion. Eine maßvolle Bebauung ist mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bebaubarkeit ist nicht Thema des Verfahrens zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Vielmehr wurden die öffentlichen und privaten Belange im Hinblick auf die Ausweisung als Wohnbaufläche für die Fl.-Nr. 918 bereits im Rahmen des Verfahrens zum Flächennutzungsplan unter Beachtung der von Art. 14 GG gezogenen Schranken abgewogen. Insbesondere handelte es sich dabei um die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangene Einwendung eines dort ansässigen Landwirts, der auf die Emissionen seines Betriebes als unvereinbar mit einer Wohnbebauung hingewiesen hatte. Diese Konflikte sollten ausgeschlossen werden.

Weiterhin wurden der festgesetzte Landschaftsbestandteil und das Wasserschutzgebiet bei der Abwägung berücksichtigt. Daher hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.10.2007 beschlossen, die Grundstücke südlich des Weingäßchens, die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-100-04 angrenzen, künftig nicht mehr als Wohnbaufläche darzustellen. Nachdem sich an den Rahmenbedingungen mittlerweile auch nichts geändert hatte, beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 20.05.2010, die Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan unverändert zu lassen. Dabei ist anzumerken, dass den Einwendern keine wirksame Wohnbaufläche

genommen wird, sondern dies im Flächennutzungsplanverfahren nur andiskutiert (frühzeitige Beteiligung) und dann wegen der eingegangenen Anregungen (u.a. der des benachbarten Landwirts) wieder verworfen wurde.

Da sich die Teilflächen weder im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinden, ist eine Bebauung – unabhängig von der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet – nicht möglich. Dieses Argument steht zusätzlich im Widerspruch zu der oben getroffenen Aussage, dass die Flächen ausreichend geschützt seien. Die Eigentümer bekunden damit ja gerade ihr offensichtliches Interesse daran, die Flächen durch Bebauung zu verändern.

Letztendlich sieht auch das Bundesverwaltungsgericht regelmäßig keine Verletzung von Art. 14 GG durch Regelungen, die die Nutzbarkeit eines Grundstücks durch eine Naturschutzverordnung situationsbedingt einschränken. Demnach handelt es sich um keine Enteignung, sondern Bestimmungen von Inhalt und Schranken gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Diese Normen folgen aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums und belasten den Eigentümer im Regelfall nicht unverhältnismäßig (BVerwG vom 31.01.2001; 6 CN 2.00, BVerwGE, DVBl 2001, NVwZ 2001).

Beschlussvorschlag zu 3.:

Der Aufnahme der Fl.-Nrn. 916 und 918 (jeweils Teilfläche) jeweils Gemarkung Schwabach (Aufnahmefläche A 9 – Weingäßchen) in den Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird zugestimmt.

Amt 26