

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/003/2026

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Daniel Morawietz	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Daniel Morawietz

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S-122-26 "Östlich der Huttersbühlstraße" und Rückstellung

Anlagen :

Anlage 1_Geltungsbereich östlich der Huttersbühlstraße

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Stadtentwicklungsausschuss	08.06.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.06.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-122-26 „östlich der Huttersbühlstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich beschlossen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Falle eingehender Bauanträge bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Zurückstellung der Bauanträge für die Bebauung des Grundstücks mit der Flurnummer 1199/23, Gemarkung Schwabach gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zu beantragen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Kosten für notwendige Gutachten und externe Planungsbüros.	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Die Gesamtkosten müssen noch ermittelt werden. Ein Großteil der entstehenden Aufgaben wird über das Stadtplanungsamt und die Fachämter abgewickelt.	
Haushaltsmittel vorhanden?		Ja, Konto 5271930	
Folgekosten?		keine	

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	

I. Zusammenfassung

1. Ausgangslage und städtebauliche Situation

Das betroffene Grundstück mit der Flurnummer 1199/23, Gemarkung Schwabach liegt innerhalb des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Das Areal grenzt unmittelbar an einen geschützten Landschaftsbestandteil an, welcher sich zudem im südlichen Teilbereich auf das Plangrundstück selbst erstreckt und auch die Grundstücke mit den Flurnummern 1199/95 und 1199/90, beide Gemarkung Schwabach tangiert. Dieser schützenswerte Naturraum ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwabach bereits vollumfänglich als Naturraum kartiert. Dementsprechend wird der Geltungsbereich um die angrenzenden Grundstücke festgelegt und umfasst daher folgende Flurnummern (alle Gemarkung Schwabach):

1199/22; 1199/23; 1199/90; 1199/91; 1199/94; 1199/95; 1199/136; 1199/158

Das Grundstück mit der Flurnummer 1199/23 wies darüber hinaus historisch einen prägenden, vitalen Bestand von vier großkronigen Bäumen auf. Eine Stieleiche besaß einen außergewöhnlichen Stammdurchmesser von 270 cm. Dieser Baumbestand bildete eine essenzielle ökologische Puffer- und Trittsteinfunktion zum geschützten Landschaftsbestandteil und prägte das Ortsbild an dieser Siedlungskante maßgeblich.

Auf dem Grundstück befand sich ein größeres Anwesen, welches bereits zurückgebaut wurde.

2. Anlass der Planung

Die vier geschützten Bäume (zwei Stieleichen, eine Sternmagnolie und eine Silberweide) wurden kürzlich durch den Eigentümer ohne die erforderliche Genehmigung entfernt. Dadurch wurde die städtebauliche Struktur sowie das ökologische Gefüge an der Schnittstelle zum Straßenrand der Huttersbühlstraße grundlegend verändert.

Dem Bauamt liegen Bebauungskonzepte des Eigentümers zur Errichtung von Wohngebäuden auf diesem Grundstück vor. Außerdem wurde ein Entwässerungsantrag beim Tiefbauamt gestellt. Da die ortsbildprägenden Bäume faktisch nicht mehr existieren, ließe sich das Vorhaben bei einer isolierten Prüfung nach § 34 BauGB („Einfügen in die nähere Umgebung“) kaum verhindern. Es droht eine maximale, ungesteuerte Nachverdichtung und vollständige Versiegelung des Grundstücks.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Um irreversible städtebauliche und ökologische Fehlentwicklungen zu verhindern, übt die Stadt Schwabach ihre Planungshoheit aus. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, da eine ungesteuerte Bebauung nach § 34 BauGB den entstandenen städtebaulichen Missstand nicht heilen kann.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende verbindliche Ziele gesteuert:

- **Entwicklung aus dem FNP (§ 8 Abs. 2 BauGB):** Die Planung konkretisiert die im FNP bereits verbindlich kartierten Schutzziele des Landschaftsbestandteils parzellenscharf.
- **Steuerung der Wohnbebauung:** Das Grundstück wird im Grundsatz als Wohnbaufläche für **Einfamilienhäuser** ausgewiesen. Eine Überverdichtung wird durch klar definierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen.
- **Erschließung:** Die verkehrliche und technische Erschließung (Zufahrten, Stellplätze, Leitungen) wird im Planwerk so festgesetzt, dass sie **Rücksicht auf die ehemaligen Standorte von drei gefälltten Bäume** nehmen muss.
- **Verbindliche Ersatzpflanzungen:** Auf oder im unmittelbaren Radius der historischen Standorte werden adäquate Ersatzpflanzungen (Großbäume/Eichen) als Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, um das ökologische Defizit auszugleichen.

4. Notwendigkeit der Zurückstellung nach § 15 BauGB

Da der Aufstellungsbeschluss allein laufende Baugesuche nicht blockiert, muss ein absehbares Bauverfahren gesichert werden. Bisherige Bebauungskonzepte widersprechen voraussichtlich den oben genannten Planungszielen fundamental (Gefahr der Überbauung der historischen Baumstandorte und Heranrücken an das Landschaftsschutzgebiet). Die Verwaltung wird bei Einreichen von Bauanträgen ermächtigt, eine Zurückstellung für 12 Monate auszusprechen. Dies sichert der Verwaltung den notwendigen Zeitraum, um den Bebauungsplanentwurf rechtssicher auszuarbeiten.

III. Kosten

Abgesehen von den ohnehin anfallenden Planungskosten des Stadtplanungsamtes entstehen Kosten für Gutachten und ggf. extern zu vergebene Fachplanungen.

Die Kosten werden im Rahmen der Haushaltsplanen auf dem Planungskonto des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

IV. Klimaschutz

Die Maßnahme selbst hat keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen. Der Planungsinhalt zielt auf den Erhalt und Schutz des Landschaftsbestandteils sowie den Umgang mit

V. Nachhaltigkeit

