



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/002/2026

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Sachvortragende/r | Amt / Geschäftszeichen |
| Stadtbaurat Ricus Kerckhoff | Stadtplanungsamt |

| |
|------------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak |
|------------------------------------|

5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan westlich des Gewerbepark West-Billigungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Anlagen:

1. Abwägungsempfehlungen zur frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung
2. Planblatt zur 5. Teiländerung des FNP mit Darstellung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes L VIII
3. Entwurf der Begründung
4. Entwurf des Umweltberichts (Anlage 2 zur Begründung)
5. Geltungsbereich -Rücknahme Landschaftsschutzgebiet L VIII

| Beratungsfolge | Termin | Status | Beschlussart |
|----------------------------|------------|------------|--------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 08.06.2026 | öffentlich | Beschluss |

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend der Vorschläge der Verwaltung als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Die 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus dem Planblatt, wird unter Hinweis auf die Begründung (siehe Anlage 3) inklusive Umweltbericht (Anlage 4) gebilligt.
3. Auf Grundlage der gebilligten Planung ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

| Finanzielle Auswirkungen | Ja | X | Nein |
|--|--|---|------|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag | | | |
| Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt | | | |
| Haushaltsmittel vorhanden? | | | |
| Folgekosten? | Kosten für die Ersatzaufforstungsmaßnahmen auf den „getauschten“ zukünftigen Bannwaldflächen geschätzt ca.80.000 € | | |

| Klimaschutz | | | |
|---|--------------|---|-------|
| I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz: | | II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? | |
| <input type="checkbox"/> | Ja, positiv* | <input type="checkbox"/> | Ja* |
| <input type="checkbox"/> | Ja, negativ* | <input type="checkbox"/> | Nein* |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nein | | |

*Erläuterungen dazu sind in der Begründung und dem Umweltbereich aufgeführt.

I. Zusammenfassung

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes GE West in die westliche Richtung ist die Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan der Stadt Schwabach (FNP) nördlich der Nördlinger Straße erforderlich.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 16.02.2026 bis 16.03.2026) zum Vorentwurf der 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden Stellungnahmen vorgebracht, die in der heutigen Sitzung zur Abwägung vorgelegt werden.

Das Ergebnis dieser Abwägung fließt in den Entwurf der 5. Teiländerung des FNP ein. Auf Grundlage dieser Planung ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

II. Sachverhalt

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

| | |
|---|--------------|
| Verwendete | Abkürzungen: |
| FNP- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan | |

1. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung ergaben

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Themenbereiche werden in der als Anlage beigefügten Abwägungsempfehlungstabelle behandelt (s. Anlage 1).

Die sich aus der Abwägung der o.g. Stellungnahmen bzw. aus Gründen der Klarstellung und der Abstimmung mit den Fachämtern ergebenden Planänderungen werden in die Planunterlagen zur 5. Teiländerung des FNP eingearbeitet. Der Umfang der vorgenommenen Änderungen in den Planunterlagen ist nachstehend dargestellt.

- Im Planblatt wurden keine Änderung vorgenommen.
- In die Begründung wurden:
 - die Erläuterung zum Flächentausch der zwei „Bannwaldnasen“ gegen neu auszuweisende Bannwaldflächen,
 - der Hinweis auf die notwendige Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Bereich des Geltungsbereiches,
 - In der Anlage 3: die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt durch das Biologisches Büro Fehse Nürnberg vom 10.01.2020 aktualisiert im November 2025,
 - In der Anlage 4: der Plan mit der Darstellung der Tauschflächen für die innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Teiländerung liegenden Bannwaldflächen,
 - In der Anlage 5: der Plan mit der Darstellung der Tauschfläche Fl.Nr. 444. Gemarkung Gustenfelden außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Teiländerung aufgenommen.
- Im Vorentwurf des Umweltberichtes wurden in den Anlagen die spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen vom 10.01.2020 und deren Aktualisierung vom 10.11.2025 aufgenommen. Darüber hinaus wurden das Schutzgut Boden in den aktuellen Bestand aufgenommen (anstelle Ackerbrache- Wiese).
- Außerdem wurden geringe redaktionelle Änderungen vorgenommen. (Diese sind im Text der Begründung und des Umweltberichtes gelb markiert).

2.2 Notwendige Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung / Einleitung des entsprechenden Verordnungsverfahrens

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 (s. Anlage 2).

Die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist Voraussetzung dafür, dass die Änderung des FNP beschlossen werden kann. Das Änderungsverfahren zur Landschaftsschutzgebietsverordnung wird parallel zum FNP-Änderungsverfahren durch das Umweltamt der Stadt Schwabach durchgeführt.

Das Stadtplanungsamt hat mit Schreiben vom 23.02.2026 einen Antrag auf Herausnahme der betreffenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet L VIII bei der Unteren Umweltbehörde der Stadt Schwabach gestellt. Der Geltungsbereich der zukünftigen Abgrenzung des LSchVO in diesem Bereich ist in der Anlage 5 dargestellt.

Ob und in welchem Umfang bei einer Herausnahme von Flächen aus dem LSG stattdessen andere Flächen (nachgewiesenen Ausgleichsflächen für den Bannwald) als LSG ausgewiesen werden sollen, ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens, sondern des Änderungsverfahrens zur LSG-VO. Das Umweltschutzamt vertritt als Fachbehörde die Auffassung, dass es für das FNP-Verfahren genügt, wenn die betreffende Fläche aus dem LSG herausgenommen wird.

Die Entscheidung im Verfahren erfolgt im Stadtrat. Die Rodungserlaubnis für die Bannwaldfläche wird erst in Form des späteren Bebauungsplans erteilt, die "Ersatzflächen" bekommen hier dann quasi den Status "Bannwald" und wären alleine dadurch bereits hinreichend geschützt.

Seitens der Verwaltung ist beabsichtigt, dem Stadtrat 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.

II. Nächster Verfahrensschritt

Nach Billigung des Entwurfes zur 5. Teiländerung des FNP durch den Planungs- und Bauausschuss erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Kosten

Es fallen keine Planungskosten an.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden Untersuchungen und Gutachten notwendig.

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

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

Die Kosten für die Ersatzaufforstungsmaßnahmen auf dem „getauschten“ zukünftigen Bannwaldflächen im südwestlichen Bereich der Planung wurden ermittelt und ebenfalls für das Haushaltsjahr 2027 übertragen.

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 Arbeitsplatz-

dichte 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 einen flächengleichen Ausgleich geschaffen.

V. Nachhaltigkeit

