



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplanes S-120-20 "Gewerbepark WEST- westliche Erweiterung"- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:

1. Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung
2. Vorentwurf der Begründung der 5. Teiländerung des FNP
3. Vorentwurf Umweltbericht der 5. Teiländerung des FNP
4. Flächentauschplan für die Bannwaldflächen innerhalb des Geltungsbereiches
5. Flächentausch für die Bannwaldflächen außerhalb der Plangebietes (Grundstück Fl.Nr. 444, Gemarkung Gustenfelden)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.01.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.01.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der wirksame Flächennutzungsplan ist entsprechend der Zielsetzung der geplanten westlichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Gewerbepark West“ an der Nördlinger Straße im Bereich der Fl. Nr. 1508 und der östlichen Teilflächen Fl.Nr.:1505/1 von der Fläche für Wald in eine gewerbliche Baufläche zu ändern.
Weiterhin ist im südwestlichen Bereich direkt an der Autobahnauffahrt die Flächen Fl. Nr. 1510/6 und 1510/7 sowie der westliche Teilbereich der Fl.Nr 1510/8 von der gewerblichen Baufläche in eine Fläche für Wald im Regelverfahren zu ändern. (s. Anlage 1).
2. Dem vorliegenden Vorentwurf zur 5. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird unter Hinweis auf die Vorentwürfe der Begründung und des Umweltberichts zugestimmt (s. Anlage 2 und 3).
3. Dem Flächentausch für die Bannwaldflächen wie im Sachvortrag geschildert, wird zugestimmt (s. Anlage 4 und 5).
4. Auf Grundlage der heutigen Sitzungsvorlage ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt das für die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderliche Änderungsverfahren zur

Landschaftsschutzgebietsverordnung einzuleiten und nach Durchführung des Verfahrens dem Stadtrat im Rahmen des Beschlusses zur FNP-Änderung mit zur Entscheidung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	(Personal- und Vervielfältigungskosten intern)		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Kosten für die Ersatzaufforstungsmaßnahmen auf den „getauschten“ zukünftigen Bannwaldflächen geschätzt ca.80.000		
Haushaltsmittel vorhanden?	Bereitstellung der Haushaltsmittel -Haushaltstelle (511101.5271930)		
Folgekosten?	keine		

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
Ja, positiv*	Ja*
Ja, negativ*	Nein*
Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Bemerkung: alle im Sachvortrag genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.

Hinweis: Das Kürzel „FNP“ bedeutet wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan

Der FNP sieht westlich und östlich des Gewerbegebietes-Gewerbepark West- nördlich der Nördlinger Straße weitere gewerbliche Entwicklungen vor. Der Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ ist fast vollständig umgesetzt.

Um die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ausreichend zu gewährleisten und das bestehende Gewerbegebiet nach Westen weiterzuentwickeln, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.02.2025 die Aufstellung eines Bebauungsplanes S-120-20 „Gewerbepark West- westliche Erweiterung“ verbunden mit der 5. Änderung des FNP beschlossen.

Die Darstellung im eingeleiteten Änderungsverfahren des FNP ist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1508 und östlicher Teilbereich der Fl.Nr.: 1505/1 von der Fläche für Wald in eine gewerbliche Baufläche zu ändern. Wiederum ist die Darstellung in FNP im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1510/6, 1510/7 und des westlichen Teilbereichs der Fl.Nr 1510/8 von den gewerblichen Bauflächen in eine Fläche für Wald zu ändern (s. Anlage 1).

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem eigenständigen Regelverfahren, parallel zum Bebauungsplanverfahren S-120-20 „Gewerbepark West- westliche Erweiterung“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Es ist vorgesehen mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des FNP zu beginnen, damit mit diesem ersten Schritt der Naturschutzbeirat über die Herausnahme der beiden betroffenen Grundstücke Fl.Nr. 1508 und Teilfläche aus der Fl.Nr.: 1505/1 (Fläche für Wald) aus dem Landschaftsschutzgebiet beraten kann.

Unter Vorbehalt der Zustimmung des Naturschutzbeirates verbunden mit der Herausnahme der o.g. Grundstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet wird das Verfahren zur 5. Teiländerung des FNP weitergeführt.

II. Sachverhalt

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Die für die westliche Erweiterung des Gewerbeparks West im FNP vorgesehenen gewerblichen Bauflächen liegen nördlich der Bundesstraße B 466 in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Schwabach-West der Bundesautobahn BAB 6.

An die gewerblichen Bauflächen grenzen direkt westlich und nördlich Bannwaldflächen an (ca. 1,4 ha), Flurstück 1508 und östliche Teilfläche der Fl.Nr. 1505/1.

Sie liegen wie eine „Nase“ zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Erweiterungsbereich.

Der Bannwald an dieser Stelle ist durch die Monokultur Kiefer geprägt und in keinem guten Zustand.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Flächen optimiert werden (Flächentausch):

- Vergrößerung der Bannwaldflächen im westlichen Teilbereich und Schaffung einer an die klimatischen Bedingungen angepasste Mischwaldstruktur
- Direkte Anbindung der gewerblichen Bauflächen an das vorhandene Gewerbegebiet, was den Aufwand zur Herstellung der Infrastruktur reduziert und gleichzeitig eine klare Abgrenzung zwischen Bannwald und Gewerbegebiet bildet. Die Zergliederung des Waldes wird dadurch reduziert.
- Verkleinerung des Waldrandbereiches, der direkt an die gewerblichen Nutzungen angrenzt, was die Konflikte zwischen Baumschutz und Bebauung minimiert
- Schaffung neuer Bannwaldflächen als Ausgleich, sodass die Flächenanteile des bisherigen Bannwaldes und der geplanten Bannwaldflächen unverändert bleiben.

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Geltungsbereich der 5. Teiländerung des FNP

Der Geltungsbereich der 5. Teiländerung des FNP grenzt

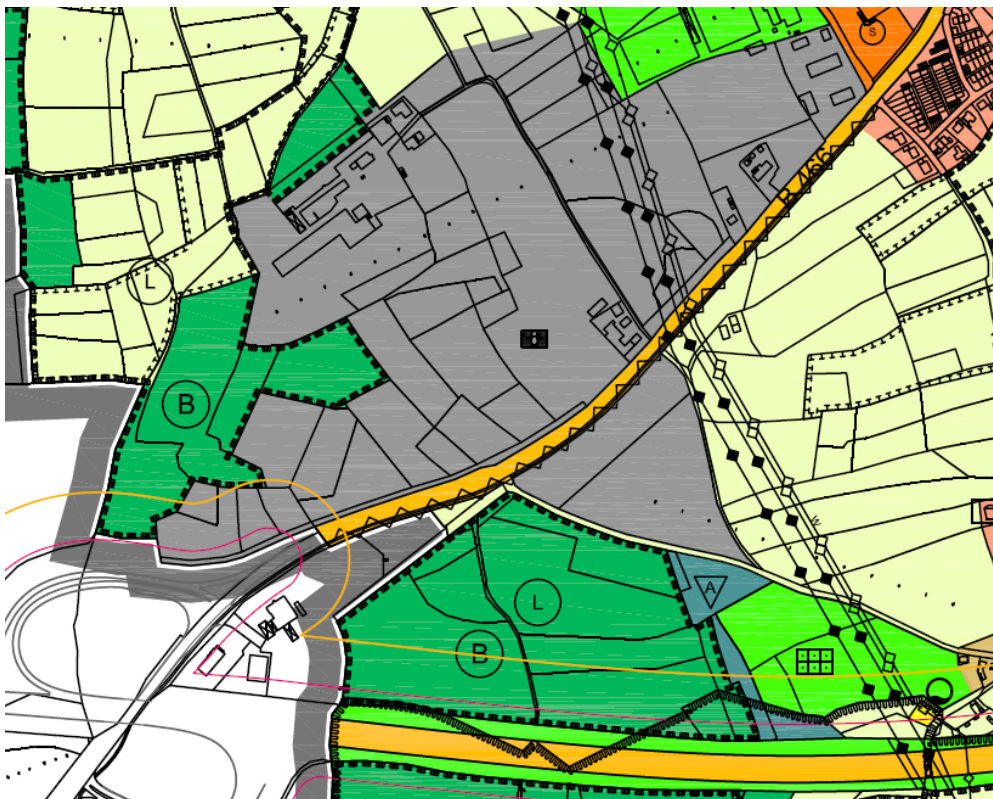
- im Norden und Osten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“,
- im Süden an die Straßenverkehrsfläche der Nördlinger Straße und
- im Westen an die Bannwaldflächen mit dem Status Landschaftsschutzgebiet.

Er beinhaltet folgende Grundstücke:

Fl.Nr.	Größe (m ²)
1508	11.120
östlicher Teilbereich 1505/1	1.100
1510/6	1.980
1510/7	6.190
westlicher Teilbereich 1510/8	700
Gesamt	21.090

Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 2,1 ha.

2.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Schwabach

Der Bereich der 5. Teiländerung ist mit Ausnahme der Fl.nr. 1508 und des östlichen Teils der Fl.Nr. 1505/1 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die o.g. Flurstücke sind als Fläche für Wald mit dem Schutzstatus: Bannwald und Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

2.3 Städtebauliche Planungsvorgaben

Der wirksame FNP stellt im o.g. Ausschnitt insgesamt ca. 33 ha gewerbliche Baufläche nördlich und südlich der Nördlinger Straße dar. Der Geltungsbereich der 5. Teiländerung liegt mit Ausnahme der zwei Grundstücke Fl.Nr. 1508 und des östlichen Teils der Fl.Nr. 1505/1 innerhalb der gewerblichen Bauflächen und versteht sich als weitere Entwicklung des bestehenden Gewerbepark West an der Nördlinger Straße

Die Planung widerspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung. Der Standort ist an den Siedlungsraum angebunden und integriert.

Die städtebauliche Planung wird im eigenständigen Bebauungsplanverfahren S-120-20 durchgeführt und ist nicht die Aufgabe dieses Änderungsverfahrens zum FNP.

2.4 Flächentausch - Fläche für Wald und gewerbliche Baufläche-

Im Sachvortrag zur Stadtratsitzung vom 21.02.2020 wurde dargelegt, dass die vorhandenen „Bannwaldnasen“ (hier die Fl.Nr. 1508 und östlicher Teilbereich der Fl.Nr. 1505/1) durch einen Flächentausch an den westlichen Rand des Geltungsbereichs verlagert werden, dadurch zusammenhängende Gewerbeflächen entstehen und der zusammenhängende Bannwaldbestand langfristig gesichert werden kann.

In Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i. Bay., Landschaftspflegeverbandes und Wirtschaftsförderung der Stadt Schwabach wurde folgendes Ergebnis zum Flächentausch erzielt.

Der größte Anteil der Ersatzaufforstung mit ca. 8.870 m² erfolgt direkt angrenzend an den bestehenden Bannwald, innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Bannwaldes „Heidenberg, Laubenhaid u.a.“ nach Art. 11 BayWaldG. Die als Ersatzflächen von der Stadt Schwabach vorgesehenen Grundstücke Fl.-Nr. 1510/6, (1.980 qm), Fl.-Nr. 1510/7, (6.190 qm) und Teilfläche von Fl.-Nr. 1510/8 (700 qm) befinden sich angrenzend an den zu rodenden Waldflächen. Die genannten Waldflächen sind als Aufforstungsflächen grundsätzlich geeignet und es gab aus Sicht der o.g. Beteiligten eine Zustimmung zu der beschriebenen Vorgehensweise.

Das Defizit in der Flächenbilanz von 3.350 m² wird auf der Flurnummer 444, Gemarkung Gustenfelden, ausgeglichen.

Hierbei handelt es sich um eine bereits hergestellte Bannwaldfläche. Der Vorziehung von Ersatzaufforstung für künftige Rodungen vor ihrer Herstellung hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit seinem Schreiben vom 22.08.2025 und 08.01.2026 zugestimmt

Die Fläche liegt unweit der zu rodenden Bannwaldfläche. Eine flächen- und flurstücksscharfe Angabe der Ersatzaufforstung ist in der Anlage 5 dargestellt.

Die abschließende Berechnung der Tauschflächen stellt sich wie folgt dar:

Die „Bannwaldnasen“ sollen in eine **gewerbliche Baufläche** umgewandelt werden:

Fl.Nr.	Flächengröße in m ²
1508	11.120
östlicher Teil aus 1505/1	1.100
Summe	12.220

Folgende Flächen sollen von gewerblicher Baufläche in **Fläche für Wald- Schutzstatus Bannwald** umgewandelt werden:

Fl.Nr.	Flächengröße in m ²
1510/6	1.980
1510/7	6.190

westl. Teil aus 1510/8	700
Fl.Nr. 444, Gmk. Gustenfelden	3.350
Summe	12.220

Unter Berücksichtigung der vorgelegten vollständigen flächengleichen Tauschflächen hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft Ihre Zustimmung zur o.g. Vorgehensweise erteilt. Die Rodungserlaubnis wird in Aussicht gestellt.

2.4.1 Ersatzmaßnahmen auf der geplanten Bannflächen:

Der Stadtförster hat folgende Ersatzaufforstungsmaßnahmen auf den Flächen mit den Fl.Nrn. 1510/6 und 1510/7 vorgeschlagen:

Der neue Bannwald soll überwiegend mit, trockenresistenten Laubholzpflanzen aufgeforstet werden. Geeignete Baumarten, und Pflanzen sind möglicherweise Eichen, Rotbuchen, Wildkirschen, Wildbirne, Hainbuchen, Winterlinden, Edelkastanie, Elsbeere, und Feldahorn, oder weitere den künftigen Anforderungen entsprechende Baumarten.

An den Grundstücksgrenzen erfolgt eine Waldrandgestaltung mit heimischen Sträuchern.

Auf den bereits hergestellten Bannwaldflächen in der Nähe von Gustenfelden auf der Fl. Nr. 444 Gemarkung Gustenfelden, müssen keine weiteren Plantagen erfolgen.

Mit den Ersatzaufforstungsmaßnahmen ist spätestens ein Jahr nach der Antragstellung auf Rodungserlaubnis zu beginnen. Nach zwei Jahren ab der Antragsstellung müssen diese vollständig durchgeführt worden sein.

2.5 Stellungnahme des Umweltschutzamtes zu geplantem Flächentausch Bannwald und Landschaftsschutzgebiet

Im Vorfeld der Entwicklungsplanung für die westliche Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks West wurde das Umweltschutzamt und Referat für Umwelt der Stadt Schwabach in die Planung eng eingebunden.

Zur geplanten Flächentausch und der Herausnahme der betroffenen Grundstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits am 11.06.20219 folgende Stellungnahme vom Umweltschutzamt verfasst:

„Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Umnutzung der betreffenden Fläche in Aussicht gestellt. Der Waldbestand ist nicht hochwertig. Die noch vorhandenen Kiefern auf dieser Fläche sind bereits geschädigt und abgängig zum einen durch Immissionen des ehemaligen Hühnermastbetriebs und zum anderen durch Trockenheit und Hitze. Es wurde in diesem Bereich mit Aufforstungen von Eichen begonnen. Aufgrund dessen ist die Fläche deutlich lichter.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird momentan eine saP für die betreffende Fläche durchgeführt. Es wird aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbepark und der herausstehenden Lage als „Nase“ nur mit weit verbreiteten und häufig vorkommenden Arten gerechnet.

Die besagte Waldfläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes VIII. Gemäß Landschaftsschutzgebietsverordnung sollen die ausgewiesenen Landschaftsräume besonders geschützt werden.

Die Umwandlung der besagten Fläche von Fläche für Wald in Gewerbefläche muss über eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Dazu bedarf es im Vorfeld der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Hier wäre durch die große ortsansässige Firma ein Grund gegeben, eine zusammenhängende Fläche für einen Gewerbestandort zu schaffen und einen Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.

Dies wird aus naturschutzfachlicher Sicht in Aussicht gestellt. Weiterhin bedarf es der

Vorlage und eines Beschlusses zur Herausnahme aus dem LSG im Naturschutzbeirat. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten muss außerdem die Rodungserlaubnis erteilen.

Da es sich bei dem vorhandenen Waldgebiet um Bannwald handelt, bedarf es einer mindestens flächengleichen Aufforstung. Gemäß Art. 9 Abs. 6 Satz 2 BayWaldG ist die Neubegründung von Bannwald angrenzend an den vorhandenen Bannwald erforderlich. Für die zur Verfügung stehende Aufforstungsfläche muss dann wiederum eine Umnutzung von Gewerbefläche in Fläche für Wald durchgeführt werden. Hier sollte nach Herstellung der Fläche über die Aufnahme ins Landschaftsschutzgebiet entschieden werden.

Die Schaffung einer zusammenhängenden Waldfläche ist im Bereich des Gewerbeparks positiv zu sehen. Unter den momentanen Gegebenheiten würde von drei Seiten an den Waldbestand der „Nase“ mit Gewerbebebauung herangerückt werden. Die „Nase“ hat naturschutzfachlich eine untergeordnete Bedeutung und für das Landschaftsschutzgebiet VIII würde es zu einer marginalen Veränderung der Fläche führen. Durch die Arrondierung vermindern sich die Konflikte zwischen Wald/Landschaftsschutzgebiet und Gewerbe. Außerdem schirmt die Aufforstungsfläche wiederum den Gewerbepark am äußersten, südwestlichen Bereich zur Autobahn hin ab.“

2.6 Notwendige Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung / Einleitung des entsprechenden Ordnungsverfahrens

Die im FNP-Verfahren angestrebte Ausweisung der beiden Flächen Fl.Nr. 1508 (11.120 qm) und der östlichen Teilfläche der Fl.Nr.: 1505/1 (1.100 qm) als künftige Gewerbeflächen widerspricht der derzeitigen Festsetzung der betreffenden Flächen als Landschaftsschutzgebiet. Soweit der Stadtrat eine solche Änderung des Flächennutzungsplans beschließen will, ist hierzu eine vorherige Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Form der Herausnahme der betreffenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Wie unter 2.5. dargestellt erscheint aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde eine solche Herausnahme aufgrund der besonderen Situation (ansonsten in die Gewerbeflächen hineinragende „Waldnase“ mit den entsprechenden damit verbundenen Schwierigkeiten) vertretbar, zumal gleichzeitig vor Ort weitestgehend im gleichen Flächenumfang im südlichen Bereich Gewerbefläche zugunsten einer Ersatzaufforstung zurückgenommen werden soll.

Für die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist ein entsprechendes Ordnungsverfahren erforderlich. Da die Änderung Voraussetzung dafür ist, dass die Änderung des FNP beschlossen werden kann, sollte das Änderungsverfahren zur Landschaftsschutzgebietsverordnung parallel zum FNP-Änderungsverfahren erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, dass der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren zur Landschaftsschutzgebietsverordnung entsprechend einzuleiten und dem Stadtrat nach Durchführung des Verfahrens zur Entscheidung vorzulegen. Seitens der Verwaltung ist beabsichtigt, dem Stadtrat dann gleichzeitig mit dem endgültigen Beschluss zur FNP-Änderung auch den Beschluss zum Erlass der entsprechenden Änderungsverordnung zur Landschaftsschutzgebietsverordnung vorzulegen. Damit kann dann der ansonsten gegebene Planungswiderspruch aufgelöst werden.

2.7 Artenschutz

Vorbereitend für die Entwicklung des Gewerbepark West in die westliche Richtung wurde im Januar 2020 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Dipl.-Biolog. Wolfgang Fehse, die dann im Frühjahr und im November Jahr 2025 aktualisiert wurde.

Die gewonnenen Erkenntnisse aus dieser Prüfung wurden in die Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden gem. der o.g. saP in dieser 5.

Änderung der FNP-Vorkehrung zur Vermeidung (V) formuliert:

2.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1:** Um eine Gefährdung von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG auszuschließen, ist die Rodungen von Höhlen- und potenziellen Fledermaushabitatbäumen außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeiten durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 30.09- 30.10).
Um einen Konflikt mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, sind die zu rodende Bäume zuvor auf Nester und brütende Vögel zu überprüfen.
Vor Beginn der Rodung sind, falls möglich die Höhlungen auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.
Alle Arbeiten sind im Beisein einer sachkundigen Person vorzunehmen, die vorgefundene Tiere bergen und versorgen kann.
- V1:** Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen sind Rodungen von Hecken und Gehölzen sowie Fällungen von Bäumen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzucht durchzuführen (arbeiten nur in der Zeit vom 01.10- 28.02).

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Beeinträchtigung der Schutzgüter weitestgehend.

2.7.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) müssen durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen lokaler Population zu vermeiden.

Diese Maßnahmen sind vor Beginn des Eingriffs durchzuführen.

CEF1:

Um die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Quartiere der im Planungsgebiet vorkommenden baumbewohnenden Fledermäuse zu erhalten, ist ein Fledermaus-Winterquartierkasten in dem an das Vorhabensgebiet angrenzenden Wald anzubringen.

Zusätzlich sind als Ersatz für jeden gefälltten Habitatsbaum je zwei Fledermausrundhöhlen bzw. Giebelkästen sowie ein Fledermausflachkasten in den an das Vorhabensgebiet angrenzenden Wald zu verhängen.

CEF2:

Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Lebensräume der im Planungsgebiet vorkommenden Brutvögel zu erhalten, sind als Ersatz für jeden gefälltten Habitatsbaum je zwei Vogel-Nisthöhlen in den an das Vorhabensgebiet angrenzenden Wald zu verhängen.

CEF3:

Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Lebensräume der im Planungsgebiet vorkommenden Brutvögel zu erhalten, ist der angrenzende Bannwald durch Schaffung von Altholzbeständen und Förderung von Höhlenbäumen aufzuwerten.

Die südlich entlang des Feldweges bestehende Hecke ist zu erhalten und nach Westen zu erweitern.

2.8 Umweltvorgaben

Die Umweltbelange, unterteilt nach Schutzgütern, sind im Vorentwurf des Umweltberichts (s. Anlage 4) untersucht und werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Der Umweltbericht ist ein Bestandteil der Begründung zur 5. Teiländerung des FNP.

3 Vorgesehene Nutzungsdarstellung der 5. Teiländerung des FNP

Die Darstellung im Bereich der 5. Teiländerung des FNP ist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1508 und des östlichen Teilbereichs der Fl.Nr.: 1505/1 von der Fläche für Wald in eine gewerbliche Baufläche zu ändern. Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1510/6, 1510/7 und westlicher Teilbereich der Fl.Nr 1510/8 ist die Darstellung im FNP wiederum von den gewerblichen Bauflächen in eine Fläche für Wand zu ändern (s. Anlage 1).

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem eigenständigen Regelverfahren, parallel zum Bebauungsplanverfahren S-120-20 „Gewerbepark West- westliche Erweiterung“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4 Weiteres Vorgehen

Das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll wie folgt weitergeführt werden:

Zum Vorentwurf der 5. Teiländerung des FNP, unter Beachtung der in der heutigen Sitzung gefassten Beschlüsse, wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel werden die von der Planung berührten Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

III. Kosten

Es fallen keine Planungskosten an.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden Untersuchungen und Gutachten notwendig.

Die Mittel für die Durchführung der saP, Schallschutzgutachtens, Verkehrsgutachtens und Entwässerungsgutachtens wurden auf dem Planungskostenkonto (511101.5271930) bereitgestellt und sollen auf das Haushaltsjahr 2026 (Rechnungsstellung) übertragen werden.

Kosten für weitere Planungsgrundlagen, wie die Erschließungsplanung und andere erforderliche Untersuchung werden aus den für das Haushaltsjahr 2026 bzw. 2027 allgemein bereitgestellten Mitteln bezahlt.

Im weiteren Verfahren zur 5. Teiländerung des FNP werden die Kosten für die Ersatzaufforstungsmaßnahmen auf dem „getauschten“ zukünftigen Bannwaldflächen im südwestlichen Bereich der Planung ermittelt und bekanntgemacht.

IV. Klimaschutz

Die geplante Überbauung von bisher nicht bebauten Grundstücksflächen stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die Entwicklung in Bauabschnitten und eine gezielte Vermarktung der Gewerbeflächen wird das Ziel der maximalen Arbeitsplatzdichte bei möglichst geringem Flächenverbrauch verfolgt.

Mit dem „Tausch“ der Bannwaldflächen sollen die Waldflächen in ihrer Anordnung optimiert

und durch den Umbau zu Mischwald auch an die Klimaveränderungen angepasst werden. Alternativen zur Absicherung der Wirtschaftskraft in Schwabach gibt es nicht. Es werden innerhalb des Bebauungsplanverfahrens Kompensationsmaßnahmen erarbeitet und eine flächengleicher Ausgleich geschaffen. .