BESCHLUSSVORLAGE

- nicht öffentlich - **A.41/014/2026**

STADT **SCHWABACH**
Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Benjamin Novotny	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan westlich des Gewerbepark WEST – Feststellungsbeschluss
Anlagen:

1. Abwägungsempfehlungen aus der öffentlichen Auslegung
2. Planblatt zur 5.Teiländerung des FNP mit Darstellung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes L VIII
3 Begründung
4 Umweltbericht (Anlage 2 zur Begründung)
5. Geltungsbereich -Herausnahme aus Landschaftsschutzgebietsverordnung L VIII
6. Schreiben der Regierung von Mittelfranken RMF-SG55.1-8608-4-6-17 -Vollzug der Naturschutzgesetze; Stadt Schwabach – Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung -Zustimmung nach Art. 48 Abs. 2 BayNatSchG vom 30.10.2026

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Stadtentwicklungsausschuss	16.11.2026	Nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.11.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsempfehlung zum Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird als Abwägungsergebnis beschlossen (s. Anlage 1).

2. Dem vorliegenden Entwurf zur 5. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes westlich des Gewerbepark West wird zugestimmt (s. Anlage 2, 3 und 4).

3. Es wird beschlossen, die 5. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes westlich des Gewerbepark West abschließend festzustellen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		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 € und Grunderwerbskosten für die o.g. bereitgestellten Grundstücke (355.000 €)			
Haushaltsmittel vorhanden?	Bereitstellung der Haushaltsmittel -Haushaltstelle -ohne Grunder-			

	werbskosten (511101.5271930)
Folgekosten?	keine

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

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag und in der Begründung sowie 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.
Sie soll den Weg für den aufgestellten Bebauungsplan S-120-20 „Gewerbepark West- westliche Erweiterung“ vorbereiten, damit dieser gem. § 6 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Im Zeitraum vom 16.02.2026 bis 16.03.2026 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Nach erfolgter öffentlicher Auslegung vom 06.07.2026 bis 07.08.2026 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen in der heutigen Sitzung die im Rahmen der o.g. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Feststellungsbeschluss zur o.g. Teiländerung des FNP gefasst werden.
Parallel zur o.g. Auslegung fand vom 20.07.2026 bis 21.08.2026 die öffentliche Auslegung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet VIII statt.
Das Ergebnis aus der durchgeführten öffentlichen Auslegung zu den beiden Verfahren wird in der heutigen Sitzung dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt.

Bei positivem Beschluss werden die Verfahrensunterlagen zur 5. Teiländerung des FNP der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt. Nach der erfolgten Genehmigung wird die 5. Teiländerung des FNP am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach wirksam.

II. Sachverhalt

1. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergaben

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Themenbereiche werden in der als Anlage beigefügten Abwägungstabelle behandelt (s. Anlage 1).
Aus der Abwägung der o.g. Stellungnahmen und aus der Abstimmung mit den Fachämtern ergaben sich keine gewichtigen Planänderungen zum Entwurf der 5. Teiländerung des FNP der Stadt Schwabach. Die vorgenommenen Änderungen sind rein redaktioneller und nicht inhaltlicher Art.

2. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Bereich des LSG VIII westlich des Gewerbeparks West an der Nördlinger Straße

Die im FNP-Verfahren angestrebte Ausweisung der beiden Flächen Fl.Nr. 1508; Gem. Schwabach (11.120 qm) und der östlichen Teilfläche der Fl.Nr. 1505/1; Gem. Schwabach (1.100 qm) als künftige Gewerbeflächen widerspricht der bisherigen Festsetzung der Flächen als Landschaftsschutzgebiet (s. Anlage 2).
Durch den vorhergehenden Beschluss zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung (s. gesonderte Beschlussvorlage des Umweltschutzamtes „Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Bereich des LSG VIII westlich des Gewerbeparks West an der Nördlinger Straße – Verordnungserlass“) wird dieses Planungshindernis aufgehoben. Eine Ausweisung der betreffenden Flächen im FNP als Gewerbeflächen ist damit möglich. Gleichzeitig werden bisherige Gewerbeflächen neu in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen.
Im Einzelnen darf auf die beigefügte Zustimmung der Regierung vom Mittelfranken verwiesen werden (s. Anlage 6).

Die beiden Verfahren werden in der heutigen Sitzung dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Rodungserlaubnis für die Bannwaldfläche wird erst in Form des späteren Bebauungsplans erteilt. Die "Ersatzflächen" bekommen den Status "Bannwald" und werden dadurch hinreichend geschützt.

3. Nächster Verfahrensschritt

Bei positivem Beschluss werden die Verfahrensunterlagen zur 5. Teiländerung des FNP der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt. Nach der erfolgten Genehmigung wird die 5. Teiländerung des FNP am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach wirksam.

III. Kosten

Es fallen keine Planungskosten an.
Die Mittel für die Erstellung der notwendigen Untersuchungen und Gutachten (saP, Schallschutzgutachten, Verkehrsgutachten und Entwässerungsgutachten) wurden auf dem zugehörigen Planungskostenkonto bereitgestellt und größtenteils im Haushaltsjahr 2026 abgerufen.
Kosten für weitere Planungsgrundlagen, wie die Erschließungsplanung und andere erforderliche Untersuchungen, werden aus den für das Haushaltsjahr 2027 angemeldeten Mitteln bezahlt.
Die Kosten für die Ersatzaufforstungsmaßnahmen auf den „getauschten“ zukünftigen Bannwaldflächen im südwestlichen Bereich der Planung werden in das Haushaltsjahr 2027 übertragen.
Die o.g. Kosten trägt die Stadt Schwabach, Rechnungsstellung erfolgt intern.

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 ein flächengleicher Ausgleich geschaffen.

V. Nachhaltigkeit

