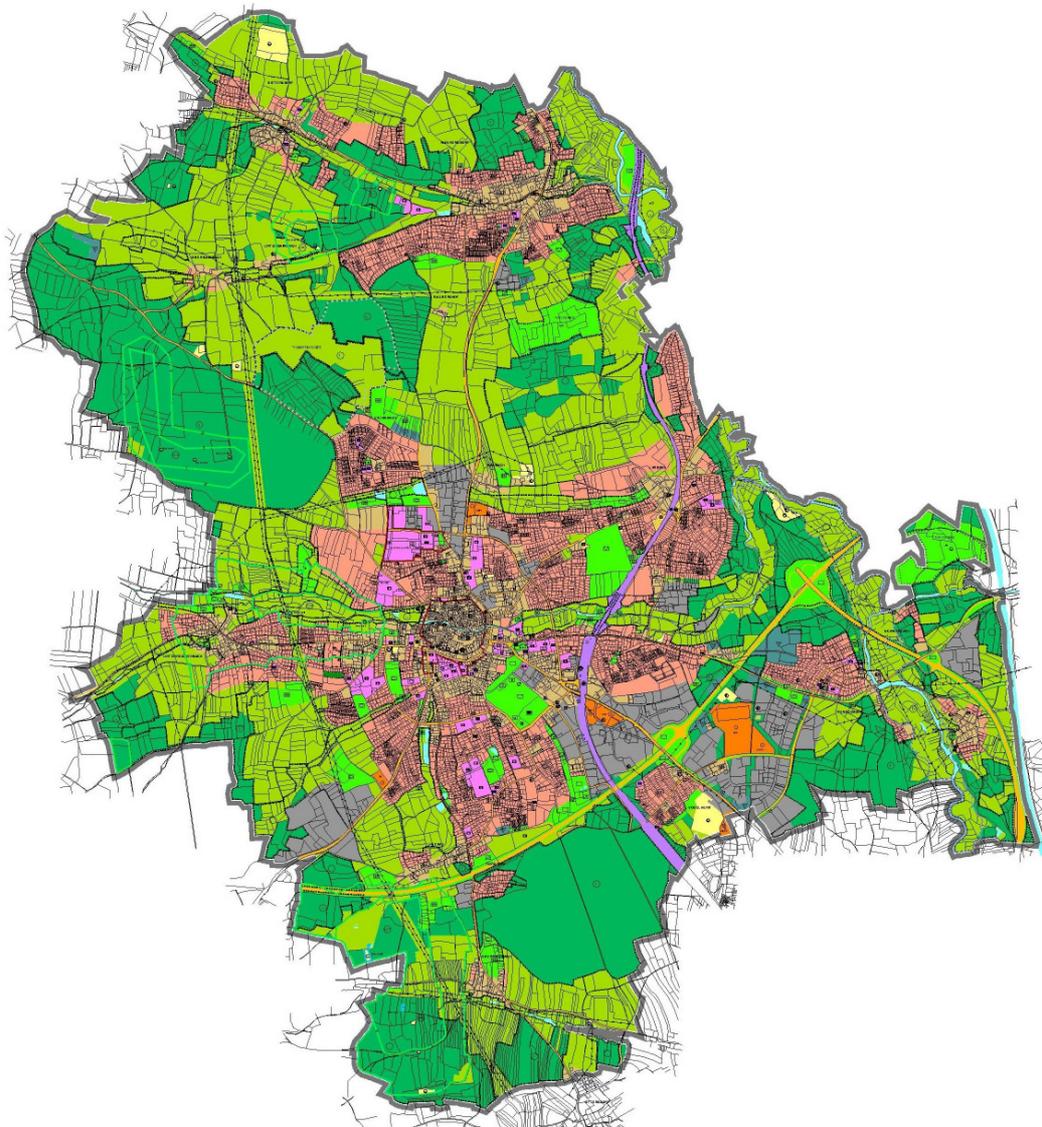


# Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach



## Begründung mit Umweltbericht

Stand: Oktober 2006



Stadt Schwabach  
Referat für Stadtplanung und Bauwesen  
Stadtplanungsamt



## **IMPRESSUM**

**Herausgeber:** Stadt Schwabach  
Referat für Stadtplanung und Bauwesen  
Stadtplanungsamt

**Bearbeitung:** Stadtplanungsamt der Stadt Schwabach  
Dipl.-Ing. Eva Elisabeth Mahler, Baurätin

**Auskünfte:** Stadtplanungsamt der Stadt Schwabach  
Albrecht-Achilles-Straße 6/8  
91126 Schwabach  
Tel. 09122/860-521  
FAX 09122/860-503  
E-Mail: [eva.elisabeth.mahler@schwabach.de](mailto:eva.elisabeth.mahler@schwabach.de)

**Internet:** [www.schwabach.de/Planen&Bauen&Wohnen/Stadtplanung/Flächennutzungsplan](http://www.schwabach.de/Planen&Bauen&Wohnen/Stadtplanung/Flächennutzungsplan)

**Kartengrundlage:** Digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Schwabach  
Digitale Orthofotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation München

**Kartografie:** Sylvia Schreyer, Stadtplanungsamt der Stadt Schwabach

**Layout:** Rita Weinzierl, Stadtplanungsamt der Stadt Schwabach

**Druck:** *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>10</b>
<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>12</b>
1.1 Notwendigkeit, Inhalt und Aufgabe der Flächennutzungsplanung	12
1.2 Anlass für die Aufstellung des Schwabacher Flächennutzungsplanes	12
1.3 Chronologie der Schwabacher Flächennutzungsplanung	13
1.3.1 Bisherige Flächennutzungsplanung	13
1.3.2 Aktuelle Flächennutzungsplanung	15
<b>2 LAGE IM RAUM</b>	<b>20</b>
2.1 Geografische Lage	20
2.2 Aufgaben und Ziele der Stadt in der Raumordnung (einschließlich Verflechtungen)	20
<b>3 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG</b>	<b>21</b>
3.1 Frühgeschichte	21
3.2 Frühes Mittelalter	21
3.3 Hochmittelalter	21
3.4 Spätmittelalter	22
3.5 Frühneuzeit	22
3.6 Neuzeit	23
3.7 20. Jahrhundert	23
3.8 Schwabach heute	23
<b>4 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>24</b>
4.1 Landschaftliche Gegebenheiten	24
4.2 Klima - Boden - Wasser	24
4.2.1 Klima	24
4.2.1.1 Temperatur	25
4.2.1.2 Niederschlag	25
4.2.1.3 Wind	25
4.2.1.4 Klimatische Belastungssituationen	25
4.2.2 Boden	26
4.2.3 Grundwasser	26
4.3 Nutzungsarten	26
4.4 Schutzzonen (Restriktionen)	27
4.4.1 Wasserschutzzonen	27
4.4.2 Überschwemmungsgebiete	27
4.4.3 Landschaftsschutzgebiete / Geschützte Landschaftsbestandteile / Naturdenkmale	27
4.4.4 FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete)	28

<b>5</b>	<b>BEVÖLKERUNG</b>	<b>29</b>
5.1	Allgemeines	29
5.2	Bevölkerungsentwicklung	29
5.2.1	Bevölkerungszuwachs	29
5.2.2	Bevölkerungsbewegung	30
5.3	Altersgliederung	30
5.4	Übrige demografische Daten	31
5.4.1	Geschlechteranteil	31
5.4.2	Religionszugehörigkeit	31
5.5	Bevölkerungsprognose	31
<b>6</b>	<b>INFRASTRUKTUR</b>	<b>33</b>
6.1	Öffentliche Einrichtungen	33
6.1.1	Verwaltungen	33
6.1.2	Schulen und Bildungseinrichtungen	33
6.1.2.1	Grund- und Hauptschulen	33
6.1.2.2	Realschulen und Gymnasien	34
6.1.2.3	Berufsbildende Schulen	34
6.1.2.3.1	Berufsschule	34
6.1.2.3.2	Wirtschaftsschule	34
6.1.2.3.3	Sonstige (mit Kindergärten)	34
6.1.2.3.4	Volkshochschule und Bücherei/Bibliothek	35
6.1.3	Sozialeinrichtungen	35
6.1.3.1	Krankenhaus	35
6.1.3.2	Kindergärten	36
6.1.3.3	Altenhilfe und Behindertenhilfe	36
6.1.3.4	Hilfe für Spätaussiedler und ausländische Arbeitskräfte	37
6.1.4	Religion	38
6.1.5	Sicherheit (einschließlich Unfallrettung etc.)	38
6.2	Sport- und Spielstätten / Freizeit & Erholung	38
6.2.1	Sportplätze und Sportflächen	38
6.2.2	Sporthallen	39
6.2.3	Hallen und Räume für kulturelle Veranstaltungen	39
6.2.4	Frei- und Hallenbäder	40
6.2.5	Sonstige Sportanlagen	41
6.2.6	Öffentliche Kinderspielplätze / Bolzplätze	41
6.2.6.1	Öffentliche Kinderspielplätze	41
6.2.6.1.1	Bestand der Kinderspielplätze in Schwabach für Kinder bis 12 Jahre	41
6.2.6.1.2	Bedarfsermittlung	42
6.2.6.2	Öffentliche Bolzplätze	43
6.2.6.2.1	Bestand der öffentlichen Bolzplätze in Schwabach für Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre	43
6.2.6.2.2	Bedarfsermittlung	43
6.2.6.2.3	Versorgung der Stadt mit Bolzplätzen und Jugendspiel-Angeboten	44
6.2.6.2.4	Neue Standortvorschläge	45
6.2.7	Freizeit und Erholung in der freien Landschaft	45
6.2.7.1	Bewertung des Landschaftspotentials für die Naherholung	46
6.2.7.2	Klassifizierung der Landschaftseinheiten nach ihrer Erholungseignung bezogen auf die vorkommenden Landschaftstypen	47
6.2.7.3	Entwicklungsziele	48

6.2.8	Freiraumverbindungen	48
6.2.8.1	Bewertung der Freiraumverbindungen	49
6.2.8.2	Entwicklungsziele	49
6.2.9	Allgemein nutzbare Freiflächen in Wohnungsnähe	50
6.2.9.1	Bewertung	50
6.2.9.2	Entwicklungsziele	51
<b>6.3</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>51</b>
6.3.1	Öffentliche Grünanlagen	51
6.3.1.1	Bestand öffentliche Grünanlagen	51
6.3.1.2	Bedarf an Naherholungsflächen, Grünflächen und Parks	52
6.3.1.3	Entwicklungsziele	52
6.3.2	Friedhöfe	54
6.3.3	Dauerkleingärten	55
6.3.3.1	Kleingartenbestand und Kleingartenentwicklung	55
<b>6.4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>56</b>
6.4.1	Wasserversorgung	56
6.4.2	Energieversorgung	56
6.4.2.1	Stromversorgung	56
6.4.2.2	Gasversorgung	56
6.4.3	Abfallbeseitigung	57
6.4.4	Abwasserbeseitigung	57
6.4.5	Telekommunikation	57
<b>6.5</b>	<b>Verkehr / Verkehrsentwicklungsplan</b>	<b>57</b>
6.5.1	Entwicklung des Kfz-Bestandes und des Kfz-Verkehrs	58
6.5.2	Strukturen des Individualverkehrs	59
6.5.2.1	Verkehrsmittelwahl und Fahrzwecke der Einwohner der Stadt Schwabach	60
6.5.3	Verkehrsstraßennetz	63
6.5.3.1	Bundesautobahn A 6	64
6.5.3.2	Bundes- und Staatsstraßen, überörtlicher Verkehr	64
6.5.3.3	Örtliche Verkehrsstraßen - Schwerlastverkehr	64
6.5.3.4	Neuordnung von Knotenpunkten / Kreisverkehrsanlagen	65
6.5.3.5	Ziele	67
6.5.4	Lichtsignalanlagen	67
6.5.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	67
6.5.5.1	S-Bahn Nürnberg – Roth	70
6.5.5.2	Buslinien - Busbahnhof	70
6.5.5.3	Anrufsammeltaxi (AST)	72
6.5.5.4	Ziele	72
6.5.6	Ruhender Verkehr	72
6.5.7	Radverkehr und Fußgänger	73
6.5.8	Zusammenfassung / Zielvorstellungen	76
<b>7</b>	<b>ARBEITSSTÄTTEN</b>	<b>77</b>
7.1	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen seit 1990	77
7.2	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftszweigen	77
7.3	Räumliche Situierung der Betriebsstätten im Stadtgebiet	78
7.4	Anzahl der Betriebe nach Wirtschaftssektoren und Größenklassen	78
7.5	Weitere Entwicklung	79

<b>8</b>	<b>FLÄCHENDARSTELLUNGEN</b>	<b>81</b>
<b>8.1</b>	<b>Bauflächen</b>	<b>81</b>
8.1.1	Wohnbauflächen - gemischte Bauflächen	81
8.1.1.1	Bestand	81
8.1.1.2	Bedarfsprognose	82
8.1.1.3	Standortwahl	82
8.1.2	Gewerbliche Bauflächen	84
8.1.2.1	Bestand	84
8.1.2.2	Bedarfsprognose	84
8.1.2.3	Standortwahl	85
8.1.3	Flächen mit offener Zweckbestimmung	85
8.1.4	Flächen für den Gemeinbedarf	86
8.1.5	Sonderbauflächen	86
8.1.6	Übersicht über die Bauflächen und ihre Größenordnung:	86
<b>8.2</b>	<b>Frei- und Schutzflächen</b>	<b>87</b>
<b>8.3</b>	<b>Ver- und Entsorgungsflächen</b>	<b>87</b>
<b>8.4</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>87</b>
8.4.1	Wohnbauflächen	88
8.4.1.1	Vorhandene unbebaute Wohnbauflächen	88
8.4.1.1.1	Westlich der Flurstraße	88
8.4.1.1.2	An der Herderstraße / Hölderlinstraße	89
8.4.1.1.3	Am Weingäßchen	89
8.4.1.1.4	An der Albrecht-Dürer-Straße	89
8.4.1.1.5	Nordwestlich Unterreichenbach	90
8.4.1.1.6	Südlich Laubenhaid an der Nördlinger Straße	90
8.4.1.1.7	Nähe Friedhof Wolkersdorf	90
8.4.1.1.8	Südlich von Unterreichenbach	90
8.4.1.1.9	Nördlich der Autobahn in Forstthof	91
8.4.1.1.10	Dietersdorf-Süd	91
8.4.1.1.11	Südlich der vorhandenen Bebauung an der Lindenbachstraße	91
8.4.1.1.12	Wunneleite West	91
8.4.1.1.13	Kreuzwegäcker Nord	91
8.4.1.1.14	Nördlich des Bayernplatzes Limbach an der Limbacher Straße	91
8.4.1.1.15	Südlich der Dr.-Zinn-Straße	91
8.4.1.1.16	Uigenau	92
8.4.1.2	Neue unbebaute Wohnbauflächen	92
8.4.1.2.1	Limbach westlich und östlich der Bahnlinie	92
8.4.1.2.2	Regelsbacher Straße Ost (Südteil)	92
8.4.1.2.3	Lindenbachstraße	93
8.4.1.2.4	Erweiterung nördlich Weingäßchen	93
8.4.1.2.5	Nördlich von Dietersdorf	93
8.4.1.2.6	Südlich von Dietersdorf	94
8.4.1.2.7	Zwischen Vorderem und Hinterem Rotenberg	94
8.4.1.2.8	Obermainbach	94
8.4.1.2.9	Oberbaimbach	95
8.4.1.2.10	Verlängerung der Volckamer Straße	95
8.4.1.2.11	Wiesenstraße Nord	95
8.4.1.2.12	Wolkersdorf Nordwest	96
8.4.2	Gemischte Bauflächen	97
8.4.2.1	Neue unbebaute gemischte Bauflächen	97
8.4.2.1.1	An der Regelsbacher Straße Ost (Nordteil)	97
8.4.2.1.2	Am Standort der Post	97
8.4.2.1.3	An der Lindenbachstraße Nord	97
8.4.2.1.4	Standort ehemaliges Jugendheim Schwarzach	98

8.4.2.2	Vorhandene unbebaute gemischte Bauflächen	98
8.4.2.2.1	Am Pointgraben Nordwest	98
8.4.2.2.2	Südlich des OBI-Marktes an der Nürnberger Straße	98
8.4.3	Gewerbliche Bauflächen	99
8.4.3.1	Neue unbebaute Gewerbeflächen	99
8.4.3.1.1	Südöstlich Schwarzach	99
8.4.3.1.2	Östlich Berliner Straße	99
8.4.3.1.3	Beidseits Nördlinger Straße	99
8.4.3.1.4	Südöstlich Vogelherd	100
8.4.3.1.5	Pointgraben	100
8.4.4	Flächen mit offener Zweckbestimmung	101
8.4.4.1	Bislang als Fläche für Gemeinbedarf dargestellte Flächen	101
8.4.4.1.1	Ehemaliges Kasernengelände (O'Brien-Park, Südteil)	101
8.4.4.1.2	Ehemaliges Kasernengelände (O'Brien-Park, Nordteil)	101
8.4.5	Gesamtausgleichsbedarf	102
8.4.6	Entwicklung eines Ausgleichsflächenpools	103
<b>8.5</b>	<b>Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>104</b>
8.5.1	Landwirtschaft	104
8.5.1.1	Bisherige Entwicklung und Datenstand der Landwirtschaft in Schwabach	104
8.5.1.2	Darstellung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen in Schwabach zum Stand 2004	105
8.5.1.3	Landwirtschaftlichen Standortkartierung	106
8.5.1.4	Landwirtschaftliche Nutzung im Stadtgebiet	107
8.5.1.5	Äcker	107
8.5.1.5.1	Lage und Verteilung	107
8.5.1.5.2	Anbauarten	107
8.5.1.5.3	Bedeutung für den Ressourcenschutz	108
8.5.1.6	Grünland	108
8.5.1.6.1	Lage und Verteilung	108
8.5.1.6.2	Bedeutung für den Ressourcenschutz	109
8.5.1.6.3	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	109
8.5.1.6.4	Bedeutung für die Erholung	109
8.5.1.7	Baumschulen und Gärtnereien	110
8.5.1.8	Streuobstanlagen	110
8.5.1.8.1	Lage und Verteilung	110
8.5.1.8.2	Bedeutung für den Ressourcenschutz	110
8.5.1.8.3	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	110
8.5.1.8.4	Bedeutung für die Erholung	111
8.5.1.9	Prognose für die Landwirtschaft in Schwabach	111
8.5.2	Forstwirtschaft	111
8.5.2.1	Baumartenzusammensetzung	112
8.5.2.2	Prozentuale Verteilung der Waldarten an der Gesamtwaldfläche	112
8.5.2.3	Waldfunktionsplan	112
8.5.2.3.1	Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz	113
8.5.2.3.2	Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Immissionsschutz	113
8.5.2.3.3	Wald mit besonderer Bedeutung für den Lärmschutz	113
8.5.2.3.4	Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe I	113
8.5.2.3.5	Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe II	113
8.5.2.3.6	Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild	114
8.5.2.3.7	Wald mit besonderer Bedeutung als Biotop	114
8.5.2.3.8	Straßenschutzwald	114
8.5.2.4	Nutzungstendenzen und -konflikte	114
8.5.2.5	Ziele	114
8.5.2.5.1	Umbau nicht standortgemäßer Nadelholz-Reinbestände	114
8.5.2.5.2	Entwicklung von gestuften, gebuchteten Waldrändern	115
8.5.2.6	Hinweise zur Erstaufforstung	115

<b>9</b>	<b>REALISIERUNGS- UND ZEITSTUFENPLAN FÜR DIE BAUFLÄCHENENTWICKLUNG</b>	<b>116</b>
<b>10</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT</b>	<b>117</b>
<b>10.1</b>	<b>Wohnen</b>	<b>119</b>
10.1.1	Vorhandene unbebaute Wohnbauflächen	119
10.1.1.1	Geplante Wohnbaufläche westlich der Flurstraße	119
10.1.1.2	Geplante Wohnbaufläche an der Herderstraße / Hölderlinstraße	123
10.1.1.3	Geplante Wohnbaufläche am Weingäßchen	127
10.1.1.4	Geplante Wohnbaufläche an der Albrecht-Dürer-Straße	131
10.1.1.5	Geplante Wohnbaufläche nordwestlich Unterreichenbach	134
10.1.1.6	Geplante Wohnbaufläche südlich Laubenhaid an der Nördlinger Straße	137
10.1.1.7	Geplante Wohnbaufläche Nähe Friedhof Wolkersdorf	141
10.1.1.8	Geplante Wohnbaufläche südlich von Unterreichenbach	144
10.1.1.9	Geplante Wohnbaufläche im Bereich nördlich der Autobahn in Forsthof	147
10.1.1.10	Geplante Wohnbaufläche im Bereich Dietersdorf-Süd	151
10.1.1.11	Geplante Wohnbaufläche im Bereich südlich der vorhandenen Bebauung an der Lindenbachstraße	154
10.1.1.12	Geplante Wohnbaufläche im Bereich Wunneleite West	157
10.1.1.13	Geplante Wohnbaufläche im Bereich Kreuzwegäcker Nord	161
10.1.1.14	Geplante Wohnbaufläche im Bereich nördlich des Bayernplatzes Limbach an der Limbacher Straße	165
10.1.1.15	Geplante Wohnbaufläche im Bereich südlich der Dr.-Zinn-Straße	169
10.1.2	Neue unbebaute Wohnbauflächen	177
10.1.2.1	Geplante Wohnbauflächen in Limbach westlich und östlich der Bahnlinie	177
10.1.2.2	Geplante Wohnbaufläche an der Regelsbacher Straße Ost (Südteil)	181
10.1.2.3	Geplante Wohnbaufläche an der Lindenbachstraße	185
10.1.2.4	Geplante Wohnbaufläche nördlich Weingäßchen	189
10.1.2.5	Geplante Wohnbauflächen nördlich von Dietersdorf	193
10.1.2.6	Geplante Wohnbaufläche südlich von Dietersdorf	197
10.1.2.7	Geplante Wohnbaufläche zwischen Vorderem und Hinterem Rotenberg	200
10.1.2.8	Geplante kleinere Wohnbauflächen in Obermainbach	203
10.1.2.9	Geplante kleinere Wohnbauflächen in Oberbaimbach	207
10.1.2.10	Geplante Wohnbaufläche in Verlängerung der Volckamerstraße	211
10.1.2.11	Geplante Wohnbaufläche im Bereich Wiesenstraße Nord	215
10.1.2.12	Geplante Wohnbaufläche im Bereich Wolkersdorf Nordwest	219
10.1.3	Rücknahmeflächen	222
10.1.3.1	Wohnbaufläche östlich der Waldsiedlung	222
10.1.3.2	Kleinere Wohnbauflächen entlang der Hochspannung östlich von Unterreichenbach	223
10.1.3.3	Wohnbaufläche südlich von Wolkersdorf	224
10.1.3.4	Wohnbaufläche nördlich des Leitelhofer Weges	225
10.1.3.5	Wohnbaufläche westlich der Albrecht-Dürer-Straße	226
<b>10.2</b>	<b>Gemischte Bauflächen</b>	<b>227</b>
10.2.1	Neue unbebaute gemischte Bauflächen	227
10.2.1.1	Geplante gemischte Baufläche an der Regelsbacher Straße Ost (Nordteil)	227
10.2.1.2	Geplante gemischte Baufläche am Standort der Post	231
10.2.1.3	Geplante gemischte Baufläche an der Lindenbachstraße Nord	232
10.2.1.4	Geplante gemischte Baufläche am Standort des ehemaligen Jugendheims in Schwarzach	233
10.2.2	Vorhandene unbebaute gemischte Bauflächen	234
10.2.2.1	Geplante gemischte Baufläche am Pointgraben Nordwest	234
10.2.2.2	Geplante gemischte Baufläche im Bereich südlich des OBI-Marktes an der Nürnberger Straße	238

<b>10.3</b>	<b>Gewerbeflächen</b>	<b>242</b>
10.3.1	Neue unbebaute Gewerbeflächen	242
10.3.1.1	Geplante gewerbliche Baufläche beidseits der Nördlinger Straße	242
10.3.1.2	Geplante gewerbliche Bauflächen östlich der Berliner Straße	247
10.3.1.3	Geplante gewerbliche Baufläche am Pointgraben	251
10.3.1.4	Geplante gewerbliche Baufläche südöstlich von Schwarzach	255
10.3.1.5	Geplante gewerbliche Baufläche südöstlich Vogelherd	259
<b>10.4</b>	<b>Flächen mit offener Zweckbestimmung</b>	<b>263</b>
10.4.1	Bislang als Fläche für Gemeinbedarf dargestellte Flächen	263
10.4.1.1	Geplante Baufläche im ehemaligen Kasernengelände (O'Brien-Park, Südteil)	263
10.4.1.2	Geplante Baufläche im ehemaligen Kasernengelände (O'Brien-Park, Nordteil)	267
<b>11</b>	<b>OFFENE TEILÄNDERUNGSVERFAHREN</b>	<b>270</b>
<b>12</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>271</b>
<b>13</b>	<b>THEMENKARTEN</b>	<b>272</b>
<b>14</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>273</b>

## Präambel

Die Lebensqualität seiner Bürgerinnen und Bürger nachhaltig zu sichern und weiter zu entwickeln ist vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung Schwabachs.

Die kreisfreie Stadt Schwabach - mit derzeit gut 40.000 Einwohnern – ist als Mittelzentrum mit einer Entwicklungsperspektive zum Oberzentrum in der Landesplanung klassifiziert (mögliches Oberzentrum).

Vor diesem Hintergrund kommt der Sicherung und dem Ausbau zentraler Funktionen und Aufgaben im öffentlichen und privaten Sektor große Bedeutung zu. Hierzu gehören u. a.

- die Aufgaben eines Schul- und Kulturzentrums mit überörtlicher Bedeutung,
- die Funktion eines Einkaufszentrums,
- die Entwicklung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze,
- eine nachhaltige Flächenentwicklung.

Insbesondere auch vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung sind vermehrte Anstrengungen erforderlich, um diese Ziele zu erreichen.

Hierzu ist ein vielfältiges und erschwingliches Angebot an Wohnungen zu erhalten und in Teilbereichen neu zu schaffen. Insbesondere Familien soll Schwabach ein attraktives Umfeld und Angebot bieten.

Die Altstadt der Stadt Schwabach in seiner historischen Ausprägung stellt das eigentliche Zentrum und den Identifikationspunkt der Stadt dar. Im Rahmen der Städtebauförderung / Programm Soziale Stadt werden nicht nur die baulichen Gegebenheiten erhalten und saniert sondern auch soziale Strukturen gestärkt. Gleichberechtigt neben dem Einkaufen und dem Dienstleistungssektor wird auch das Wohnen in der historischen Altstadt gefördert. Die Maßnahmen dienen auch der Entwicklung des Fremdenverkehrs.

Im ehemaligen Kasernengelände wird im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ das Sanierungsgebiet O'Brien-Park entwickelt, welches als „Pendant“ zum Altstadtbereich das Bindeglied zwischen Innenstadt und dem Stadtteil Eichwasen bilden wird.

Zur Verringerung von Verkehrswegen ist das Leitziel der „Stadt der kurzen Wege“ weiter zu entwickeln.

Stadtteile sind im Verhältnis zur Innenstadt in einem angemessenen Verhältnis zu stärken und zu fördern.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind vorrangig die bereits erschlossenen Gebiete zu entwickeln (Innen- vor Außenentwicklung; Kosten und Folgekosten für die Stadt, z.B. Unterhalt).

Über die beiden Autobahnanschlüsse an die A 6 sowie die die Stadt durchquerende B 2 ist die überörtliche Erschließung sichergestellt. In Verbindung mit dem angestrebten 6-spurigen Ausbau der A 6 soll dem Lärmschutz in Zukunft Rechnung getragen werden. Zur Verbesserung des innerörtlichen Verkehrs wurde ein Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet, der in die Flächennutzungsplanung Eingang finden soll. Der Individualverkehr wird ergänzt durch die S-Bahn und DB-Anbindung sowie das Busnetz. Zentrale Anlaufstelle bildet der gemeinsame Bahnhof. Der öffentliche Verkehr bildet weiterhin eine wichtige Grundlage.

Die Sicherung vorhandener Freiräume und ein schonender Umgang mit dem Boden ist der weiteren Flächennutzung zugrunde zu legen. Besonderer Wert ist hierbei auf den Erhalt der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft zu legen. Ggf. sind auch neue Formen der Freiraum-

nutzung und -pflege zu entwickeln und zu unterstützen. Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaftsschutz sind zu sichern.

Durch planerische Maßnahmen soll die Senkung des Energieverbrauchs unterstützt werden.

Arbeitsplätze sollen durch Bestandspflege und Ausweisung von neuen Gewerbeflächen nicht nur in Schwabach gehalten, sondern darüber hinaus auch ausgebaut werden. Gerade im gewerblichen Bereich wird hierbei auf die Aktivierung von Brachflächen Wert gelegt.

Die Stadtentwicklung Schwabachs ist im Sinne einer sinnvollen abgestimmten „Arbeitsteilung“ im Verdichtungsraum weiter voran zu bringen.

Bürgerinnen und Bürgern Schwabachs wird durch geeignete Maßnahmen die Möglichkeit der Beteiligung im Rahmen der Flächennutzungsplanung gegeben.

# 1 Einleitung

## 1.1 Notwendigkeit, Inhalt und Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan im Sinne von § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB). Er ist aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er umfasst dabei einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren.

Er ist vorbereitender Bauleitplan im Verhältnis zum Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan. Im Regelfall ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes förmliche Voraussetzung und inhaltliche Bindung für die Bebauungspläne (siehe Entwicklungsgebot in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Gegenüber dem Bürger besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Er bindet aber unbeschadet seiner zulässigen Aufhebung oder Änderung nicht nur die Gemeinde selbst sondern auch in bedingtem Umfang die so genannten Fachplanungsbehörden, wenn sie dem Plan nicht im Beteiligungsverfahren widersprochen haben (§ 7 Satz 1 BauGB).

Darüber hinaus ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese sind im Freistaat Bayern im Landesentwicklungsprogramm (aktuell von 2006) dargelegt sowie im Regionalplan (hier der Regionalplan für die Region Mittelfranken, Planungsregion 7, der derzeit fortgeschrieben wird) konkretisiert.

Die rechtliche Grundlage für den Flächennutzungsplan bildet das Baugesetzbuch (BauGB), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 I 2414, zuletzt geändert am 21.06.2005 sowie seine zugehörigen Ausführungsbestimmungen und Verordnungen.

Im Freistaat Bayern ist darüber hinaus der Landschaftsplan integraler Bestandteil des Flächennutzungsplanes, durchläuft mit ihm das Aufstellungsverfahren und entfaltet damit die gleiche Rechtswirkung. Rechtliche Grundlage hierfür ist das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl Seite 593), geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl Seite 532), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl Seite 975). In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998, GVBl. Seite 593, zuletzt geändert am 27.12.2004, GVBl. Seite 521.

Gemäß Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen als Bestandteile der Flächennutzungspläne darzustellen. Der Landschaftsplan ist von der Gemeinde auszuarbeiten, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

## 1.2 Anlass für die Aufstellung des Schwabacher Flächennutzungsplanes

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Schwabach stammt in seinen wesentlichen Teilen von Anfang der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen und Vorstellungen bezüglich einer nachhaltigen künftigen Stadtentwicklung ist es angezeigt, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen

und diesen veränderten Rahmenbedingungen und Ausgangsdaten anzupassen. Mittlerweile mehr als 60 Teiländerungsverfahren belegen dabei diese Notwendigkeit.

Besonderes Augenmerk bei der Neuaufstellung wird dabei der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ihrer Weichenstellung im Flächennutzungsplan zukommen. Ebenso wird die Umweltprüfung insbesondere für neue Bauflächen wesentlicher Bestandteil der Neuplanung sein. Des Weiteren haben sich in den letzten Jahrzehnten die verkehrlichen Rahmenbedingungen verändert, so dass auch hier angemessene Lösungswege vorbereitet werden müssen.

Schließlich hat sich der Stellenwert der Landwirtschaft weg von der reinen Lebensmittelproduktion hin zu landschaftserhaltenden und -pflegenden Aufgaben, aber auch zur Produktion nachwachsender Rohstoffe zur Energieerzeugung, gewandelt, so dass sich auch da neue Handlungsbedarfe abzeichnen.

Im Vorgriff auf das eigentliche Neuaufstellungsverfahren wurden als Grundlagenmaterialien bereits einige Untersuchungen in Form von Gutachten und Prognosen beauftragt und zwischenzeitlich abgeschlossen, so dass ein breit angelegtes und fundiertes Basismaterial zur Verfügung steht und qualifiziert in den Diskussions- und Abwägungsprozess um die Art, die Qualität und die Quantität neuer Bauflächen eingebracht werden kann.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- Landschaftsplangutachten vom Februar 2001
- Bevölkerungsprognose vom April 2003
- Verkehrsentwicklungsplan vom November 2004
- Wohnbauflächenbedarfsprognose vom Frühjahr 2004
- Wohnbauflächenreservenermittlung vom Frühjahr 2004
- Untersuchungen zum Thema Landwirtschaft vom Herbst 2004 (mit laufender Fortschreibung)
- Lärminderungsplan vom Juli 2000, Ergänzung um künftige Bauflächen im weiteren Verfahren durch eine
- Verkehrslärmprognose vom Sommer 2006
- Ausgleichsflächenkonzept vom Sommer 2006

### **1.3 Chronologie der Schwabacher Flächennutzungsplanung**

#### **1.3.1 Bisherige Flächennutzungsplanung**

- 16.07.1940 Genehmigung des Wirtschaftsplanes Schwabach (I.).
- 09.05.1953 Genehmigung des Wirtschaftsplanes Schwabach (II.).
- 26.06.1963 Wirtschaftsplan (II.) wird durch die Regierung von Mittelfranken zum Flächennutzungsplan von Schwabach erklärt.
- 16.03.1968 Wirksamwerden des neuen Flächennutzungsplanes Schwabach (genehmigt durch Regierungsschreiben (RS) vom 26.02.1968).
- 27.07.1970 Wirksamwerden des neuen Flächennutzungsplanes Wolkersdorf (genehmigt durch RS vom 09.06.1970). Seit 1972 gehört Wolkersdorf zu Schwabach.
- 15.02.1975 Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes Penzendorf, Falbenholz, Vogelherd (genehmigt durch RS vom 05.02.1975). Die genannten Stadtteile gehören seit 1972 zu Schwabach.

- 04.02.1977 Beschluss zur Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung, insbesondere bezüglich eines neuen Krankenhausstandortes.
- 12.02.1979 Wirksam werden der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes Penzendorf, Falbenholz, Vogelherd (genehmigt durch RS vom 24.01.1979).
- 13.04.1978 und  
24.04.1978 Wirksam werden der Flächennutzungspläne Groß- und Kleinschwarzenlohe mit Einschränkungen und unter Auflagen (genehmigt durch RS der Regierung von Mittelfranken vom 06.03. und 20.03.1978). Seit 01.05.1978 gehören die Teilbereiche Schaftnach, Schwarzach und Neuses-West zu Schwabach.
- 04.03.1980 Oben genannte Einschränkungen und Auflagen für die genannten Teilbereiche zum Teil zurückgenommen (RS der Regierung von Mittelfranken vom 22.10.1979).
- 28.11.1980 Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für das durch die Eingemeindungen erheblich vergrößerte Gesamtgebiet der Stadt Schwabach. (Zuvor wurde dem Planungsausschuss am 23.03.1979 als Vorgabe für den Flächennutzungsplan eine Standortuntersuchung für neue Bauflächen, am 10.10.1979 eine Untersuchung über bestehende und künftige Infrastruktureinrichtungen und am 20.02.1980 eine Prognose für die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnflächenbedarf vorgelegt.) Mit der Ausarbeitung wird das Stadtplanungsamt beauftragt.
- 23.01.1981 Billigung des Vorentwurfes als Grundlage für die vorgezogene Bürgerbeteiligung.
- 09.03.1981 bis  
24.04.1981 Öffentliche Darlegung im Stadtplanungsamt. (Außerdem wird der Vorentwurf am 19.03., 26.03., 02.04. und 09.04.1981 in den verschiedenen Stadtbereichen in Bürgerversammlungen vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung von Bedenken und Anregungen gegeben.)
- 24.09.1981 Behandlung der Bedenken und Anregungen im Stadtrat und anschließende Ausarbeitung des Entwurfes unter Berücksichtigung des Stadtratbeschlusses sowie der Strukturpläne Unterreichenbach, Wolfsgrube und ehem. Bayernplatz.
- 21.04.1982 und  
23.04.1982 Diskussionen über die Planung in den verschiedenen Stadtratsfraktionen
- 05.05.1982 Busrundfahrt mit dem Gesamtstadtrat (Berichtigung strittiger Planungspunkte).
- 30.06.1982
  - Behandlung der Änderungswünsche in einer Sondersitzung des Stadtrates und Beschluss als Entwurf sowie zur öffentlichen Auslegung und Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange.
  - Anschließende Ausarbeitung des Entwurfes unter Berücksichtigung des Stadtratsbeschlusses und des Entwurfes, des Landschaftsplanes und der Landschaftsschutzkarte.
  - Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13. bzw. 19.05.1983.

- 24.05.1983 Öffentliche Auslegung im Stadtbauamt Schwabach.  
bis  
01.07.1983
- 27.01.1984
  - Beschluss des Flächennutzungsplanes, des Landschaftsplanes als Bestandteil sowie der Radwegenetzkarte und des Abwasserbeseitigungskonzeptes.
  - Billigung der Erläuterungsberichte.
  - Beschluss zur Genehmigungsvorlage der o. g. Pläne und Erläuterungsberichte bei der Regierung von Mittelfranken.
- 16.01.1985 Genehmigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BBauG mit Regierungsschreiben Gz. 420-603.5-4/74 mit Einschränkungen und unter Auflagen.
- 26.07.1985 Beschluss des Stadtrates, die genehmigten Teile des Flächennutzungsplanes entsprechend § 6 BBauG durch Bekanntmachung im Schwabacher Amtsblatt zur Rechtswirksamkeit zu bringen (Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes).
- 03.09.1985 Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 6 BBauG durch Bekanntmachung im Schwabacher Amtsblatt

### **1.3.2 Aktuelle Flächennutzungsplanung**

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist mittlerweile gut 20 Jahre alt und bereits aus diesem Grunde überarbeitungsbedürftig.

Außerdem wurde mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.1998 durch den Gesetzgeber die so genannte Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes in das Baurecht integriert. Dies macht grundsätzlich die Darstellung und Sicherung geeigneter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf Flächennutzungsplanenebene sowie auch konkrete Festsetzungen in Bebauungsplänen erforderlich.

Gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen als Bestandteile der Flächennutzungspläne darzustellen und in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festzusetzen. Darüber hinaus sind Landschaftsplan und Grünordnungspläne von der Gemeinde auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Dieses Erfordernis ergibt sich aus dem Baugesetzbuch, wonach der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft u. a. durch geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan vorbereitet wird (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2 a BauGB).

Auch vor diesem Hintergrund war der rechtswirksame Landschaftsplan der Stadt Schwabach aus dem Jahre 1985 zu prüfen und durch Neuaufstellung / Fortschreibung den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Als erster Schritt war die Vergabe eines landschaftsplanerischen Gutachtens (entspricht inhaltlich einem Landschaftsplanentwurf) vorgesehen.

Im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanungutachtens durch das von der Stadt Schwabach beauftragte Planungsbüro ANUVA fand auch ein Beteiligungsverfahren mit den fachlich berührten Trägern öffentlicher Belange und Dienststellen statt. Darüber hinaus wurden insbesondere die Landwirte im Schwabacher Stadtgebiet umfassend informiert, da sie durch die künftige Darstellung von Ausgleichsflächen am stärksten betroffen sind.

Nachdem sich durch die Novellierung des Baugesetzbuches doch etliche Neuerungen bzw. Modifizierungen im Planungsprozess ergeben haben und sich mit der Kommunalwahl 2002 der Schwabacher Stadtrat neu formiert hatte, fand zudem eine Information des Stadtrates in Sachen Baugesetzbuch und Planungsrecht statt.

Durch die Novelle des Baugesetzbuches im Jahre 2004 (Europarechtsanpassungsgesetz EAG Bau) wurde die Umweltprüfung integraler Bestandteil des Baugesetzbuches für alle Planungen, so auch für den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach. Kapitel 10 der Begründung zum Flächennutzungsplan behandelt das Thema Umweltprüfung und Umweltbericht.

Seit Wirksamwerdung des bisherigen Flächennutzungsplanes wurden mehr als 60 Teiländerungsverfahren zum Flächennutzungsplan in die Wege geleitet. Davon wurden etwa 45 Verfahren abgeschlossen und zur Wirksamkeit gebracht. Einige Verfahren wurden aus den unterschiedlichsten Gründen nicht weitergeführt bzw. wieder eingestellt bzw. aufgehoben. Lediglich für eine Planung wurde die Genehmigung von der Regierung von Mittelfranken verweigert.

Zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und um die Einbindung des Schwabacher Stadtrates in den Planungsprozess zu optimieren, wurde eine fraktionsübergreifende Arbeitsgruppe gebildet, die sich in mehreren Sitzungen sehr intensiv mit möglichen künftigen Wohn- und Gewerbestandorten beschäftigt hat. Darüber hinaus wurden Gespräche mit folgenden Gruppen geführt, die sich konstruktiv in das Verfahren eingebracht haben: Bund Naturschutz, Kreisgruppe Schwabach, Obmänner der Schwabacher Landwirtschaft, Frauenkommission der Stadt Schwabach, Arbeitsgemeinschaft aus Vertretern der Schwabacher Wirtschaft als Beratergremium zur Stadtentwicklung.

Um neben dem erarbeiteten Landschaftsplangutachten auch bezüglich Bevölkerungs- und Verkehrsentwicklung eine fundierte Datengrundlage zu haben, wurden eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwabach mit dem Zielhorizont 2050 sowie ein Verkehrsentwicklungsplan in Auftrag gegeben. Beide Untersuchungen wurden dem Stadtrat der Stadt Schwabach von den beauftragten Büros (BASIS und Dr. Brenner + Münnich) vorgestellt und im Gremium diskutiert.

Nachdem der seinerzeit federführend durch das Umweltschutzamt begleitete Lärmminde-  
rungsplan von Ende der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts hinsichtlich seiner Datengrundlage bereits etwas überaltert war, wurde zudem eine Verkehrslärmprognose für das gesamte Stadtgebiet in Auftrag gegeben. Diese wurde auf Basis der aktuell mit dem Verkehrsentwicklungsplan erhobenen Verkehrsdaten für das gesamte Stadtgebiet hinsichtlich seiner Lärmbelastung überrechnet und insbesondere die im Hinblick auf (Verkehrs)Lärm besonders betroffenen neu geplanten Bauflächen eingehend abprüft. Hierzu wurde das Büro Wölfel beauftragt. Diese Prognose ist von ihrer Datenstruktur zugleich für künftige Anforderungen, etwa solche, die aus der EU-Umgebungslärmrichtlinie resultieren, ausgelegt.

Nachdem die vom Stadtrat für das weitere Verfahren beschlossenen Wohn- und Gewerbebauflächen aufgrund der oben ausgeführten Eingriffsregelung im Baugesetzbuch auch hinreichend Ausgleichsflächen bedürfen, wurde zudem das Büro ANUVA beauftragt, ein Ausgleichsflächenkonzept für die Stadt Schwabach zu erarbeiten. Dieses soll den avisierten künftigen neuen Wohn- und Gewerbebauflächen ein ausreichendes Maß an Ausgleichsflächen gegenüberstellen. ANUVA hatte bereits das Landschaftsplangutachten erarbeitet. Auf Basis dieses Landschaftsplangutachtens und der dort enthaltenen ersten groben Ausgleichsflächenkonzeption, soll nun das Ausgleichsflächenkonzept entwickelt werden.

Sowohl die Verkehrslärmprognose als auch das Ausgleichsflächenkonzept wurden dem Planungs- und Bauausschuss vorgestellt und in diesem Gremium eingehend diskutiert.

Die Inhalte dieser genannten Grundlagenmaterialien gehen zusammen mit dem ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm für die Stadt Schwabach) gezielt in die Begründung und die Umweltprüfung / den -bericht dieses Flächennutzungsplanes ein.

Im Einzelnen stellen sich die Daten, Termine und Veranstaltungen zum neuen Flächennutzungsplan wie folgt dar:

- 22.07.1999 Beschluss des Stadtrates zur Vergabe eines Landschaftsplangutachtens.
- 20.07.2000 bis 04.09.2000 Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Landschaftsplangutachtens.
- 23.01.2001 Billigungsbeschluss des Stadtrates zum Landschaftsplangutachten. In gleicher Sitzung: Einleitung des Verfahrens zur Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwabach und Beauftragung der Verwaltung (Stadtplanungsamt) mit dieser Aufgabe.
- 02.09.2002 Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Schwabach: Beauftragung der Dr. Brenner + Münnich GmbH.
- 09.09.2002 Vortragsveranstaltung zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit den Schwabacher Stadträtinnen und Stadträten in einer Sondersitzung im Bürgerhaus.
- 12.11.2002 Beauftragung einer Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwabach (BASIS Institut für soziale Planung, Beratung und Gestaltung GmbH).
- 05.05.2003 Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwabach: Ergebnispräsentation durch das beauftragte Institut im Planungs- und Bauausschuss.
- 03.02.2004 Erste Sitzung des Beratergremiums Stadtentwicklung mit Vertretern der Schwabacher Wirtschaft.
- 11.03.2004 Zweite Sitzung des Beratergremiums Stadtentwicklung mit Vertretern der Schwabacher Wirtschaft.
- 16.06.2004 Dritte Sitzung des Beratergremiums Stadtentwicklung mit Vertretern der Schwabacher Wirtschaft.
- 06.07.2004 Leitlinien der Stadtentwicklung für die Stadt Schwabach.
- 08.07.2004 Installation einer fraktionsübergreifenden Arbeitsgruppe zum Flächennutzungsplan: Erstes Fraktionsgespräch zu den Wohnbauflächen.
- 20.07.2004 Einbindung des Bund Naturschutz (BN), Kreisgruppe Schwabach, in einem gemeinsamen Gesprächstermin mit anschließender Stellungnahme des BN.
- 06.10.2004 Zweites Fraktionsgespräch zu den gemischten und gewerblichen Bauflächen.
- 13.10.2004 Scoping-Termin mit allen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden und Fachdienststellen im Bürgerhaus.
- 20.10.2004 Vierte Sitzung des Beratergremiums Stadtentwicklung mit Vertretern der Schwabacher Wirtschaft.

- 21.10.2004 Einbindung der Frauenkommission der Stadt Schwabach: Vortrag in einer Kommissionssitzung zum neuen Flächennutzungsplan durch Frau Baurätin Mahler vom Stadtplanungsamt mit anschließender Stellungnahme der Kommission.
- 29.11.2004 Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Schwabach: Endpräsentation durch das beauftragte Ingenieurbüro Dr. Brenner + Münnich in einer gemeinsamen Sitzung von Planungs- und Bauausschuss und Verkehrsausschuss.
- 01.12.2004 Workshop über die Planungsgrundlagen für den neuen Flächennutzungsplan mit den Schwabacher Stadträtinnen und Stadträten in einer Stadtratssondersitzung im Bürgerhaus.
- 17.01.2005 Verwaltungsinternes Gespräch mit den Obmännern der Schwabacher Landwirte.
- 23.02.2005 Drittes Fraktionsgespräch zur künftigen Bauflächenentwicklung.
- 15.07.2005 Diskussion einer ersten Konzeption möglicher künftiger Wohn- und gewerblicher Bauflächen im Planungs- und Bauausschuss und Umweltausschuss (Vorberatung) sowie Stadtrat, Billigung der Konzeption für eine BürgerInneninformation im Herbst 2005.  
27.07.2005  
und  
29.07.2005
- 27.10.2005 Behandlung der ersten Konzeption möglicher künftiger Wohn- und gewerblicher Bauflächen im Naturschutzbeirat der Stadt Schwabach.
- 30.11.2005 BürgerInneninformation zur ersten Konzeption möglicher künftiger Wohn- und gewerblicher Bauflächen im Markgrafensaal mit anschließender Einsichtnahmemöglichkeit der Konzeption im Baureferat bis einschließlich 23.12.2005 und der Möglichkeit der Äußerung für die Bürgerschaft.
- 14.02.2006 Sachstandsinformation für Planungs- und Bauausschuss und Stadtrat zur BürgerInneninformation am 30.11.2005 und Grundsatzentscheidung zu den fünf am kritischsten diskutierten Flächen.  
und  
24.02.2006
- 14.02.2006 Bestätigung der Schwabacher Werteliste für die Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Stadt Schwabach durch den Planungs- und Bauausschuss.
- 16.03.2006 Beauftragung des Büros ANUVA mit der Erstellung eines Ausgleichskonzeptes zum neuen Flächennutzungsplan auf Basis des Landschaftsplangutachtens.
- 16.03.2006 Beauftragung des Büros Wölfel mit der Erstellung einer Verkehrslärmprognose zum neuen Flächennutzungsplan auf Basis der aktuellen Verkehrsdaten aus dem Verkehrsentwicklungsplan von 2004.
- 18.07.2006
  - Sachstandsinformation zum Flächennutzungsplan im Planungs- und Bauausschuss
  - Vorstellung des Ausgleichskonzeptes durch ANUVA im Planungs- und Bauausschuss
  - Vorstellung der Verkehrslärmprognose durch Wölfel im Planungs- und Bauausschuss

- 27.10.2006 Billigung des Flächennutzungsplan-Entwurfes für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger und Behördenbeteiligung im Stadtrat vorgesehen mit gemeinsamer Vorberatung von Planungs- und Bauausschuss und Umweltausschuss am 16.10.2006
- 00.11.2006 Diskussion des Flächennutzungsplan-Entwurfes im Naturschutzbeirat der Stadt Schwabach vorgesehen (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte)
- 00.11.2006 Diskussion des Ausgleichskonzeptes mit den Landwirten in der Stadt Schwabach vorgesehen (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte)
- 00.11.2006 Gespräch über den Flächennutzungsplan-Entwurf mit der Regierung von Mittelfranken vorgesehen (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte)
- 07.12.2006 Gemeinsamer Erörterungstermin mit den Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden vorgesehen
- ...
- ...
- ...
- ...

.... wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 2 Lage im Raum

### 2.1 Geografische Lage

Das Gebiet der Stadt Schwabach liegt naturräumlich gesehen im Bereich der so genannten "Südlichen Mittelfränkischen Platten". Diese sind durch die naturräumlichen Untereinheiten der "Rednitzau" sowie des Schwabach-, des Volkach- und des Zwieselbachtals untergliedert.

Schwabach liegt auf 49 Grad 20' nördlicher Breite und 11 Grad 1' östlicher Länge von Greenwich. Die Ortszeit bleibt gegen die mitteleuropäische Zeit (MEZ) um 16 Minuten zurück. Die Höhenlage liegt bei 338,886 m über NN (Bahnhof Schwabach); der höchste Punkt befindet sich mit 396,8 m über NN in der Brünst (Gustenfeldener Holz, Stadtgrenze). Der niedrigste Punkt liegt mit 304 m über NN im Rednitztal / Stadtgrenze. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 4071,00 ha (Stand von 2004). Die größte Ausdehnung des Stadtgebietes beträgt in Ost-West-Richtung 7,850 km, in Nord-Süd-Richtung 9,200 km. Die Stadtgrenze umfasst eine Länge von ca. 49,8 km.

Die im Stadtgebiet verlaufenden Fließgewässer haben folgende Längen:

- Rednitz 5,85 km
- Schwabach 6,50 km
- Mittelbach 1,80 km
- Nadlersbach 2,10 km
- Zwieselbach 4,60 km
- Mainbach 2,30 km
- Volkach 1,60 km
- Schwarzach 0,82 km

### 2.2 Aufgaben und Ziele der Stadt in der Raumordnung (einschließlich Verflechtungen)

Im aktuellen Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7) ist Schwabach als mögliches Oberzentrum enthalten. Seine Versorgungsfunktion soll insbesondere durch die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen weiter ausgebaut sowie funktional-städtebauliche Mängel beseitigt werden. Auf eine Stabilisierung und qualitative Verbesserung der Arbeitsplatzzentralität soll durch Verbreiterung der Branchenstruktur und durch Stärkung des Dienstleistungssektors hingewirkt werden.

Der ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr), insbesondere der schienengebundene ÖPNV, soll mit den Erfordernissen der Region abgestimmt und weiter ausgebaut werden. In den Bereichen Ausbildung, Versorgung, Wohnen und Arbeiten sollen Ergänzungsfunktionen für das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlagen übernommen werden.

Auf eine verstärkte Kooperation und Koordinierung mit dem gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlagen soll hingewirkt werden. (siehe *Regionalplan Industrieregion Mittelfranken, Stand 01.10.2000, Kapitel A V*)

Das mögliche Oberzentrum Schwabach kann als südlichster Partner der Mittelfränkischen Städteachse Nürnberg/Fürth/Erlagen/Schwabach aufgrund seiner Nähe zum gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlagen eine bedeutende Entlastungs- und Ergänzungsfunktion zur Stärkung des Kernbereichs des großen Verdichtungsraumes wahrnehmen. Schwabach soll dazu beitragen, den anhaltenden Urbanisierungs- und Suburbanisierungsprozess in geordnete Bahnen zu lenken. Hierzu ist eine verstärkte Kooperation und Koordination mit den Städten des gemeinsamen Oberzentrums erforderlich.

## 3 Geschichtliche Entwicklung

### 3.1 Frühgeschichte

Spätestens in der Hallstadtzeit (750-500 v. Chr.) lebten im Schwabacher Stadtgebiet Menschen – das beweist der Fund einer Urne mit den Überresten einer Brandbestattung. Der heutige Name der Stadt leitet sich von dem gleichnamigen Flüsschen her, das die Stadt durchfließt – „Suapaha“, das heißt „Schwaben-Bach“. So nannten die Franken rund tausend Jahre nach der Hallstadtzeit das Flüsschen, weil sie an seinen Ufern allem Anschein nach schwäbische Siedler vorfanden.

### 3.2 Frühes Mittelalter

Die Franken, die im 8. Jahrhundert im Zug der fränkischen Landnahme von Westen her nach Franken kamen, errichteten überall auf ihrem Weg ins unbekannte Gebiet Etappenorte, die der Verpflegung und Beherbergung von Mensch und Tier, v. a. aber auch des durchziehenden Militärs, dienten: die so genannten Königshöfe. Soweit wir heute schließen können, war Schwabach einer davon.

Urzellen des heutigen Schwabach waren somit im frühen Mittelalter der erwähnte Königshof sowie nachweislich drei so genannte „Urhöfe“ – der Strangshof, der Kappenzipfelhof und der Widemhof.

### 3.3 Hochmittelalter

Aus den oben erwähnten vier Kristallisationspunkten wuchs zunächst eine Siedlung mit Dorfcharakter. Diese wird im Jahr 1117 erstmals urkundlich erwähnt: „suabach“.

Ab 1166 gehörte das Dorf Schwabach zu den Besitzungen des Zisterzienserklosters Ebrach im Steigerwald. Man darf sich die damalige Siedlung noch recht klein vorstellen: Sie umfasste vermutlich nicht mehr als 10 Bauernhöfe.

Im Jahr 1299 bekommt Schwabach einen neuen Herrn: Den Grafen Emicho von Nassau. Deshalb ist das Wappen des späteren niederländischen Königshauses Nassau-Oranien, ein goldener Löwe im blauen Schild, ein Teil des heutigen Schwabacher Stadtwappens.



Unter Nassauischer Herrschaft und Förderung erlebt der Ort einen ersten wirtschaftlichen Aufschwung: 1303 verleiht der Nassauer dem Dorf das Marktrecht. Der Ort, nunmehr umgeben von einer rudimentären Befestigung aus Wall, Graben und Palisaden, hatte nun das Recht, Märkte abzuhalten – eine wichtige Vorbedingung für das Aufblühen von Handwerk, Handel und Gewerbe.

Im Jahr 1364 wird Schwabach an die Burggrafen von Nürnberg und späteren Markgrafen von Brandenburg-Ansbach aus dem Haus Hohenzollern verkauft. Die zollerischen Herren fördern ihre Neuerwerbung kräftig: In einer Urkunde aus dem Jahr 1371 wird Schwabach zum ersten Mal als Stadt bezeichnet. Das erste Stadtwappen zeigt neben den schwarz-weißen Hohenzollernquadrate zwei gekreuzte Bierschöpfen – ein Hinweis auf das wichtigste Gewerbe der frischgebackenen Stadt.

### 3.4 Spätmittelalter

Mit dem steilen Aufstieg der Hohenzollern gewinnt auch die Stadt Schwabach an Bedeutung und wird Sitz eines markgräflichen Amtmanns. Der wachsende Wohlstand spiegelt sich in reger Bautätigkeit: Ab 1375 wird das Spital mit seiner Kirche errichtet, später dort auch eine zweite Brücke über die Schwabach gebaut. Eine Lateinschule entsteht. Seit ca. 1434 (bis 1795) gibt es in Schwabach eine herrschaftliche Münze.

1469 wird mit dem Bau einer neuen gotischen Stadtkirche begonnen, die 1495 fertig gestellt ist und wie ihre Vorgängerin den beiden Heiligen Johannes und Martin geweiht wird. Der 71 m hohe Stadtkirchturm gilt heute noch als Wahrzeichen von Schwabach. Die Blattgoldauflagen im Inneren der Kirche beweisen, dass damals schon das Handwerk der Goldschlägerei in der Stadt ausgeübt wurde, für das Schwabach noch heute berühmt ist.

1528 wird das „neue“ Rathaus vor der Stadtkirche fertig gestellt, das heute ebenfalls Wahrzeichen der Stadt ist, ein Jahr später das Amtmannshaus schräg gegenüber. Um diese Zeit hat Schwabach an die 1500 Einwohner über 15 Jahre und ist eine blühende, wohlhabende Kleinstadt mit einem selbstbewussten und aufstrebenden Bürgertum.

Im 16. Jahrhundert verhilft die Reformation dem kleinen Schwabach zu ungeahnter Wichtigkeit. 1528 wird hier nach Beratungen, an denen Osiander teilnimmt, die Brandenburgisch-Nürnbergische Kirchenordnung fixiert. Nur ein Jahr später treffen sich im heute noch existenten Wirtshaus zum „Goldenen Stern“ am Marktplatz die führenden Theologen der protestantischen Fürstenopposition und formulieren die „Schwabacher Artikel“, eine der Grundlagen der Augsburger Konfession und damit der gesamten evangelischen Glaubenslehre.

### 3.5 Frühneuzeit

Einen jähen Einschnitt in die wirtschaftliche Entwicklung Schwabachs und seiner Bürger stellen die blutigen Ereignisse des 30-jährigen Krieges dar. Es kommt zur Belagerung und Einnahme Schwabachs am 1. Juli 1632 durch die Truppen Wallensteins. Während der fünftägigen Plünderung zerstört die Soldateska einen Großteil der Stadt. Später, so erzählen die Chroniken, sei Schwabach so zerstört und menschenverlassen gewesen, dass auf den Straßen das Gras wuchs.

Nach dem Krieg fanden zunächst österreichische und oberpfälzische Glaubensflüchtlinge, dann ab 1686 Hugenotten aus Frankreich Aufnahme in der Stadt. Letztere durften sich in der Boxlohe ein eigenes Kirchlein, die „Franzosenkirche“, bauen.

Ein wichtiges Handwerk, das in späterer Zeit noch größte Bedeutung erlangen sollte, kam 1633 in die Stadt: die Nadlerei. Noch heute hat Schwabach als Nadlerstadt einen weltweiten Ruf. Auch die erste Fabrik für Gold- und Silberdrahtzug siedelte sich an – die Grundlagen für die spätere „Metallerstadt“ Schwabach sind spätestens jetzt gelegt.

Das 18. Jahrhundert sieht Schwabach als aufstrebende Industrie- und Gewerbestadt. Als schönstes Schmuckstück des Marktplatzes lässt der Landesherr Wilhelm Friedrich den „Schönen Brunnen“ errichten, der 1717 eingeweiht wird.

Aber dieses Jahrhundert ist gleichzeitig auch eine Zeit der Naturkatastrophen, Hungersnöte und Krankheiten: 1731 zerstört eine schreckliche Überschwemmung viele Häuser in der Innenstadt und bringt mehreren Menschen den Tod. Mehrere Hochwasser und zwei schlimme Krankheits- und Seuchenjahre folgen, die die Stadtbevölkerung um ein Viertel auf 5500 Einwohner reduzieren. 1792 geht Schwabach an Preußen über.

### 3.6 Neuzeit

Doch die preußische Ära bleibt ein Intermezzo – im Zuge der von Napoleon vorgenommenen Neuordnung Europas gehen die fränkischen Provinzen Preußens im Jahre 1806 an Bayern. Die neue Regierung verleiht der Stadt im Jahr 1818 die Kreisfreiheit, die mit einer Unterbrechung bis heute beibehalten werden konnte.

Mitte des 19. Jahrhunderts zieht endgültig die Moderne in der Stadt ein. 1849 wird der Bahnhof gebaut und Schwabach hat somit Anschluss an das Eisenbahnnetz. 1864 wird das Gaswerk errichtet und die öffentliche Straßenbeleuchtung von Öl auf Gas umgestellt. Mit der Versorgung der Bevölkerung durch Leitungswasser wird 1869 begonnen.

Das Maschinenzeitalter beginnt: 1870 arbeitet die erste Nadelfabrik mit einer Dampfmaschine. Die Nadlerei und mit ihr die gesamte Metallindustrie nehmen ab da einen steilen Aufschwung. Schwabach wird zur „Stadt der hundert Schlotte“.

### 3.7 20. Jahrhundert

Anfang des 20. Jahrhunderts ist Schwabach zu einer Industriestadt ersten Ranges geworden. Über 120 Goldschlägereien festigen den Ruf der Stadt als internationales Zentrum der Blattgoldverarbeitung. Schwabacher Grammophonnadeln drehen sich in aller Welt auf den Plattentellern, und sogar in China wäscht man sich mit den in Schwabach hergestellten exklusiven Seifen der hier ansässigen Hofseifenfabrik Ribot. Doch der Erste Weltkrieg und die Weltwirtschaftskrise bringen die wirtschaftliche Blüte der Stadt zum Erliegen.



Den Zweiten Weltkrieg übersteht Schwabach so gut wie unzerstört, wenn auch die NS-Zeit, wie überall, ihre Wunden hinterlässt. Von ermittelten 96 in Schwabach geborenen bzw. hier ansässigen Juden wurden mindestens 47 im Holocaust ermordet. Nur einer kehrte nach dem Krieg in seine Heimatstadt zurück.

Nach 1945 tragen neben den einheimischen Schwabachern und Schwabacherinnen Tausende von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen zum wirtschaftlichen Wiederaufbau bei. Nach dem Ende des so genannten „Wirtschaftswunders“ war die einheimische Industrie wieder so gut entwickelt, dass der Übergang zu innovativen Techniken bewältigt werden konnte. 1953 wurde schließlich ein neues Stadtwappen eingeführt.

### 3.8 Schwabach heute

Heute ist Schwabach stolz auf eine gelungene Altstadtanierung, die im Jahr 1979 mit der Verleihung der „Europa-Nostra-Medaille“ ihre entsprechende Würdigung fand. Eine umsichtige Kommunalpolitik hat dazu geführt, dass Traditionspflege und zukunftsorientiertes Handeln in der Stadt Hand in Hand gehen. So bleibt die Geschichte in Schwabach anschaulich und lebendig, ohne dass die Stadt ihre wirtschaftliche Stellung in der Städteachse Nürnberg-Fürth-Erlangen-Swabach eingebüßt hätte. Und die Städtepartnerschaften mit dem französischen Kurort Les Sables d'Olonne an der Atlantikküste und dem türkischen Touristenzentrum Kemer am Mittelmeer sowie der griechischen Stadt Kalambaka lassen die Schwabacher auch den Gedanken an ein europäisches Miteinander nicht aus den Augen verlieren.

*(Quelle: Internetseiten der Stadt Schwabach, unter "Geschichte")*

## 4 Natürliche Grundlagen

### 4.1 Landschaftliche Gegebenheiten

(Aus: ABSP für die Stadt Schwabach)

Das Stadtgebiet von Schwabach liegt nach dem Standardwerk der naturräumlichen Gliederung (MEYNEN et al. 1953-62, Maßstab 1: 1.000.000) im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit **Mittelfränkisches Becken** (113). TICHY (1973) differenziert innerhalb der Stadtgrenzen von Schwabach folgende vier naturräumliche Einheiten im Maßstab 1:200.000:

- 113.31 Bibert-Schwabach-Rezat-Platten
- 113.35 Rednizaue
- 113.50 Rother Sandplatten
- 113.51 Reichelsdorfer Schotterterrassen

In Anpassung an den umgebenden Landkreis Roth und die Stadt Nürnberg werden folgende ökologische Raumeinheiten unterschieden, das Siedlungsgebiet wird dabei wegen der Dominanz der Bebauung gegenüber den naturräumlichen Faktoren als eigene Einheit aufgefasst:

- A Bibert-Schwabach-Rezat-Platten
- B Rednizaue
- C Rother Sandplatten und Reichelsdorfer Schotterterrassen
- D Verdichtungszentrum des Stadtgebietes von Schwabach

Die Reichelsdorfer Schotterterrassen werden mit den Rother Sandplatten aufgrund der vergleichbaren Struktur und der geringen Flächengröße zu einer ökologischen Raumeinheit zusammengefasst.

### 4.2 Klima - Boden - Wasser

(Aus: ABSP für die Stadt Schwabach)

#### 4.2.1 Klima

Die Angaben über die allgemeinen klimatischen Verhältnisse von Schwabach sind im Wesentlichen der Diplomarbeit von Andreas Nagl für das Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg (NAGL 1997) und dem Klimaatlas von Bayern (DEUTSCHER WETTERDIENST 1952) entnommen.

Großklimatisch gehört das Fränkische Keuperland zum Übergangsbereich zwischen maritimen Klima, das sich durch milde Winter, kühle Sommer und höhere Luftfeuchtigkeit auszeichnet, und dem kontinentalen Klima, das durch kalte Winter, warme Sommer und eine geringe Luftfeuchtigkeit charakterisiert wird. Die jeweilige Witterungscharakteristik bestimmt die entsprechende Großwetterlage. Bei West- und Nordwestwetter herrscht der maritime Einfluss vor: gemäßigte Temperatur, hohe Luftfeuchte, wolkenreicher Himmel und reichliche Niederschläge bestimmen die Witterung. Bei Ostwetterlagen macht sich der kontinentale Einfluss bemerkbar: trockenes, wolkenarmes Wetter mit höheren Temperaturen im Sommer und niedrigeren im Winter. Der leicht ansteigende, südliche Randbereich des subkontinental beeinflussten Nürnberger Beckens erstreckt sich über den Raum Schwabach. Die Rednizfurche kann auch klimatisch als Achse bezeichnet werden. Sie markiert in etwa den Übergang vom Lee der Frankenhöhe im Westen bis zum Stau vor der Frankenalb im Osten.

#### **4.2.1.1 Temperatur**

Daten aus Klimamessungen liegen für Schwabach nur von 1978 bis 1981 vor. Es wurden daher auch Daten des Deutschen Wetterdienstes von den Stationen Roth und Nürnberg-Fischbach berücksichtigt. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei ca. 8° C, der Unterschied zwischen Januar- und Julidurchschnitt bei 19° C. Im Raum Wolkersdorf werden noch unter 30 Tage mit Schneedecke gezählt, nach Süden hin nimmt die Anzahl zu. Phänologisch lässt sich zwischen dem Rednitztal und den Keuperflächen differenzieren. Die Keuperflächen erwärmen sich im Frühjahr deutlich rascher, wodurch hier mit der Haferaussaat vor dem 31. März begonnen werden kann. Durch den Schutz der Frankenalb blühen die Apfelbäume östlich der Rednitz und Regnitz schon vor dem 5. Mai. Im Raum Schwabach blühen die Äpfel erst fünf Tage später. Auch im Herbst sind die sandigen Keuperflächen östlich der Alb durch Wärme begünstigt. Bereits nach dem 7. Oktober kann die Winterroggensaart beginnen.

#### **4.2.1.2 Niederschlag**

Die mittleren Jahresniederschläge von unter 600 mm steigen nach Osten zum Stau der Frankenalb hin rasch, nach Süden zu nur langsam. Das Niederschlagsmaximum liegt im Mai. Die mittleren Niederschläge von Mai bis Juli liegen über 200 mm.

#### **4.2.1.3 Wind**

Um die generelle Windsituation in Schwabach zu erfassen, wurden die Windaufzeichnungen der Klimastation an der (ehemaligen) Sondermüllanlage ausgewertet. Die vorherrschende Windrichtung ist Westsüdwest bis Nordnordwest. Bei Tiefdruckwetterlagen mit vorherrschenden Winden aus westlichen Richtungen wirken die nach West-Ost ausgerichteten Täler von Zwieselbach, Schwabach, Mainbach und Schwarzach als reliefbedingte Strömungsleitbahnen. Es kommt dabei zu intensivem Luftaustausch in den Ballungsgebieten.

Der ausgedehnte, industriefreie westlich gelegene Raum der Frankenhöhe wirkt sich bei solchen Wetterlagen positiv auf die Luftqualität aus. In der Stadtmitte werden die Winde stark abgebremst. Im Januar tritt dort Windstille mit einer Häufigkeit von mehr als 50 % auf.

An allen Klimastationen im Stadtgebiet wird deutlich, wie sich bei Hochdruckwetterlagen schwache Ost- bis Südost-Winde einstellen. Die Häufigkeit solcher Winde liegt bei etwa 33 %. Für die Luftqualität von Schwabach sind diese Winde problematisch, da sich im Anstrombereich Industrie- und Gewerbeemittenten sowie die Autobahn A 6 befinden.

#### **4.2.1.4 Klimatische Belastungssituationen**

Belastend für das Stadtklima sind die atmosphärischen Verhältnisse während austauscharmer Hochdruckwetterlagen. Im Sommer kommt es dabei zu einer kombinierten Wärme und Schadstoffbelastung der Luft. Im Winter spielt ausschließlich die Schadstoffbelastung eine Rolle. Die jährliche Häufigkeit dieser Wetterlagen lag im Untersuchungszeitraum bei etwas über 20 %. Die Belastung durch Schadstoffe wurde im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms für die Stadt Schwabach nicht untersucht.

Austauscharme Hochdruckwetterlagen sind gekennzeichnet von schwachen Winden, vorwiegend geringer Bewölkung und intensiver Einstrahlung durch die Sonne. Besonders betroffen sind Stadtteile mit hoher Versiegelung und dichter Bebauung, da sie sich tagsüber stark aufheizen. Die niedrigen Windgeschwindigkeiten sorgen kaum für einen Austausch der belasteten Luft mit frischen Luftmassen. Die tagsüber gespeicherte Wärme wird während der Abend- und Nachtstunden an die Umgebungsluft abgegeben und verhindert so eine vom Menschen als angenehm empfundene Abkühlung. Die Folgen sind eine hohe Schadstoffanreicherung und eine hohe Wärmebelastung für den Menschen (z. B. Schwüle).

Besonders bei älteren und kreislaufgeschwächten Menschen kann das Fehlen der nächtlichen Abkühlung nachteilige gesundheitliche Auswirkungen hervorrufen. Auch ist bei Nachttemperaturen über 18° C, wie sie in wärmebelasteten Gebieten auftreten, die Voraussetzung für einen physiologisch erholsamen Schlaf nicht mehr gegeben.

#### 4.2.2 Boden

Die Bodenverhältnisse werden v. a. vom geologischen Untergrund, der Morphologie, dem Stau- und Grundwassereinfluss und insbesondere im städtischen Raum von der Nutzung bestimmt. Die Bodenverhältnisse im Stadtgebiet sind grob in Böden in bebauten Bereichen und Böden in nicht bebauten Bereichen zu unterteilen. In bebauten Bereichen sind die Böden im Wesentlichen geprägt durch die frühere und aktuelle Nutzung und die daraus resultierenden Ausgangsmaterialien für die Bodenbildung.

Hier dominieren sog. Stadtböden. Diese sind meist versiegelt und weisen im Unterboden oft Auffüllmaterialien auf. Stoffliche oder physikalische Belastungen sind häufig. Im unbebauten Bereich dominieren die natürlichen Bodenbildungsfaktoren (z. B. Geologie, Stau- und Grundwassereinfluss). Weil diese Faktoren in Schwabach stark variieren, ist in einem großen Teil des unbebauten Stadtgebietes ein kleinteiliges Bodenmosaik vorzufinden.

#### 4.2.3 Grundwasser

Das hier zur Diskussion stehende oberflächennahe Grundwasser ist im Untergrund von Schwabach zum einen im Keuper, zum andern in den quartären Lockerablagerungen anzutreffen.

Das **Keupergrundwasser** fließt vor allem in den geklüfteten, mehr oder minder porösen Sandsteinen des Sandstein- und auch des höheren Gipskeupers (Mittlerer Keuper). Diese Poren/Kluft-Grundwasserleiter (Aquifere) werden in unregelmäßiger Weise von wasserstauenden Tonlagen durchzogen, die schlecht wasserdurchlässige Partien darstellen und als Grundwasserstauer (Aquifuge und Aquiclude) wirken.

Treten sie als begrenzte Lagen im höheren Teil des Keuperstockwerks (z. B. im Coburger Sandstein, Blasensandstein oder Burgsandstein) auf, so können sich darüber Grundwasservorkommen von nur lokaler Verbreitung, so genannte schwebende Grundwasserstockwerke, entwickeln. Solche schwebenden Grundwasserstockwerke wurden innerhalb des Coburger Sandsteins und Unteren Burgsandsteins im Umfeld der Sondermülldeponie Schwabach, im Coburger Sandstein im Bereich des Industriegebietes an der Walpersdorfer Straße sowie im Blasensandstein an den Südhängen des Schwabachtales nördlich Unterreichenbach beobachtet.

### 4.3 Nutzungsarten

Die Nutzungsarten der nicht besiedelten Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

- Grünflächen wie Parks etc. ( X ha = X % der Gesamtfläche der Stadt)\*
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen X ha = X % der Gesamtfläche der Stadt)\*
- Forsten und Holzungen ( X ha = X % der Gesamtfläche der Stadt)\*
- Wasserflächen ( X ha = X % der Gesamtfläche der Stadt)\*

\* Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die landwirtschaftlichen Flächen in den Talräumen werden überwiegend als Wiesen, die auf den Hochflächen und an den Hängen überwiegend als Äcker genutzt.

Die Forstflächen im Süden und Westen sind überwiegend mit Nadelhölzern (Kiefern) bestockt, während im Norden und am Hang zur Rednitz sowie im unteren Schwabachtal verbreitet Laubhölzer (Eichen, Buchen, Eschen, Erlen und Weiden) angetroffen werden, ansonsten in sämtlichen Tal- und vielen Hangbereichen Büsche, Sträucher, Gehölze und Obstkulturen.

Größere innerstädtische Grünflächen sind:

- Schwabachtal
- Stadtpark
- Waldfriedhof
- Vogelschutzanlage

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

#### **4.4 Schutzzonen (Restriktionen)**

Es bestehen folgende für die Flächennutzungsplanung bedeutsame Schutzzonen:

##### **4.4.1 Wasserschutzzonen**

- Westlich der Maisenlach mit den Tiefbrunnen III - VI
- Im westlichen Schwabachtal mit den Tiefbrunnen I + II
- Westlich von Wolkersdorf mit den Tiefbrunnen XI + XII
- Nördlich von Dietersdorf mit dem Hochbehälter
- Tiefbrunnen

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

##### **4.4.2 Überschwemmungsgebiete**

Die bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiete ziehen sich an der Rednitz und der Schwarzach entlang.

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

##### **4.4.3 Landschaftsschutzgebiete / Geschützte Landschaftsbestandteile / Naturdenkmale**

Die aus der Landschaftsschutzkarte der Stadt Schwabach vom 1999 übernommenen Landschaftsschutzgebiete ziehen sich hauptsächlich an der Schwabach, der Rednitz und der Schwarzach entlang. Außerdem steht noch ein Großteil der Maisenlach und des Teufelsholzes unter Landschaftsschutz. Zudem stehen alle größeren zusammenhängenden Waldflächen, alle Talgründe sowie das landschaftlich besonders reich strukturierte Gebiet nördlich von Unterreichenbach (Hecken, Obstgärten, Feldgehölze, Solitärbäume etc.) unter Landschaftsschutz.

Ebenso werden Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile in den Flächennutzungsplan übernommen. Bei den geschützten Landschaftsbestandteilen wird ab einer Größe von etwa 2.500 m<sup>2</sup> eine flächige Darstellung gewählt, darunter eine symbolische. Daneben bleibt die Landschaftsschutzverordnung als eigenständige Verordnung bestehen.

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

#### **4.4.4 FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete)**

Im Gebiet der Stadt Schwabach liegt eine Teilfläche des nach FFH-Richtlinie vorgeschlagenen Gebietes des Rednitztales. (Der überwiegende Teil liegt auf dem Stadtgebiet der Stadt Nürnberg.) Es handelt sich um einen strukturreichen, wenig verbauten Fluss mit weitgehend durchgängigem Gehölzsaum in einer überwiegend als Grünland genutzten Talauwe mit regelmäßigen Überschwemmungen. Grund für den Vorschlag war die Bedeutung des Gebietes als Repräsentanzgebiet für frische Flachland-Mähwiesen im zentralen Mittelfränkischen Becken, hervorragende Bestände in enger Verzahnung mit Fluss- und Auwaldlebensräumen sowie wichtige Habitate der grünen Keiljungfer. Er trägt die vorläufige Gebietsnummer 6632-601.

An Lebensraumtypen sind folgende Typen vertreten:

- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (3150)
- Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe (6430)
- Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (6510)
- Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae), prioritär (91E0)

An Tier- und Pflanzenarten sind vertreten:

- Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*) (1037)
- Groppe (*Cottus gobio*) (1163)

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 5 Bevölkerung

### 5.1 Allgemeines

Seit über 30 Jahren kommen in Deutschland weniger Kinder auf die Welt, als für die Erhaltung des Bevölkerungsstandes nötig wären. Die durchschnittliche Anzahl der Geburten je Frau hat sich auf einem niedrigen Niveau von ca. 1,39 stabilisiert. Für die Erhaltung des Bevölkerungsbestandes wäre jedoch eine Anzahl von durchschnittlich 2,1 Kindern je Frau nötig, da durch die Geburten der Frau natürlich auch der andere Elternteil reproduziert werden soll und einige Frauen aus biologischen Gründen oder Gründen der Lebensplanung kinderlos bleiben.

Zwar haben viele Frauen, die Kinder bekommen, auch weiterhin in der Regel zwei Kinder, jedoch hat sich die Anzahl der Frauen, die mehr als zwei Kinder haben, deutlich in ihrem Anteil verringert, während sich der Anteil der Frauen mit einem Kind vergrößert hat. Besonders zentral ist aber die Tatsache, dass immer mehr Frauen ihr Leben lang kinderlos bleiben.

### 5.2 Bevölkerungsentwicklung

Wenige Jahre nach Wirksamwerdung des Flächennutzungsplanes Mitte der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts fand 1987 eine Volkszählung statt. Seit dieser Zeit gibt es eine kontinuierliche und belastbare Erfassung der Schwabacher Einwohnerzahlen. Daher soll die Betrachtung der Entwicklung der vergangenen Jahre auf den Zeitraum seit 1987 begrenzt werden. Es werden sowohl Zahlen des statistischen Landesamtes als auch der Stadt Schwabach selbst herangezogen. Dabei umfassen die Zahlen des Landesamtes nur die Hauptwohnsitze, die der Stadt Haupt- und Nebenwohnsitze.

#### 5.2.1 Bevölkerungszuwachs

Zum Stand der Volkszählung im Jahre 1987 hatte die Stadt Schwabach nach Angaben des statistischen Landesamtes insgesamt 33.703 Einwohner (15.899 männlich, 17.804 weiblich) mit Hauptwohnsitz gemeldet. Im Januar 1988 waren mit Haupt- und Nebenwohnsitz 35.498 Einwohner in Schwabach gemeldet. Bis April 2006 nahmen die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz um 5.110 auf 40.608 zu. Zu den Stichtagen Dezember 1990, Dezember 1995, Dezember 2000 und Dezember 2005 waren mit Haupt- und Nebenwohnsitz 36.746, 38.971, 39.671 sowie 40.608 Einwohner gemeldet. Von Seiten des statistischen Landesamtes wurden für die gleichen Stichtage folgende Zahlen (nur Hauptwohnsitze) benannt: 35.514, 37.639, 38.213 sowie 38.952 (September 2005).

Stichtag	Statistisches Landesamt	Stadt Schwabach
Dez. 1987 / Jan. 1988	33.703	35.498
Dez. 1990	35.514 (+ 1.811)	36.746 (+ 1.248)
Dez. 1995	37.639 (+ 2.125)	38.971 (+ 2.225)
Dez. 2000	38.213 (+ 574)	39.671 (+ 700)
Dez. 2005	38.952 (Sept. 2005) (+ 739)	40.608 (+ 937)
Differenz 1987 - 2005	+ 5.249	+ 5.110

Tabelle 1

#### *Bevölkerungszuwachs*

*Die Zuwächse in Klammern beziehen sich immer auf den vorangegangenen Stichtag.*

## 5.2.2 Bevölkerungsbewegung

Aus den Zahlen in Kapitel 5.2.1 lässt sich ablesen, dass die Stadt Schwabach über die Jahre gesehen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hatte. Es ist allerdings auch erkennbar, dass das Wachstum seit Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts deutlich gebremst wurde. Dies dürfte vor allem damit zusammen hängen, dass bis Mitte der 90er Jahre noch deutliche Einwohnergewinne im Zuge der Deutschen Einheit zu verzeichnen waren und sich diese Wanderungswelle seitdem deutlich verflacht hat. Dies trifft sowohl für Zahlen des statistischen Landesamtes mit nur den Hauptwohnsitzen zu, als auch für die Haupt- und Nebenwohnsitzentwicklung der Stadt Schwabach. Insbesondere in den Jahren zwischen 1990 und 1995 ist ein Zuwachs deutlich im vierstelligen Bereich auszumachen. Danach geht die Entwicklung für die nächsten beiden Fünfjahreszeiträume 1995 bis 2000 und 2000 bis 2005 deutlich in den dreistelligen Bereich zurück.

## 5.3 Altersgliederung

Zum Stichtag 31.05.2006 stellt sich die Alterspyramide für die Stadt Schwabach wie folgt dar (nur Hauptwohnsitze):

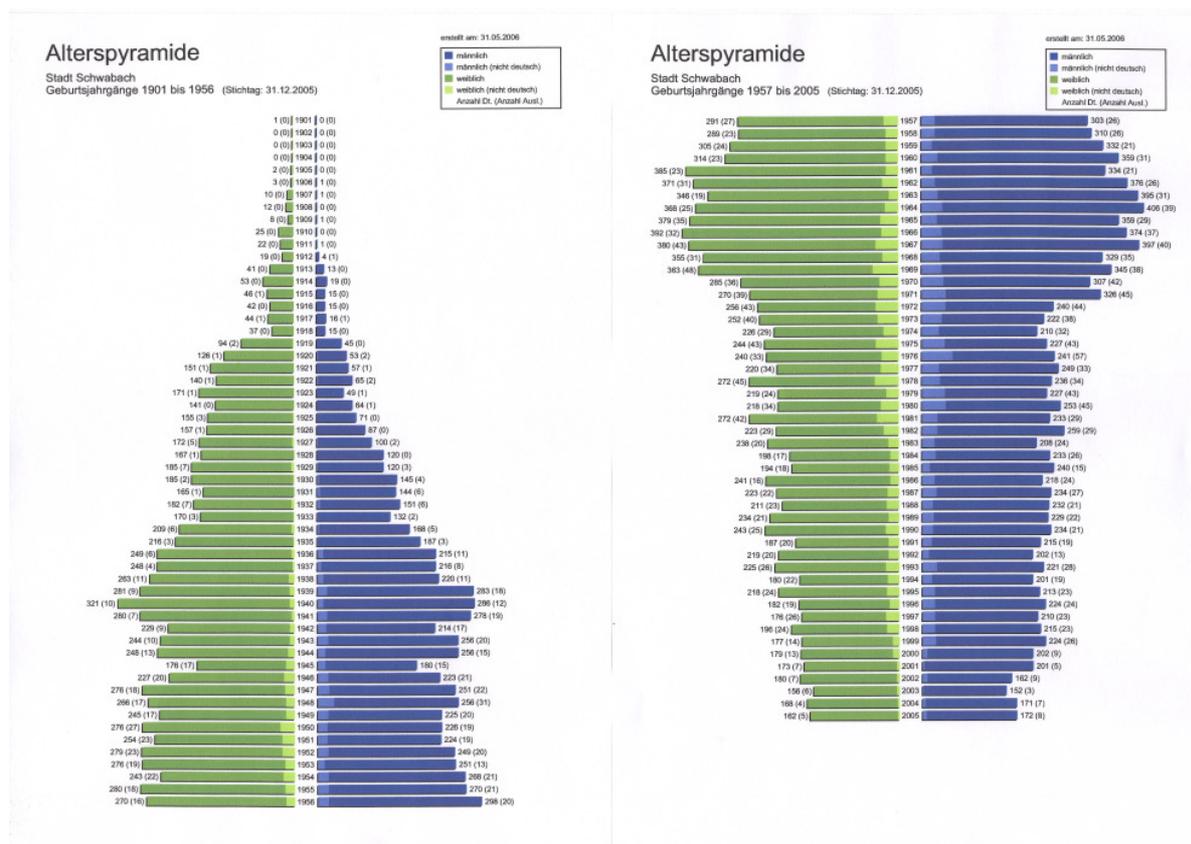


Abbildung 1  
Alterspyramide

Summe Deutsche weiblich / männlich (gesamt):  
Summe Ausländer weiblich / männlich (gesamt):  
Einwohner gesamt weiblich / männlich (gesamt):

19.260 / 17.920 (37.180)  
1.617 / 1.746 (3.363)  
20.877 / 19.666 (40.543)

## 5.4 Übrige demografische Daten

### 5.4.1 Geschlechteranteil

Für die in Kapitel 5.2.1 benannten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung lässt sich auch eine Unterteilung in männlich – weiblich – gesamt vornehmen. Diese sieht dann wie folgt aus:

Stichtag	Statistisches Landesamt gesamt	Männlich	Weiblich	Stadt Schwabach gesamt	Männlich	weiblich
Dez. 1987 / Jan. 1988	33.703	15.899	17.804	35.498	16.881	18.617
Dez. 1990	35.514 (+ 1.811)	16.894 (+ 995)	18.660 (+ 856)	36.746 (+ 1.248)	17.579 (+ 698)	19.167 (+ 550)
Dez. 1995	37.639 (+ 2.125)	./.	./.	38.971 (+ 2.225)	18.887 (+ 1.308)	20.084 (+ 917)
Dez. 2000	38.213 (+ 574)	18.383	19.830	39.671 (+ 700)	19.200 (+ 313)	20.471 (+ 387)
Dez. 2005	38.952 (Sept. 2005) (+ 739)	18.749 (+ 366)	20.203 (+ 373)	40.608 (+ 937)	19.704 (+ 504)	20.904 (+ 433)
Differenz 1987 - 2005	+ 5.249	+ 2.850	+ 2.399	+ 5.110	+ 2.823	+ 2.287

Tabelle 2

Die Zuwächse in Klammern beziehen sich immer auf den vorangegangenen Stichtag.

### 5.4.2 Religionszugehörigkeit

Zum Stichtag 31.12.2005 stellte sich die Verteilung der EinwohnerInnen im Stadtgebiet der Stadt Schwabach im Hinblick auf ihre Religionszugehörigkeit wie folgt dar:

Religion	Deutsche			Ausländer			Gesamt		
	m	w	Gesamt	m	w	Gesamt	m	w	Gesamt
Evangelisch	8.069	9.227	17.296	52	75	127	8.121	9.302	17.423
Röm. Katholisch	5.361	6.406	11.767	360	374	734	5.721	6.780	12.501
Altkatholisch	4	3	7	2	0	2	6	3	9
Reformiert	9	15	24	0	1	1	9	16	25
Israelitisch	0	2	2	3	4	7	3	6	9
Gesamt	13.443	15.653	29.096	417	454	871	13.860	16.107	29.967

Tabelle 3

Andere Religionen sind nicht erfasst, daher Abweichungen von der Anzahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten.

## 5.5 Bevölkerungsprognose

Vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung in Mitteleuropa und in Deutschland im Besonderen, sah sich die Stadt Schwabach veranlasst, basierend auf den aktuellen Einwohnerzahlen in Verbindung mit den sich abzeichnenden Entwicklungstrends, eine Bevölkerungsprognose zu beauftragen. (*Bevölkerungsprognose bis 2050 für die Stadt*

*Schwabach, April 2003, BASIS-Institut für soziale Planung, Beratung und Gestaltung GmbH, Nonnenbrücke 1, 96047 Bamberg).*

Ziel war es, durch das Durchspielen verschiedener Szenarien einen Korridor der denkbaren und möglichen Entwicklungen abzustecken. Darauf aufbauend konnte für den Zielhorizont dieses neuen Flächennutzungsplanes eine Wohnbauflächenbedarfsprognose erstellt werden. Analog zur Bevölkerungsprognose umfasst auch diese einen Korridor zwischen minimalem und maximalem Bedarf, aus dem dann der Umfang der in der Planung erforderlichen neuen Wohnbauflächenausweisungen begründet wird (siehe Kapitel 8.1.1).

Die im Rahmen der Diskussion der aktuellen Flächennutzungsplanung zugrunde gelegte Einwohnerzielzahl von +/- 42.000 Einwohnern (Hauptwohnsitze) kann bei einer durchschnittlichen Verfügbarkeit von 60% bereits allein durch Flächen, die im Flächennutzungsplan schon als Wohnbauflächen dargestellt und noch unbebaut sind sowie durch zurückhaltende Flächenneuausweisung und Baulücken erreicht werden, ausgehend von einer derzeitigen Einwohnerzahl von 40.608 zum Stichtag 31.12.2005 (Haupt- und Nebenwohnsitze) bzw. 38.952 zum Stichtag 30.09.2005 (nur Hauptwohnsitze). Die Einwohnerzielzahl entspricht dann einem Zuwachs von etwa 3.000 EW bei den Hauptwohnsitzen. Diese Bevölkerungszahl wird durch eine aktuelle Prognose für die Region gestützt, die bei einer Veranstaltung in Ansbach vorgestellt wurde. Danach ist für Schwabach bis 2023 noch mit einer Bevölkerungszunahme von bis zu 6% zu rechnen. Ausgehend von den Hauptwohnsitzen entspricht dies etwa 2.300 EW.

## 6 Infrastruktur

In den folgenden Kapiteln werden sowohl Bestand als auch künftiger Bedarf an Infrastruktureinrichtungen im Gebiet der Stadt Schwabach betrachtet.

### 6.1 Öffentliche Einrichtungen

#### 6.1.1 Verwaltungen

Es bestehen in Schwabach folgende öffentlichen Verwaltungen:

- Stadtverwaltung mit Ordnungsrathaus (Friedrich-Ebert-Straße), Bau- und Umweltrathaus (Albrecht-Achilles-Straße), Rathaus (Königsplatz), Baubetriebsamt (Roßtaler Straße), Allgemeiner Verwaltung (Ludwigstraße, Eisentrautstraße, Bahnhofstraße)
- Teilbereiche des Landratsamtes Roth
- Amtsgericht Schwabach
- Staatliches Vermessungsamt Schwabach
- Agentur für Arbeit bzw. ARGE (Agentur für Arbeit und Sozialamt Schwabach aufgrund von Hartz IV)
- Staatliches Gesundheitsamt Roth, Dienststelle Schwabach
- Polizeiinspektion Schwabach (ab 15.12.2006)
- Finanzamt Schwabach
- Straßenmeisterei
- Autobahnmeisterei
- Staatliches Forstamt Allersberg, Dienststelle Schwabach
- Deutsche Post AG, Stadtparkstraße, mit Nebenstellen und Agenturen
- Öffentliche Geschäftsstellen der Industrie, des Handels, des Handwerks und der Gewerkschaften
- Bürgerhaus mit Bibliothek, Archiv, Stadtbildstelle, Versammlungsräumen etc.
- Städtisches Museum in der Ansbacher Straße
- Staatliches Schulamt

#### 6.1.2 Schulen und Bildungseinrichtungen

Es bestehen in Schwabach folgende Schulen und sonstigen Bildungseinrichtungen:

##### 6.1.2.1 Grund- und Hauptschulen

- Luitpoldschule, Schillerplatz 1
- Schule Unterreichenbach, Unterreichenbacher Straße (gehört organisatorisch zur Luitpoldschule)
- Christian-Maar-Schule, Galgengartenstraße 3
- Schule Penzendorf, Asternstraße 11 (gehört organisatorisch zur Helmschule)
- Volksschule Schwabach - Zwieseltalschule, Am Wasserschloss
- Johannes-Helm-Schule, Penzendorfer Straße 10
- Karl-Dehm-Schule, Gutenbergstraße 22
- Johannes-Kern-Schule, Paul-Goppelt-Straße 4

Grundlage für die Verteilung dieser Schulen im Stadtgebiet sind die von der Regierung von Mittelfranken genehmigten Schulsprengel. Der Bedarf ist von der Quantität und den Standorten her bei mittel- bis langfristig abnehmenden Schülerzahlen grundsätzlich gedeckt.

### 6.1.2.2 Realschulen und Gymnasien

- Staatliche Realschule, Waikersreuther Straße 9a
- Adam-Kraft-Gymnasium, Bismarckstraße 6
- Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium, Haydnstraße 1

Der Bedarf ist durch die zwei Gymnasien (Wolfram-von-Eschenbach- und Adam-Kraft-Gymnasium) und die Realschule gedeckt. Im Zuge von G8 (achtstufiges Gymnasium) kam es kurzfristig zu vermehrtem Raumbedarf, der durch geeignete Erweiterungsmaßnahmen an den beiden Gymnasien gedeckt wird.

Die vertikale Schulgliederung wird grundsätzlich beibehalten. Eine Gesamtschule (horizontale Gliederung) ist bislang nicht vorgesehen.

### 6.1.2.3 Berufsbildende Schulen

#### 6.1.2.3.1 Berufsschule

- Berufs- und Wirtschaftsschule, Südliche Ringstraße 9a

Schwabach bildet für den Landkreis und die Stadt selbst für den kaufmännischen Zweig einen Schwerpunkt. Der Raumbedarf ist mittel- bis langfristig gedeckt.

#### 6.1.2.3.2 Wirtschaftsschule

- Berufs- und Wirtschaftsschule, Südliche Ringstraße 9a

Der Bedarf ist durch einen Neubau in der Vergangenheit mittel- bis langfristig gedeckt.

#### 6.1.2.3.3 Sonstige (mit Kindergärten)

- Freier Kindergarten Schwabach e.V. Schafnach, Schafnacher Straße 27
- Schwabacher Kinderstube e.V., Alexanderstraße 7a
- Altstadtkindergarten, Petzoldstraße 8
- Waldemar-Bergner-Kindergarten, Henseltweg 6
- Kindergarten Forsthof, Konrad-Adenauer-Straße 35
- Anne-Frank-Kindergarten, Eichwasenstraße 53
- Waldorfkindergarten, Penzendorfer Straße 14
- Kindergarten Christopherus, Am Wasserschloss 3
- Kindergarten St. Lukas, Dr.-Ehlen-Straße
- Kindergarten St. Martin, Am alten Friedhof 1
- Kindergarten St. Matthäus, Wilhelm-Dümmeler-Straße 116b
- Kindergarten St. Sebald, Alexanderstraße 6
- Kindergarten St. Monika, Waldheimstraße 10
- Kindergarten St. Stilla, Austraße 31b
- Kindergarten Unterreichenbach, Uigenauer Weg 16 a
- „Netz für Kinder“ der Johanniter:
  - Villa Kunterbunt, Angerstraße 5
  - Takatuka, Südliche Ringstraße 46
  - Hoppetosse, Kettelerstraße 21 a
- Sonderpädagogisches Förderzentrum (SFZ), Ansbacher Straße 11,
- Schulvorbereitende Einrichtung (SVE) angegliedert, Museumsstraße 2
- Musikschule, Wittelsbacher Straße 1
- Lebenshilfe:

- Wohnheime Haydnstraße 1 und 1a sowie Waikersreuther Straße 5
- Betreuungsverein Äußere Rittersbacher Straße 7
- Heilpädagogisches Kinderzentrum Waikersreuther Straße 11a
- Frühförder- und Beratungsstelle Gundekarstraße 20

Für unterdurchschnittlich Begabte besteht eine Sonderschule (Lebenshilfe) mit Wohnheim sowie das SFZ und die SVE und für geistig und körperlich Behinderte eine so genannte „beschützende Werkstatt“. Ein weiterer Ausbau und damit verbundener Flächenbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

#### 6.1.2.3.4 Volkshochschule und Bücherei/Bibliothek

- Volkshochschule VHS, Königsplatz 29a
- Stadtbibliothek, Königsplatz 29a
- Stadtarchiv, Königsplatz 29a
- Stadtbildstelle, Wittelsbacher Straße 1

### 6.1.3 Sozialeinrichtungen

#### 6.1.3.1 Krankenhaus

Das Stadtkrankenhaus Schwabach bietet insgesamt 180 Betten in den Fachabteilungen Innere Medizin, Allgemein- und Unfallchirurgie, Gynäkologie und Geburtshilfe, Anästhesiologie und Intensivmedizin sowie der Belegabteilung Hals, Nase, Ohren. Die Fachabteilungen im Zusammenwirken mit den besonderen Einrichtungen wie beispielsweise die interdisziplinäre Intensivstation, die interdisziplinäre Notfall- und Aufnahmeabteilung, die Operationsabteilung, Labor, Endoskopie, Radiologie, Apotheke oder die Physikalische Therapie stehen für ein breit gefächertes und qualitativ hochwertiges Leistungsspektrum mit überzeugendem Renommee in der gesamten Region. In jüngerer Zeit (Anfang 2005) wurde eine Bettenabteilung in 20 Betten mit Voll- und Halbtagspflege umgewandelt.

Allein 2005 wurden rund 7.000 Patienten mit den unterschiedlichsten Erkrankungen und Verletzungen stationär behandelt. Hinzu kommen rund 8.000 Notfallbehandlungen in der interdisziplinären Ambulanz. Etwa 350 Kinder wurden geboren.

#### Geschichte des Schwabacher Stadtkrankenhauses:

1937-1938	Neubau des Stadtkrankenhauses mit 94 Betten
1953	Eröffnung Erweiterungsbau, Aufstockung der Bettenzahl auf 140
1957	Erweiterung des Krankenhauses, neue Operationsabteilung, neue Entbindungsstation und 83 zusätzliche Betten
1980	Architekturwettbewerb für einen kompletten Neubau
1986	Grundsteinlegung des Funktionsneubaus
1990	Einweihung des Funktionsneubaus
1992	Planung der weiteren Bauabschnitte
1998	Einweihung der beiden Bettenhaustürme
1999	Neubau der Verwaltung
2000	Endgültige Fertigstellung mit kompletter Neugestaltung der Eingangssituation und der Verwaltung



Das Schwabacher Stadtkrankenhaus 1939



Modell des Stadtkrankenhauses mit der neuen Eingangssituation

(Quelle: Internetseiten des Stadtkrankenhauses Schwabach und telefonische Auskunft)

Für ein ambulantes Gesundheitszentrum wurde in 2006 mit dem Bau begonnen.

### **6.1.3.2 Kindergärten**

Die Kindergärten sind im Kapitel 6.1.2 „Schulen und Bildungseinrichtungen“ abgehandelt, da ihnen vermehrt schulvorbereitende Funktion zukommt.

### **6.1.3.3 Altenhilfe und Behindertenhilfe**

In Kapitel 2.2 des Landesentwicklungsprogramms wird bezüglich der Alten- und Behindertenhilfe folgende Zielsetzung formuliert:

„Die ambulante Versorgung älterer und alter Menschen soll durch Unterstützung und Entlastung der pflegenden Angehörigen flächendeckend gesichert werden.

Im Bereich der ambulanten gerontopsychiatrischen Versorgung, der ambulanten und mobilen geriatrischen Rehabilitation sowie der Sterbebegleitung soll ein möglichst engmaschiges Versorgungsnetz auf- und ausgebaut werden.

Teil- und vollstationäre Einrichtungen der Altenhilfe sollen unter Berücksichtigung der Altersentwicklung und der sich verändernden Sozial- und Familienstrukturen bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung ausgebaut werden.

Die Landkreise und kreisfreien Gemeinden sollen als zuständige Aufgabenträger im Sinne einer dauerhaften Altenpflegeplanung gemeinsam mit den Gemeinden und den Einrichtungs- und Kostenträgern vor Ort eine Pflegeinfrastruktur schaffen, die eine leistungsfähige, an den örtlichen Besonderheiten orientierte, wohnortnahe und aufeinander abgestimmte Versorgung der älteren Menschen mit teil- und vollstationären Altenpflegeeinrichtungen gewährleistet.

Teil- und vollstationäre Altenpflegeeinrichtungen sollen möglichst in Oberzentren, möglichen Oberzentren, Mittelzentren, möglichen Mittelzentren, Unterzentren, Siedlungsschwerpunkten und Orten mit einem anerkannten Bedarf an entsprechenden Pflegeplätzen zur Verfügung gestellt werden. Tagespflegeeinrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung bereitgestellt werden.“

Es sollen Voraussetzungen geschaffen werden, dass Menschen mit Behinderung in allen Landesteilen ein möglichst selbst bestimmtes Leben führen können. Die Schaffung einer barrierefreien Umwelt soll landesweit angestrebt werden.

Auf die Förderung und Betreuung der Menschen mit Behinderung soll durch ein abgestuftes und differenziertes System von Einrichtungen und Maßnahmen der Behindertenhilfe in zumutbarer Entfernung hingewirkt werden. Bevorzugt sollen integrierte Einrichtungen angestrebt werden.

Einrichtungen zur Frühförderung von Säuglingen sowie Kleinkindern mit sonderpädagogischen Förderbedarf sollen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung gestellt werden. Als Standorte für Einrichtungen der Früherkennung von Behinderungen sollen Oberzentren und mögliche Oberzentren mit einem tragfähigen Einzugsbereich in Betracht kommen. Als Standorte für Einrichtungen der Frühbehandlung sollen Oberzentren, mögliche Oberzentren, Mittelzentren, mögliche Mittelzentren und in Einzelfällen auch Unterzentren und geeignete Siedlungsschwerpunkte in Betracht kommen.

Für Jugendliche und Erwachsene mit Behinderung mit besonderen beruflichen Eingliederungsproblemen sollen ausreichende zeitgemäße Ausbildungs- und Umschulungsangebote in Berufsbildungs- und Berufsförderungswerken in zumutbarer Entfernung zur Verfügung gestellt werden.

Ein bedarfsdeckendes Netz an Werkstätten für Menschen mit Behinderung mit einem differenzierten, auf die Bedürfnisse der dort Beschäftigten ausgerichteten Arbeitsplatzangebot als

teilstationäre Einrichtungen der beruflichen Rehabilitation von Menschen mit Behinderung oder als Teil von stationären Einrichtungen soll gewährleistet werden. Teilstationäre Einrichtungen sollen in Oberzentren, möglichen Oberzentren und geeigneten Mittelzentren zur Verfügung stehen, erforderlichenfalls ergänzt durch zugeordnete Werkstätten auch in möglichen Mittelzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkten.“

„Wohnheime für Menschen mit Behinderung sollen in günstiger, räumlicher Zuordnung zu den in den Werkstätten für Menschen mit Behinderung bestehenden Arbeits- und Beschäftigungsmöglichkeiten in allen Landesteilen weiter ausgebaut werden. Darüber hinaus sollen auch für diejenigen Betroffenen, die nicht in einer Werkstätte für Menschen mit Behinderung beschäftigt werden können, ausreichend Heimplätze mit tagesstrukturierenden Angeboten bereitgestellt werden.“

„Es soll darauf hingewirkt werden, dass auch chronisch psychisch kranke Menschen in allen Landesteilen ein selbstbestimmtes Leben möglichst in der Nähe ihrer Heimatgemeinde führen können.“

„Menschen mit Behinderung oder chronischer Krankheit sollen möglichst wohnortnah von ambulanten Beratungs- und Betreuungsdiensten versorgt werden. Diese Dienste der offenen Behindertenarbeit sollen in einem landesweiten Netz möglichst in jedem Landkreis bzw. kreisfreier Stadt vorgehalten werden. Für bestimmte Behinderungsgruppen sollen darüber hinaus überregionale Spezialdienste zur Verfügung gestellt werden.“

Auf den Ausbau der besonderen Fahrdienste für nach Art und Schwere der Behinderung besonders betroffene Bürger soll, soweit erforderlich, hingewirkt werden.

„Einrichtungen zur Beratung, Betreuung und Integration von Spätaussiedlern und ausländischen Arbeitnehmern und ihren Familien sollen landesweit zur Verfügung gestellt und untereinander koordiniert werden.“

„Ein bedarfsdeckendes Netz an Werkstätten für Menschen mit Behinderung mit einem differenzierten, auf die Bedürfnisse der dort Beschäftigten ausgerichteten Arbeitsplatzangebot als teilstationäre Einrichtungen der beruflichen Rehabilitation von Menschen mit Behinderung oder als Teil von stationären Einrichtungen soll gewährleistet werden. Teilstationäre Einrichtungen sollen in Oberzentren, möglichen Oberzentren und geeigneten Mittelzentren zur Verfügung stehen.“

Der Bedarf an Einrichtungen zur Alten- und Behindertenhilfe kann in Schwabach überwiegend als gedeckt angenommen werden.

#### **6.1.3.4 Hilfe für Spätaussiedler und ausländische Arbeitskräfte**

Übergangswohnheime für die vorläufige Aufnahme von Spätaussiedlern sollen nach Möglichkeit außerhalb der großen Verdichtungsräume in geeigneten zentralen Orten höherer oder mittlerer Stufen mit einem differenzierten Arbeitsplatzangebot, Verwaltungs- und Betreuungseinrichtungen bereitgestellt werden. Auf eine möglichst ausgewogene Verteilung der Übergangswohnheime soll geachtet werden. Die endgültige Unterbringung von Spätaussiedlern soll in geeigneten zentralen Orten mit einem möglichst hohen Angebot an gewerblichen und industriellen Arbeitsplätzen außerhalb der großen Verdichtungsräume angestrebt werden.

Einrichtungen zur Beratung, Betreuung und Integration von Spätaussiedlern und ausländischen Arbeitnehmern und ihren Familien sollen landesweit zur Verfügung gestellt und untereinander koordiniert werden.

Der Bedarf kann in Schwabach als gedeckt angenommen werden.

### 6.1.4 Religion

Der Bedarf an kirchlichen Einrichtungen ist als gedeckt anzunehmen. Für Einrichtungen nicht-christlicher Religionen ist derzeit kein ausgeprägter Flächenbedarf erkennbar, dem durch flächige Plandarstellungen im Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden kann. Es werden bislang überwiegend Gebetsräume nachgefragt.

### 6.1.5 Sicherheit (einschließlich Unfallrettung etc.)

Die Feuerwehr ist an der Friedrich-Ebert-Straße 20 relativ zentral untergebracht, hat ein befriedigendes Platzangebot mit Übungsmöglichkeiten und kann gut gewartet werden.

Ortsteilbezogene freiwillige Feuerwehren befinden sich in:

- Dietersdorf, Oberbaimbacher Weg
- Wolkersdorf, Dietersdorfer Straße
- Limbach, Am Lindlein
- Unterreichenbach, Volkachstraße
- Penzendorf, Rennweg
- Schaftnach, Schaftnacher Straße

Der Gerätepark ist zum Teil erneuerungsbedürftig.

Die Polizei liegt mit ihrem seit dem letzten Flächennutzungsplan neu errichteten Gebäude neben der Feuerwehr in der Friedrich-Ebert-Straße ebenfalls recht zentral. Eine zentrale Leitstelle des Roten Kreuzes mit Rettungswagen sowie einem Notarztwagen befindet sich ebenfalls in Schwabach, außerdem noch das Technische Hilfswerk (THW), die Wasserwacht und der Malteser-Hilfsdienst sowie die Johanniter.

## 6.2 Sport- und Spielstätten / Freizeit & Erholung

### 6.2.1 Sportplätze und Sportflächen

Im Stadtgebiet befinden sich 6 Standorte für Sportplätze mit über 22 ha Fläche, 6 Standorte für Schulsportplätze mit fast 7 ha Fläche und 6 Standorte für Tennisplätze mit über 2 ha Fläche. Die einzelnen Standorte sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

<u>Sportflächen</u>	<u>Fläche in qm</u>
<b>• Sportplätze:</b>	
TSV Wolkersdorf, 3 Plätze	40.000
SV Unterreichenbach, 3 Plätze	28.000
TV 48 Schwabach, davon ein Kunstrasenplatz für Hockey	26.800
DJK Schwabach	15.800
SC Schwabach 04 (inkl. Standort für das neue Stadion)	90.000
Eintracht Penzendorf, 2 Plätze	<u>21.600</u>
<b>Summe</b>	<b>222.200</b>
<b>• Schulsportplätze:</b>	
Nordschule	11.000
An der Jahnstraße, reiner Hartplatz	8.500
Penzendorf	7.800
Wolkersdorf	14.000
Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium	15.400
Schulzentrum West	<u>11.100</u>
<b>Summe</b>	<b>67.800</b>

• **Tennisplätze (Sondersportflächen):**

Stadtpark	2.870
Forsthof	3.300
Bei der Vogelschutzanlage	7.000
Wolkersdorf	2.700
Unterreichenbach, 2 Plätze	<u>21.800</u>
<b>Summe</b>	<b>37.670</b>

• **Freibäder**

Beheiztes Freibad „Parkbad“	29.865
-----------------------------	--------

### 6.2.2 Sporthallen

Im Gebiet der Stadt Schwabach gibt es folgende zu verwaltende Sporthallen im Eigentum der Stadt:

- Hans-Hocheder-Sporthalle, Gutenbergstraße 22a (Dreifachhalle)
- Doppelturnhalle Bismarckstraße, Bismarckstraße 8 (Zweifachhalle)
- Sporthalle Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium, Haydnstraße 1 (Zweifachhalle)
- Sporthalle Johannes-Kern-Schule, Fritz-Ribot-Straße (Zweifachhalle)
- Sporthalle Förderzentrum, Heilsbronner Straße (Zweifachhalle)
- Sporthalle Wöhrwiese, Wöhrwiese 1 (Einfachhalle)
- Sporthalle Johannes-Helm-Schule, Penzendorfer Straße 10 (Einfachhalle)
- Sporthalle Luitpoldschule, Schillerplatz 1 (Einfachhalle)
- Zwieseltalhalle, Am Wasserschloß 65 (Einfachhalle)
- Turnhalle im Alten Deutschen Gymnasium, Wittelsbacherstraße 1 (Einfachhalle)
- Turnhalle der Volksschule Penzendorf, A sternstraße 11 (Einfachhalle)
- Gymnastikraum Johannes-Helm-Schule, Penzendorfer Straße 10
- Gymnastikraum Förderzentrum, Ansbacher Straße 11

Darüber hinaus gibt es folgende zur Absicherung des Schulsportes durch Anmietung und dingliche Rechte abgesicherte zu verwaltende Sporthallen im Eigentum Dritter:

- Jahnhalle 1 des TV 1848 Schwabach (Zweifachhalle)
- Jahnhalle 2 des TV 1848 Schwabach (Einfachhalle)
- Jahnhalle 3 des TV 1848 Schwabach (Judohalle)
- Sporthalle der DJK Schwabach (Einfachhalle)
- Sporthalle des SV Unterreichenbach (Einfachhalle)
- Kletterhalle der DAV -Sektion Schwabach-

Der Bedarf an Sporthallen dürfte hiermit auch für die Zukunft als gedeckt anzunehmen sein.

### 6.2.3 Hallen und Räume für kulturelle Veranstaltungen

Im Gebiet der Stadt Schwabach gibt es folgende Hallen und Räume für kulturelle Veranstaltungen:

**Städtisch**

Galerie im Bürgerhaus  
Königsplatz 29  
91126 Schwabach  
Tel.: 875857  
Fassungsvermögen: \*

**Nicht städtisch**

Alte Synagoge  
Synagogengasse 6  
91126 Schwabach  
Tel.: 860204  
Fassungsvermögen: 130 Plätze

**Städtisch**

Bürgerhaus  
Königsplatz 33a  
91126 Schwabach  
Tel.: 860306  
Fassungsvermögen: Saal: 120 Plätze  
Keller: 50 Plätze

VHS-Medienraum  
Königsplatz 29a  
91126 Schwabach  
Tel.: 860204  
Fassungsvermögen: 40 Plätze

Jugendzentrum  
Königstraße 20a  
91126 Schwabach  
Tel.: 82907  
Fassungsvermögen: 450 Plätze

Markgrafensaal  
Ludwigstraße 16  
91126 Schwabach  
Tel.: 860328  
Fassungsvermögen: 750 Plätze

Goldener Saal im Rathaus  
Königsplatz 1  
91126 Schwabach  
Tel.: 860450  
Fassungsvermögen: 50 Plätze  
26 Plätze mit Tischen

Schwabacher Marionettenbühne  
Wittelsbacherstraße 1  
91126 Schwabach  
Tel.: 16551  
Fassungsvermögen:  
Kinderveranstaltungen: 150 Plätze  
Erwachsenenveranstaltungen: 120 Plätze

*\* Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

Der Bedarf an Räumlichkeiten für kulturelle Zwecke dürfte hiermit auch für die Zukunft als gedeckt anzunehmen sein.

**6.2.4 Frei- und Hallenbäder**

Im Gebiet der Stadt Schwabach gibt es ein Freibad (Parkbad an der Angerstraße) sowie ein Hallenbad (Bismarckstraße). Darüber hinausgehender Bedarf ist derzeit nicht erkennbar.

**Nicht städtisch**

Internationales Frauencafé  
Angemietet von der AWO  
Nördliche Ringstraße 11 a  
91126 Schwabach  
Tel.: 836878, 2419 oder 16332  
Fassungsvermögen: 25 Plätze

Ateliergemeinschaft Bachgasse 10  
Bachgasse 10  
91126 Schwabach  
Tel.: 887885  
Fassungsvermögen: 100 Plätze

Stadtkirche St. Johannes und St. Martin  
Martin-Luther-Platz 1  
91126 Schwabach  
Tel.: 836328  
Fassungsvermögen: 800 Plätze

Tanzcafé Nobis  
Limbacher Straße 12a  
91126 Schwabach  
Tel.: 4378  
Fassungsvermögen: 250 Plätze Tanzlokal

Galerie Gaswerk  
Nördliche Ringstraße 9  
91126 Schwabach  
Tel.: 937882  
Fassungsvermögen: \*

Flanigans Irish Pub  
Bachgasse 12  
91126 Schwabach  
Tel.: 85266  
Fassungsvermögen: \*

## 6.2.5 Sonstige Sportanlagen

Weitere zweckgebundene öffentliche/halböffentliche Freiflächen sind: ein Hundebriefeplatz in Obermainbach, ein Reitplatz nördlich von Unterreichenbach und der Schießplatz südlich der Schützenstraße. Ein weiterer privat betriebener Reitplatz befindet sich außerdem östlich von Oberbaimbach im Talgrund.

## 6.2.6 Öffentliche Kinderspielplätze / Bolzplätze

### 6.2.6.1 Öffentliche Kinderspielplätze

#### 6.2.6.1.1 Bestand der Kinderspielplätze in Schwabach für Kinder bis 12 Jahre

Nr.	Stadtbezirk	Straße	Größe (m <sup>2</sup> )	Flur-Nr.	Gmk.
1.	SC-Mitte	Apothekersgarten	60	38/3 34/2	SC SC
2.	SC-Mitte	Ostanger	2.400	1243 TF	SC
3.	SC-Mitte	Heimkehrerstraße	877	1268/11	SC
4.	SC-Mitte	Schmauserstraße	600	1277/1 TF	SC
5.	SC-Mitte	Alte Gärtnerei	500	1251/1	SC
6.	SC-Mitte	Penzendorfer Straße / Johannes-Helmschule	160	256/9 TF	SC
7.	SC-Mitte	Henseltweg	1.000	678	SC
8.	SC-Nord	Nördliche Ringstraße	447	510	SC
9.	SC-Nord	Hirtenweg	900	820/26 TF	SC
10.	SC-Nord	Humboldtstraße	584	610/17	P
11.	SC-Nord	Cella-Straße	500	660/25	P
12.	SC-Süd mit Uigenau, Forsthof, Obermainbach	Konrad-Adenauer-Straße	2.138	1709	SC
13.	SC-Ost	Hölderlin-Straße	374	1409/39	SC
14.	SC-Ost mit Gartenheim	Adalbert-Stifter-Weg	770	1362/14 TF	SC
15.	SC-West	Badstraße	850	990 TF	SC
16.	SC-West	Wildbirnenweg	327 480	1046/52 1046/79	SC SC
17.	SC-West	Am Siechweiher	825	1099/7 TF	SC
18.	Eichwasen	Franz-Xaver-Schuster-Straße	2.430	873/299	SC
19.	Unterreichenbach	Schlossplatz	630	52	U
20.	Unterreichenbach	Zirkeldörfer Straße	550	4/2	U
21.	Limbach	Bayernplatz	1.181	580/135	P
22.	Limbach	Schwabenstraße	559	574/163	P
23.	Limbach	Rednitzhang	700	555 TF	P
24.	Penzendorf	Dr.-Ehlen-Straße	1000	157/43	P
25.	Penzendorf/Schafnath	Schafnathener Straße	1250	651/2 TF	G
26.	Vogelherd	Kienbühl	570	1334/5	SC
27.	Vogelherd	Igelsdorfer Weg	550	1772 TF	SC
28.	Wolkersdorf/Dietersdorf	Dietersdorfer Straße	470	19/9	W
29.	Wolkersdorf	Am Pfaffensteig	1.802	692/77	W

Nr.	Stadtbezirk	Straße	Größe (m <sup>2</sup> )	Flur-Nr.	Gmk.
30.	Wolkersdorf	Bergleite	774	320/25	W
31.	Wolkersdorf	Wüstenrotstraße	1530		W
31.	Wolkersdorf	Ricarda-Huch-Straße	140	320/47	W

*Tabelle 4*

*Bestand Kinderspielplätze*

(SC = Schwabach; P = Penzendorf; U = Unterreichenbach; G = Großschwarzenlohe; W = Wolkersdorf)

**6.2.6.1.2 Bedarfsermittlung**

Grundlage für die Bedarfsermittlung stellt die DIN 18034 (Stand Oktober 1998) dar.

- Spielflächen im Quartiersbereich für Kinder von etwa 6 bis 11 Jahren sollten sich in einer Entfernung bis etwa 400 m Fußweg (Radius um Spielplatz 300 m) befinden. Nettofläche 450-800 m<sup>2</sup>; Bruttofläche 675-1200 m<sup>2</sup>.
- Spielflächen im Nachbarschaftsbereich für Kinder unter 6 Jahren sollten sich in einer Entfernung bis 100 m Fußweg (Radius um Spielplatz 75 m) befinden. Nettospielefläche 40-150 m<sup>2</sup>; Bruttospielefläche 60-225 m<sup>2</sup>.

Im Gegensatz zur früheren für die Bedarfsermittlung von Spiel- und Freizeitflächen maßgeblichen DIN 18034 beinhaltet die neue DIN keine Größenangaben und Mindestgrößen mehr, sondern geht von einer Wohnumfeldgestaltung aus, die das Spielen nicht mehr nur auf die ausgewiesenen Flächen beschränkt, sondern sich auf Wohnstraßen, Höfe u. ä. ausdehnt.

		Kleinkinder bis 6 Jahre		Kinder 6-12 Jahre	
Flächenbedarf Bruttofläche (m <sup>2</sup> ) je Einwohner		0,75		0,75	
Bruttofläche je Spielplatz (m <sup>2</sup> )		60 bis 225		675 bis 1200	
Stadtbezirk (Wahlbezirk)	Altersgruppe 1-12 Jahre	Einwohner / Anteil Kinder bis 12 J.	Bedarf: Einwohner x 1,5 (m <sup>2</sup> )	Bestand (m <sup>2</sup> )	Überschuss / Defizit (m <sup>2</sup> )
Stadt-Mitte/ Altstadt	334	2.751 / 12,1 %	4.126	5.597	+ 1.471
Nord	518	3.900 / 13,3 %	5.850	2.431	- 3.419
Ost mit Gartenheim	442	3.766 / 11,7 %	5.649	770	- 4.879
Süd mit Uigenau/ Forsthof, Obermainbach	946	7.454 / 13,0 %	11.181	2.138	- 9.043
West	428	3.687 / 11,6 %	5.530	2.482	- 3.048
Eichwasen	534	4.755 / 11,2 %	7.132	2.430	- 4.702
Limbach/ Nasbach	442	3.429 / 12,9 %	5.143	2.440	- 2.703
Vogelherd	127	1.176 / 10,8 %	1.764	1.120	- 644
Unterreichenbach	188	1.449 / 13,0 %	2.173	1.180	- 993
Wolkersdorf mit Ober- und Unterbaimbach u. Dietersdorf	578	5211 / 11,1 %	7.816	4.576	- 3.240

*Tabelle 5*

*Kinderspielplatzflächen*

Bis auf die Stadtmitte sind alle anderen Stadtbezirke mit Spielplätzen unterversorgt. Folglich muss der Flächennutzungsplan in diesen Stadtbezirken zusätzliche Spielplätze darstellen.

## 6.2.6.2 Öffentliche Bolzplätze

### 6.2.6.2.1 Bestand der öffentlichen Bolzplätze in Schwabach für Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre

Nr.	Stadtbezirk	Straße	Größe m <sup>2</sup>	Flur-Nr.	Gmk.
1	SC-West	Am Neuen Bau	750	990 TF	SC
2	SC-Mitte	Jugendzentrum	250		SC
3	Forsthof	Joachimsthaler Straße	1.400	1183 TF	SC
4	SC-Nord	Hirtenweg	455	820 TF	SC
5	SC-Nord	Ehemalige Kaserne / O'Brien-Park (nur vorübergehend)	7.000		SC
6	SC-Nord	Cella-Straße	1.900	687/3 TF	P
7	SC-West	Wildbirnenweg	1.172	1046/65	SC
8	Gartenheim	Adalbert-Stifter-Weg	375	1362/14 TF	SC
9	SC-Mitte	Henseltweg	1.200	758 TF	SC
10	Gartenheim	Königsbergstraße	1.000	1398	SC
11	Eichwasen	Kleingartenanlage	1.650	873 TF	SC
12	Eichwasen	Wilhelm-Dümmeler-Straße	300	873/368 TF	SC
13	Limbach	Rednitzhang	540	555 TF	P
14	Limbach	Bayernplatz	390	1778 TF	P
15	Penzendorf	Rennweg	1.230	177 private Eigentümer	P
16	Penzendorf / Schafnach	Schafnacher Straße	1.350	651/2	G
17	Wolkersdorf	Am Pfaffensteig	1.200	692/77 TF	W
18	Vogelherd	Igelsdorfer Weg	340	1772/34	SC
19	Forsthof / Obermainbach	Obermainbach	400	1221 TF	G
20	Untereichenbach	Zirkeldörfer Weg	2.380	129 TF	U
20	Dietersdorf	Südlicher Ortsrand	2.400	189 TF Feuerwehr	W

Tabelle 6

#### Bestand Bolzplätze

(SC = Schwabach; P = Penzendorf; U = Untereichenbach; G = Großschwarzenlohe; W = Wolkersdorf)

#### 6.2.6.2.2 Bedarfsermittlung

##### Flächenbedarf gemäß DOG-Richtlinie:

	Jugendliche ab 12 Jahren
Flächenbedarf Bruttofläche (inkl. abschirmender Grünflächen usw.) je Einwohner in m <sup>2</sup>	0,75
Größe der Spielfläche in m <sup>2</sup>	800 - 3750

##### Einzugsgebiet nach DIN 18034

Zumutbare Entfernung von der Wohnung (Fußweg) in m	1000
Radius	750 m
Zugang	Möglichst ohne Überschreiten stark befahrener Straßen

Stadtbezirk (Wahlbezirk)	Altersgruppe 13-17 Jahren	Einwohner / Anteil Jugendlicher von 13 – 17 Jahren	Bedarf: Einwohner x 0,75 (m <sup>2</sup> )	Bestand (m <sup>2</sup> )	Überschuss / Defizit (m <sup>2</sup> )
SC-Mitte	112	2.751/4,1 %	2.063	1.450	- 613
SC-Nord	172	3.900/4,4 %	2.925	9.355	+ 6.430
SC-Ost (mit Gartenheim)	174	3.766/4,6 %	2.824	1.375	- 1.449
SC-West	171	3.687/4,6 %	2.765	1.922	- 843
SC-Süd (mit Uigenau, Forsthof; Obermainbach)	396	7.454/5,3 %	5.590	1.800	- 3.790
Eichwasen	248	4.755/5,2 %	3.566	2.650	- 916
Limbach / Nasbach	191	3.429/5,6 %	2.571	930	- 1.641
Penzendorf (mit Schwar- zach, Schaftnach)	88	1.637/5,4 %	1.227	2.580	+ 1.353
Wolkersdorf (mit Ober- und Unterbaimbach und Dietersdorf)	278	5.211/5,3 %	3.908	3.600	- 308
Vogelherd	50	1.176/4,25 %	882	740	+ 142
Unterreichenbach	79	1.449/5,5 %	1.086	2.380	+ 1.294
Summe	1.959	39.215/5,0 %		28.782	

Tabelle 7  
Bolzplatzflächen

#### 6.2.6.2.3 Versorgung der Stadt mit Bolzplätzen und Jugendspiel-Angeboten

##### Sehr gute Versorgung in den Stadtbezirken:

- Eichwasen
- Schwabach Nord-West
- Obermainbach
- Schaftnach
- Unterreichenbach

##### Gute Versorgung in den Stadtbezirken:

- Schwabach Mitte
- Forsthof
- Schwabach Nord-Ost
- Schwabach Ost und Gartenheim
- Wolkersdorf West
- Penzendorf
- Dietersdorf
- Limbach
- Vogelherd

##### Keine Versorgung in den Stadtbezirken

- Schwabach Süd
- Uigenau
- Wolkersdorf Ost
- Ober- und Unterbaimbach

### Standortkriterien für Bolzplätze und Jugendspielplätze

- Möglichst großer Abstand oder Abschirmung zur Wohnbebauung (Lärmschutz)
- Ortsrandlage
- Keine Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Flächen
- Gute Erreichbarkeit
- Integration in vorhandene und geplante öffentliche Grün- und Freiflächen
- Möglichst aus städtischem Grundstücksbestand

#### 6.2.6.2.4 Neue Standortvorschläge

Stadtbezirk	Lage	Bisherige planungsrechtliche Vorgabe	Verfügbarkeit
Schwabach Süd	Landschaftspark Süd, südlicher Abschnitt	Grünfläche Parkanlage	Städt. Eigentum
Schwabach Süd	Südlich Heinrich-Krauß-Straße	Landwirtschaft	Privates Eigentum
Schwabach Nord	Ehemalige Kaserne / O'Brien-Park	Gemeinbedarf	Bundesrepublik
Wolkersdorf	Ca. 100 m nördlich der Rotenbergstraße	Landwirtschaft	Privates Eigentum
Wolkersdorf	Lage im Bereich Friedhof	Wohnbaufläche geplant	Privates / Städtisches Eigentum
Unterbaimbach / Oberbaimbach	Nördlich unter Freileitung	Landwirtschaft	Privates Eigentum
Vogelherd	Zwischen Schwalbenweg und B2	Grünfläche	Städt. Eigentum
Limbach	Nasbacher Grund, nördlich Lohengrinstraße	Gemischte Baufläche	Privates Eigentum
Limbach	Unbebaute Abstandsfläche südlich der Schwaben-Straße	Landwirtschaft und gem. Baufläche	Privates Eigentum

Tabelle 8

Standortvorschläge für Bolzplätze

#### Anmerkung:

*In Ausnahmefällen wurden, u. a. wegen der Erreichbarkeit für Gebiete mit hohem Bedarf, auch innerhalb von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Spiel- und Bolzplatz-Standorte geplant. Da Bolzplätze kaum Änderungen der Flächen benötigen und die Nutzung einen relativ geringen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, ergibt sich so kein nennenswerter Zielkonflikt, insbesondere da diese Spiel- und Sportbereiche die Verbindung zur freien Landschaft schaffen können und somit auch den Erlebniswert für Kinder und Jugendliche haben.*

### **6.2.7 Freizeit und Erholung in der freien Landschaft**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm Schwabach (ABSP) ist der Bereich Freizeit und Erholung umfangreich untersucht und dargestellt. Die folgenden Ausführungen sind überwiegend dem ABSP entnommen. Grundsätzliche Feststellungen zur Bewertung der Landschaft für die Erholungseignung sind im ABSP nachzulesen und werden hier nicht wiedergegeben.

### 6.2.7.1 Bewertung des Landschaftspotentials für die Naherholung

Bezeichnung der Landschaftseinheit	Bewertung Gewässer	Bewertung Landwirtschaft	Bewertung Wald	Übergang Siedlungslandschaft	Eigenart	Gesamtbewertung
1. Feldflur auf der Hochfläche nördlich Dietersdorf	–	Gering	–	Mittel	Gering	Gering
2. Zwieselbachtal	Mittel	–	Hoch	Mittel	Hoch	Hoch
3. Feldflur um Ober- und Unterreichenbach	–	Gering	Hoch	Hoch	Mittel	Mittel
4. Truppenübungsplatz nördlich vom Eichwasen	–	Hoch	Hoch	Gering	Hoch	Hoch
5. Waldgebiet Brünst	–	–	Mittel	–	Hoch	Mittel
6. Feldflur zwischen Eichwasen, Wolkersdorf und Limbach	Gering	Gering	–	Gering	Gering	Gering
7. Feldflur südlich Wolkersdorf mit Teufelsholz	Mittel	Mittel	Hoch	Mittel	Mittel	Mittel
8. Schwabachtal	Hoch	Hoch	Hoch	Mittel	Hoch	Hoch
9. Volckachtal	Hoch	Mittel	–	Hoch	Hoch	Hoch
10. Waldgebiet Laubenhaid	–	–	Hoch	–	Hoch	Hoch
11. Feldflur zwischen Uigenau und Unterreichenbach	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
12. Mainbachtal mit Waldgebiet „Maisenlach“	Mittel	Mittel	Mittel	Hoch	Mittel	Mittel
13. Waldgebiet „Heidenberg“	–	–	Hoch	–	Hoch	Hoch
14. Feldflur und Waldgebiete um das Gewerbegebiet „Falbenhholz“	–	Gering	Mittel	Gering	Gering	Gering
15. Rednizaue	Hoch	–	Hoch	Mittel	Hoch	Hoch
16. Schwarzachtal	Hoch	–	Hoch	Mittel	Hoch	Hoch
17. Feldflur östlich der Rednitz mit Rhein-Main-Donau-Kanal	Gering	Gering	Mittel	–	Gering	Gering

*Tabelle 9  
Bewertung des Landschaftspotentials für die Naherholung*

### 6.2.7.2 Klassifizierung der Landschaftseinheiten nach ihrer Erholungseignung bezogen auf die vorkommenden Landschaftstypen

Landschaften mit sehr guter Eignung für die Naherholungsfunktion:

Landschaftstyp	Bezeichnung
Waldgebiete	„Laubenhaid“ und „Heidenberg“
Offene Wiesenbereiche	Truppenübungsplatz nördlich vom Eichwasen
Kleinstrukturierte, parkähnliche Bereiche mit Streuobstwiesen, Hecken, Äckern und Wiesen	Weinberggebiet
Talauen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rednitz mit Schwarzachtal</li> <li>• Schwabach-, Volckachtal</li> <li>• Zwieselbachtal</li> </ul>

Landschaften mit guter Eignung für die Naherholungsfunktion

Landschaftstyp	Bezeichnung
Waldgebiete	„Brünst“
Strukturierte landwirtschaftlich genutzte Fluren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feldflur um Ober- und Unterbaimbach</li> <li>• Feldflur südlich Wolkersdorf mit Teufelsholz und Sandabbaugebieten</li> <li>• Feldflur zwischen Uigenau und Unterreichenbach</li> </ul>
Talauen	Mainbachtal mit Waldgebiet „Maisenlach“

Landschaften mit geringer Eignung für die Naherholungsfunktion

Landschaftstyp	Bezeichnung
Landwirtschaftlich genutzte Fluren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feldflur der Hochfläche nördlich Dietersdorf</li> <li>• Feldflur der Hochfläche zwischen Eichwasen, Wolkersdorf und Limbach</li> <li>• Bereich um das Gewerbegebiet „Falbenholz“</li> <li>• Feldflur östlich der Rednitz mit Rhein-Main-Donau-Kanal</li> </ul>

Zusammenfassung:

Die Attraktivität der freien Landschaft innerhalb des Stadtgebietes von Schwabach weist hinsichtlich der Erholungseignung deutliche Unterschiede auf. Ein Teil der Landschaftseinheiten im Stadtgebiet besitzt ein hohes Landschaftspotential für die Naherholung. Dazu zählen die Talräume mit den größeren Fließgewässern, wie das Schwabach- und Rednitztal und die Täler mit den kleineren Fließgewässern wie Zwieselbach, Volkach, Mainbach und Siechweihergraben. Für alle Talräume wurden Gewässerentwicklungspläne ausgearbeitet bzw. stehen kurz vor dem Abschluss.

Ebenso gehören die Waldgebiete Laubenhaid, Maisenlach und Heidenberg und die Wälder auf den Terrassen der Rednitz, Schwabach, Schwarzach und des Zwieselbaches zu den

hoch bewerteten Gebieten für die Naherholung. Der Erholungswert wächst dabei mit steigender Naturnähe und Lebensraumvielfalt.

Der überwiegende Teil der Freiräume in Schwabach sind landwirtschaftliche Nutzflächen auf den Hochebenen. Diese Bereiche weisen den geringsten Anteil an Strukturen mit hoher Naherholungsbedeutung auf. Reste traditioneller bäuerlicher Kulturlandschaft mit Hecken, Streuobstwiesen, extensiven Wiesen und Weiden, kleinteiligen Nutzungsstrukturen und erhaltenen Dorfkernen finden sich lediglich an den Südhängen nördlich des Schwabachtals westlich der Altstadt sowie im direkten Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft um Ober- und Unterbaimbach sowie bei Unterreichenbach. Diese Flächen bieten eine Vielzahl strukturreicher „Räume“ mit hohem Wiedererkennungswert.

Obwohl die Naherholungsbereiche durch die Hochspannungsleitungen im Westen und durch die Autobahn im Süden des Stadtgebietes gestört sind, ist die Stadt Schwabach doch noch von relativ vielen Landschaftseinheiten mit hoher und mittlerer Eignung umgeben. Die Altstadt selbst ist nach Osten über das Schwabachtal an das Rednitztal und nach Westen über das Schwabachtal Richtung Unterreichenbach an offene Fluren angebunden (Weinberggebiet).

### **6.2.7.3 Entwicklungsziele**

#### Grundsatzziele:

- Von allen Bauflächen aus gute Erreichbarkeit von attraktiven Freiräumen zu Fuß oder per Rad gewährleisten.
- Anbindung der Erholungsgebiete an die Wohngebiete sowohl über Rad- und Fußwege als auch über den öffentlichen Personennahverkehr; die Form der Erreichbarkeit ist entscheidend für die Wahl und Akzeptanz der Naherholungsgebiete.
- Entwicklung von Maßnahmen zur Besucherlenkung hin zu den hochwertigen und empfindlichen Lebensräumen wie den Standortübungsplatz sowie den Auenbereichen im Stadtgebiet und Strukturaneicherung landschaftlich weniger attraktiver Bereiche zur Entlastung dieser Lebensräume.

#### Einzelziele:

- Erhöhung des Erlebniswertes der Gewässer im Stadtgebiet.
- Erhaltung der strukturreichen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Stadtgebiet als wesentlicher Bestand.
- Erhaltung und Optimierung der Wälder im Stadtgebiet.
- Erhaltung und Erhöhung der Strukturvielfalt im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft.
- Verringerung der bestehenden Beeinträchtigungen der Naherholungsbereiche.
- Abstimmung der Ziele und Maßnahmen für Naherholungsbereiche mit den Nachbargemeinden in den Landkreisen Roth, Nürnberg und Ansbach.

### **6.2.8 Freiraumverbindungen**

Die Nutzbarkeit von Erholungsflächen hängt in starkem Maß von ihrer direkten und gefahrlosen Erreichbarkeit mittels Fuß- und Radwegen ab. Ziel ist es, unterschiedlich und vielseitig nutzbare Erholungsfreiräume über Grünachsen zu einem stadtweiten Netz zu verbinden. Bereits der Weg in den Erholungsfreiraum sollte dabei einen Teil der Erholung darstellen, da

die Qualität des Weges zum Freiraum die Besuchshäufigkeit in hohem Maß beeinflusst. Gleichzeitig sind solche Grünachsen ein Grundgerüst für die Durchgrünung und den Biotopverbund im Siedlungsbereich.

Diese qualitativen Ansprüche erfüllen im Stadtgebiet vor allem Wege durch öffentliche Grünanlagen, verkehrsberuhigte Bereiche und Wohnstraßen mit hohem Anteil an Grünstrukturen. Sie führen bestenfalls an Hecken oder Baumreihen entlang oder werden von abwechslungsreichen Grünstreifen begleitet.

Im Stadtumland übernehmen in der Regel Feld- und Waldwege diese Funktion. Insbesondere Wegeverbindungen entlang von Gewässern besitzen eine hohe Erlebnisqualität.

Fuß- und Radwege entlang von stark befahrenen Straßen weisen keine direkte Erholungsfunktion auf, stellen aber in der Innenstadt oft die einzigen oder kürzesten Verbindungen zwischen erholungswirksamen Flächen dar.

### **6.2.8.1 Bewertung der Freiraumverbindungen**

Der Bewertung der Freiraumverbindungen im Stadtgebiet wurde die Forderung zugrunde gelegt, dass die städtischen Erholungsfreiräume über ein zusammenhängendes Netz von Grünverbindungen möglichst direkt und gefahrlos erreichbar sein sollen.

Auf der Grundlage des Fahrradstadtplans der Stadt Schwabach von 1997, der Auswertung der Ergebnisse des Planspiels "Modell-Stadt-Ökologie" (TU BERLIN 1994), des Landschaftsplanes (GREBE 1975/82) sowie einer systematischen Überprüfung vor Ort wurde ein Netz möglichst attraktiver Wegeverbindungen entwickelt, das die wichtigsten Erholungsfreiräume im Stadtgebiet untereinander und mit den Wohngebieten und der freien Landschaft verbindet. Die jeweilige Verbindung ist so angelegt, dass der Erholungssuchende ab dem Altstadtring aus seinem jeweiligen Stadtviertel in wohnungsnaher Erholungseinrichtungen oder weiter stadtauswärts in die Naherholungsbereiche am Stadtrand gelangen kann. Wichtige und attraktive Verbindungen zwischen den Ortsteilen und in die Naherholungsgebiete sind bereits zum großen Teil ausgeschildert. Auf die Karte „Freiraumverbindungen“ (E3) des ABSP wird verwiesen.

### **6.2.8.2 Entwicklungsziele**

1. Ergänzung vorhandener Fuß- und Radwege zu einem durchgängigen Netz an attraktiven Freiraumverbindungen durch:
  - Schaffung verkehrsberuhigter Zonen in dicht besiedelten Bereichen, vor allem entlang von Grünanlagen, entlang von Straßen mit altem Baumbestand, Alleen, Vorgärten etc.
  - Einbeziehung von Hauptverkehrsstraßen in das Netz der Freiraumverbindungen in Verbindung mit begleitenden Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Radsonderwegen und Verkehrsberuhigung (z. B. Penzendorfer Hauptstraße als direkte Verbindung zum RMD-Kanal, Reichswaisenhausstraße zur direkten Anbindung des Ortes Unterreichenbach und der Schulstandorte, Regelsbacher Straße, Äußere Rittersbacher Straße und Ringstraße um die Altstadt).
  - Verbesserung der Durchgängigkeit zwischen bestehenden Freiraumverbindungen durch Schaffung von Fuß- und Radwegbrücken, Unterführungen und Installation von Ampelanlagen an Kreuzungspunkten.
  - Doppelnutzung von land- und forstwirtschaftlichen Wegen auch als Radwege in der stadtnahen Umgebung.

- Integration zweckgebundener Freiräume in das Netz der Freiraumverbindungen.
  - Weiterführung von Radwegen über das Stadtgebiet hinaus unter Abstimmung mit Gemeinden der angrenzenden Landkreise.
  - Ergänzung von Ausschilderungen der Wegverbindungen in die Naherholungsgebiete und zu den wichtigen Grünanlagen.
2. Naturnahe Gestaltung der Freiraumverbindungen zur Erhöhung ihrer Erholungsqualität und Vernetzungsfunktionen für den Arten- und Biotopschutz:
- Begrünung der Straßenzüge und Flurwege mit Alleen, Baumreihen und Hecken zur Schaffung von optischen Leitlinien in der Landschaft und Einbindung der Straße in die Landschaft. Entlang verkehrsreicher Straßen kann die optische Führung über Gehölze zudem zu einer Verringerung des Geschwindigkeitsniveaus und damit zu einer messbaren Verringerung von Lärm und Abgasbelastungen kommen.
  - Naturnahe Gestaltung von Randflächen; extensive Pflege, Zulassen von breiten Ruderalsäumen, Anlage von Hecken oder Alleen mit standortheimischen Gehölzarten. Pflanzung von Obstbäumen entlang von Radwegen in Verbindung mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.
  - Ausbau der Radwege in Abhängigkeit der Nutzungsintensität mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke etc.).
  - Beachtung kleinerer Graben- und Bachläufe als landschaftliche Leitlinien bei der Ausbauplanung des Radwegenetzes. Sie stellen als lineare Elemente einerseits wichtige Biotopvernetzungsstrukturen dar, andererseits kann ein entlang von ihnen ausgebautenes Wegenetz die Erschließung attraktiver Naherholungsgebiete für den Stadtbewohner bedeuten.
3. Verbesserung der Erholungsqualität der Freiraumverbindungen durch attraktive Gestaltung und entsprechende Einrichtungen durch:
- Schaffung von Sitzmöglichkeiten und Spielbereichen entlang der Freiraumverbindungen.
  - Schaffung ausreichender und sicherer Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen und am Rand der Altstadt.
  - Kennzeichnung und Beschilderung der Hauptwege.
  - Anbieten von geführten Wanderungen und Radtouren, Öffentlichkeitsarbeit.

### **6.2.9 Allgemein nutzbare Freiflächen in Wohnungsnahe**

#### **6.2.9.1 Bewertung**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm Schwabach (ABSP), Teil Erholung, ist die Versorgung Schwabachs mit allgemein nutzbaren Freiflächen untersucht und dargestellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind nachfolgend beschrieben:

Allgemein Nutzbare Freiräume (ANF) in Wohnungsnahe sind für die Kurzzeiterholung geeignet und werden täglich oder mehrmals wöchentlich aufgesucht. Sie sind öffentlich zugänglich und dienen der Bevölkerung als Ort der Ruhe, Entspannung, Kommunikation und Bewegung. Sie können bedingt die Möglichkeit bieten, sich in einer naturnahen Umgebung aufzuhalten, dort Natur zu erleben und zu beobachten. In der Innenstadt erfüllen Parkanlagen und Grünflächen diese Funktionen.

Etwa 87 % der Bevölkerung von Schwabach verfügt über eine ausreichende Versorgung an Allgemein Nutzbaren Freiräumen in Wohnungsnähe. Bedingt durch die überschaubare Größenordnung der Stadt besitzen die meisten Stadtteile noch guten Kontakt zu den Außenbereichen. Ein Großteil des Bedarfs wird durch die stadtnahen Wälder (Brünst, Maisenlach, In der Reuthschaft), strukturreiche landwirtschaftliche Flächen und die Talräume abgedeckt.

Im innerstädtischen Bereich ergänzen der „Stadtpark“, das „Parkbad“, der „Alte Friedhof“ sowie der „Landschaftspark Süd“ und der „Apothekergarten“ das Angebot an gut erreichbaren Erholungsmöglichkeiten (siehe Kapitel 6.3.1 Öffentliche Grünanlagen).

Für etwa 13 % der Bewohner sind keine Allgemein Nutzbaren Freiräume innerhalb einer zumutbaren Fußwegdistanz erreichbar. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Innenstadtrand zwischen Regelsbacher Straße und Limbach. Aufgrund des fehlenden Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft sowie der ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen werden diese Gebiete als unterversorgt eingestuft. Daneben weist der Ortsteil Vogelherd im Süden des Stadtgebietes eine Unterversorgung an Grünflächen auf. Das Waldgebiet Maisenlach kann nur von Teilen der Bevölkerung mit einer Luftlinienentfernung von 400 m erreicht werden.

#### **6.2.9.2 Entwicklungsziele**

- Ausgleich der Defizite an Allgemein Nutzbaren Freiflächen in den unterversorgten Stadtgebieten und Erweiterung des Erholungsangebotes.
- Freihalten landschaftlicher Gliederungszonen sowie lokaler Grünachsen im Stadtgebiet und Sicherung der landschaftlichen Struktur der Stadtrandgebiete (Talräume, Hangbereiche westlich der Altstadt, Freiflächen zwischen Schwabach und Wolkersdorf).
- Vermeidung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauung in Gebieten mit hohem und mittlerem Naherholungspotential zur weiteren Gewährleistung der Versorgung an Naherholungsflächen für die Kurzzeiterholung im unmittelbaren Wohnumfeld.
- Aufwertung unzureichend ausgebildeter Bach- und Grabenbereiche und Öffnung verrohrter Bachabschnitte, um die Erlebbarkeit der Gewässer zu verbessern, Erschließung entlang von Gewässern unter Berücksichtigung der Ziele des Arten- und Biotopschutzes.
- Naturnahe Gestaltung und Ziel orientierte Pflege der vorhandenen Parks und Grünanlagen zur Erhaltung und Verbesserung ihrer Erholungsfunktion und Lebensraumqualität.
- Schaffung von Grünanlagen für die Kurzzeiterholung innerhalb der Siedlungsgebiete zur Entlastung empfindlicher Landschaftsbereiche, wie den Truppenübungsplatz sowie die Auenbereiche der Rednitz, Schwabach und des Zwieselbaches.

### **6.3 Grünflächen**

#### **6.3.1 Öffentliche Grünanlagen**

##### **6.3.1.1 Bestand öffentliche Grünanlagen**

Anmerkung:

*Quellen für die folgenden Daten und Feststellungen sind das ABSP Schwabach sowie das Landschaftsplangutachten (ANUVA); ausführliche Darstellungen befinden sich in diesen Quellen.*

Bezeichnung	Größe in qm
Stadtpark	113.000
Alter Friedhof	6.600
Landschaftspark Süd (inkl. Flur-Nr.1277/1 priv. 6.626 m <sup>2</sup> )	26.103
Vogelschutzanlage	18.991
Apothekergarten	2.100
Brechenmacher Park	3.410
Dorfplatz Dietersdorf	300
Eichwasen Park	12.976
Grünanlage Eichwasen	2.430
<b>Summe</b>	<b>185.910</b>

*Tabelle 10*  
*Bestand öffentliche Grünanlagen*

### 6.3.1.2 Bedarf an Naherholungsflächen, Grünflächen und Parks

Für die Erholung des Menschen und seine Freizeitbetätigungen werden die Freiraumtypen nach ihrer Entfernung von der Wohnung und ihrem Einzugsbereich unterschieden:

Beurteilungsgrundlagen:

Freiraumtypen	Einzugsbereich	Entfernung von der Wohnung und fußläufiger Zeitbedarf
Private und halböffentliche Freiräume, z. B. Gärten, Hinterhöfe, Spielbereiche	wohnungsbezogen	< 200 m, 3 - 4 min
Allgemein nutzbare Freiräume z. B. Parks	Wohngebiet	< 400 m, 10 min
Zweckgebunden nutzbare öffentliche Freiräume	Stadtteil	< 1 km, 20 min
Naherholungsgebiete im Stadtgebiet und im Stadtumland	Gesamte Stadt	> 1 km, 60 min und mehr

*Tabelle 11*  
*Beurteilungsgrundlagen*

### Bedarfszusammenfassung

- Schwabach Nord
  - Nördlich der Altstadt zwischen Altstadt und „Auf der Reit“ 1,3 ha  
 (ehemaliges Kasernengelände / O'Brien-Park)
  - Bereich nördlich der Limbacher Straße (Hochgericht) 3,1 ha
- Schwabach Süd
  - Vogelherd 0,6 ha

### 6.3.1.3 Entwicklungsziele

Bereits bisher im FNP geplante allgemeine öffentliche Grünflächen, wie

- der Pointgraben zwischen Eichwasen und „Auf der Reit“
- der Nasbacher Grund westlich Limbach und
- die Erweiterung des „Landschaftsparks Süd“ Richtung Autobahn

werden auch weiterhin als solche dargestellt.

Weitere Ziele sind:

- Ausgleich der Defizite an Allgemein Nutzbaren Freiflächen in den unterversorgten Stadtgebieten und Erweiterung des Erholungsangebotes.
- Freihalten landschaftlicher Gliederungszonen sowie lokaler Grünachsen im Stadtgebiet und Sicherung der landschaftlichen Struktur der Stadtrandgebiete (Talräume, Hangbereiche westlich der Altstadt, Freiflächen zwischen Schwabach und Wolkersdorf).
- Vermeidung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauung in Gebieten mit hohem und mittlerem Naherholungspotential zur weiteren Gewährleistung der Versorgung an Naherholungsflächen für die Kurzzeiterholung im unmittelbaren Wohnumfeld.
- Aufwertung unzureichend ausgebildeter Bach- und Grabenbereiche und Öffnung verrohrter Bachabschnitte, um die Erlebbarkeit der Gewässer zu verbessern, Erschließung entlang von Gewässern unter Berücksichtigung der Ziele des Arten- und Biotopschutzes. Auch zu diesem Zweck wurden für alle Gewässer Gewässerentwicklungspläne erarbeitet bzw. stehen kurz vor ihrem Abschluss.
- Naturnahe Gestaltung und Ziel orientierte Pflege der vorhandenen Parks und Grünanlagen zur Erhaltung und Verbesserung ihrer Erholungsfunktion und Lebensraumqualität.
- Schaffung von Grünanlagen für die Kurzzeiterholung innerhalb der Siedlungsgebiete zur Entlastung empfindlicher Landschaftsbereiche, wie den Truppenübungsplatz sowie die Auenbereiche der Rednitz, Schwabach und des Zwieselbaches.
- Ausgleich der Defizite an Allgemein Nutzbaren Freiflächen in den unterversorgten Stadtgebieten und Erweiterung des Erholungsangebotes.
- Freihalten landschaftlicher Gliederungszonen sowie lokaler Grünachsen im Stadtgebiet und Sicherung der landschaftlichen Struktur der Stadtrandgebiete (z. B. Talräume, Hangbereiche westlich der Altstadt, Freiflächen zwischen Schwabach und Wolkersdorf).
- Erhaltung von Brachflächen als naturnahe „Allgemein Nutzbare Freiflächen“ im Umgriff von Wohngebieten. Bei Überbauung Neuschaffung naturnaher Erholungsflächen als Ausgleichsmaßnahme in der Nähe der Wohngebiete.
- Vermeidung der Flächeninanspruchnahme durch geplante Gewerbebebauung in Gebieten mit hohem und mittlerem Naherholungspotential zur weiteren Gewährleistung der Versorgung an Naherholungsflächen für die Kurzzeiterholung im unmittelbaren Wohnumfeld.
- Aufwertung defizitär ausgebildeter Bach- und Grabenbereiche und Öffnung verrohrter Bachabschnitte, um die Erlebbarkeit der Gewässer zu verbessern, Erschließung entlang von Gewässern nur unter Berücksichtigung der Ziele des Arten- und Biotopschutzes.
- Naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der vorhandenen Parks und Grünanlagen zur Erhaltung und Verbesserung ihrer Erholungsfunktion und Lebensraumqualität.
- Schaffung von Grünanlagen für die Kurzzeiterholung innerhalb der Siedlungsgebiete zur Entlastung empfindlicher Landschaftsbereiche, wie den Truppenübungsplatz sowie die Auenbereiche der Rednitz, Schwabach und des Zwieselbaches.

### 6.3.2 Friedhöfe

Die Stadt Schwabach verfügt über 5 Friedhöfe mit einer Gesamtfläche von über 15 ha. In Wolkersdorf und beim Waldfriedhof beim Friedhof in Wolkersdorf sind Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Friedhöfe	Fläche in qm
Schwabach - Waldfriedhof – Erweiterungsfläche 54.000	122.000
Friedhof der Evangelisch-Reformierten Gemeinde	6.000
Unterreichenbach	4.100
Wolkersdorf (inkl. Erweiterungsfläche)	14.000
Dietersdorf	4.000
Summe	150.100

*Tabelle 12*

*Zweckgebundene öffentliche Grünfläche, Friedhöfe, Bestand*

Im Stadtgebiet Schwabach gibt es zwei kommunale Friedhöfe (Waldfriedhof, Wolkersdorf), sowie zwei evangelische Ortsteilfriedhöfe in Unterreichenbach und Dietersdorf.

Der städtische **Waldfriedhof** im Ortsteil Limbach ist mit ca. 120.000 m<sup>2</sup> der größte kommunaler Friedhof und verfügt auch über die gesamte Infrastruktur in bestattungsrechtlicher Hinsicht (Kühlraum, Abschiedsraum, Kapelle, Friedhofsverwaltung usw.).

Von den 33 Abteilungen sind dort erst 29 belegt. Die Zunahme von Urnenbestattungen (ca. jeder 3. Sterbefall), sowie der allgemeine Rückgang der Grabbelegungszeiten und die Möglichkeit doppeltief zu bestatten, haben zur Folge, dass der Waldfriedhof derzeit nicht erweitert werden muss.

Der Flächennutzungsplan sieht im Süden des Waldfriedhofs in der Gemarkung Penzendorf mit den Flurnummern 789 (Stadt), 788/2, 788, 787, 786 und 785, sowie im Westen die Flurnummer 1458 Friedhoferweiterungsflächen vor. Diese Erweiterungsflächen werden voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren nicht benötigt, jedoch evtl. in ca. 30 Jahren, wenn die starken Jahrgänge 1960 bis 1970 in das Sterbealter kommen. Die Friedhoferweiterungsflächen des Waldfriedhofs sollen somit im neuen Flächennutzungsplan erhalten bleiben.

Der städtische **Friedhof in Wolkersdorf** hat eine Gesamtgröße von ca. 13.000 m<sup>2</sup> und ist in 3 Abteilungen aufgegliedert. Die Abteilungen 1 und 2 sind belegt, die Abteilung 3 mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> ist derzeit noch nicht als Friedhofsfläche erschlossen und wird einstweilen landwirtschaftlich genutzt. Eine darüber hinaus gehende Friedhoferweiterungsfläche in Wolkersdorf wird - auch im Hinblick auf die große Erweiterungsfläche im Waldfriedhof- im neuen Flächennutzungsplan nicht erforderlich sein.

Der **evangelische Friedhof in Dietersdorf** verfügt über eine im Kirchenbesitz befindliche Erweiterungsfläche. Ob diese Flächen im neuen Flächennutzungsplan aufgenommen werden, wird derzeit noch abgestimmt. Nach telefonischer Auskunft des örtlichen Pfarrers wird derzeit keine weitere Erweiterungsfläche benötigt.

Der **evangelische Friedhof in Unterreichenbach** hat nach telefonischer Auskunft des örtlichen Pfarrers für die nächsten 10 Jahre noch genug Platzreserven. Laut Auskunft des örtlichen Pfarrers wäre die Kirchenleitung langfristig an einem Ankauf des städtischen Nachbargrundstücks als Friedhoferweiterungsfläche interessiert. Ob diese kirchlichen Friedhofsflächen im Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll, wird derzeit noch abgestimmt.

Die vorhandenen und geplanten Friedhofsflächen sind für den langfristigen Bedarf ausreichend. Für Dietersdorf und Unterreichenbach sind wegen der relativ großen Entfernung nach Schwabach geringfügige Erweiterungen sinnvoll und wünschenswert.

### 6.3.3 Dauerkleingärten

Unter Kleingärten werden parzellierte Pachtgrundstücke erfasst, die als Garten- und als Freizeitgrundstücke dienen und nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wohnung stehen. Dazu gehören sowohl die Dauerkleingärten, auch „Schrebergärten“ oder „Laubenkolonien“ genannt, als auch die rein gärtnerisch genutzten kleineren Mietergärten des Geschosswohnungsbaus.

An der Ausweisung Kleingartenland besteht ein öffentliches Interesse. Kleingärten haben eine wichtige städtebauliche und sozialpolitische Bedeutung. Sie stellen ein Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung dar und können das ökologische Gleichgewicht in der Stadt fördern. Sie sind insoweit eine notwendige Ergänzung des auch in Schwabach zunehmenden mehrgeschossigen und verdichteten Wohnungsbaues. Soziale Bedeutung haben Kleingärten für die Volksgesundheit und für die wohnungs- und ortsnahe Freizeitgestaltung.

#### 6.3.3.1 Kleingartenbestand und Kleingartenentwicklung

Lage	Abkürzung	Bestand (ha)	Neue Fläche bzw. Erweiterungsfläche (ha)	Summe
Eichwasen-Nord	E 2	3,20	4,70	7,90
Hasengärtle	HG 1	0,35	1,50	2,05
Nasbach	N 1	0,00	1,60	1,60
Wolkersdorf	W 1	0,00	3,60	3,60
Dietersdorf	D 1	1,35	0,00	1,35
Dietersdorf	D 2	2,10	0,00	2,10
Unterbaimbach	UB 1	0,30	0,50	0,80
Unterreichenbach	U 1	0,00	1,40	1,40
Limbach/Bayernplatz	WF 1	0,52	0,00	0,90
Penzendorf	P 2	0,35	0,00	0,35
Forsthof/Uigenau	F 1	2,10	2,20	4,30
Forsthof/Uigenau	F 2	2,10	1,80	3,90
Schwabachtal (Nadlersbach)	SC 1	0,90	0,00	0,90
Schwabachtal (Rohrersmühle)	SC 2	2,20	0,00	2,20
Obermainbach	OM 1	1,20	3,00	4,20
Summe		17,43	20,30	37,73

*Tabelle 13  
Kleingartenbestand und -entwicklung*

**Anmerkung:**

*Eine exakte Bedarfsermittlung ist möglich, sobald die Größenordnung der geplanten Bauflächen bzw. des geplanten Geschosswohnungsbaues bekannt ist.*

Der Kleingartenbedarf richtet sich nach der Struktur der vorhandenen Wohnbebauung. Bei der Bedarfsermittlung gelten die Richtzahlen des Deutschen Städtetages von einem Kleingarten für 7 bis 13 Wohnungen im Geschosswohnungsbau als allgemein gültiger städtebaulicher Orientierungswert. Die Stadt Schwabach legt bei ihrer Bedarfsermittlung den Orientierungswert von einem Kleingarten pro 13 Geschosswohnungen zugrunde. Für die Parzellengröße werden als Nettofläche durchschnittlich 250 m<sup>2</sup> veranschlagt.

Der Geschosswohnungsbau befindet sich im weiteren Umkreis um den Altstadt kern, im Schwabacher Innenstadtbereich vor allem im Osten bis zur Bahnlinie und im Süden bis zum Stadtpark. Weitere Gebiete befinden sich im Süden Schwabachs zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Autobahn, im Norden Schwabachs von der Nördlichen Ringstraße in Richtung Waldfriedhof. Außerhalb der Kernstadt Schwabachs findet sich Geschosswohnungsbau nur noch in den Stadtteilen Wolkersdorf, Eichwasen und Vogelherd.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungssituation der Stadt Schwabach stellt sich derzeit und für die Zukunft wie folgt dar:

### **6.4.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Stadtgebietes erfolgt bis auf wenige Ausnahmen durch die zentralen Versorgungsanlagen der Stadtwerke Schwabach GmbH. Sie ist durch die in Kapitel 4.4.1 genannten Tiefbrunnen und den indirekten Anschluss an die Fernwasserleitung „Fränkischer Wirtschaftsraum“ mittel- bis langfristig gesichert.

Darüber hinaus wird das Stadtgebiet von mehreren Leitungstrassen stadtfremder Träger berührt. Hierbei handelt es sich um die Fernwasserleitung Allersberg-Fürth der infra-Fürth GmbH (ehemalige Fürther Stadtwerke) und die Fernwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum.

### **6.4.2 Energieversorgung**

#### **6.4.2.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung der Stadt Schwabach erfolgt überwiegend über das Netz der Stadtwerke Schwabach GmbH und kann auch für die künftigen Baugebiete als gesichert angesehen werden.

#### **6.4.2.2 Gasversorgung**

Im Hinblick auf die Gasversorgung haben sich in den vergangenen Jahren die Rahmenbedingungen dahingehend geändert, dass zunehmend wirtschaftliche Aspekte bei der Ausweitung des Gasversorgungsnetzes eine Rolle spielen. Insoweit kann für künftige Baugebiete nicht mehr automatisch von einem Anschluss an das Gasnetz der Stadt Schwabach ausgegangen werden. Vielmehr werden eher peripher gelegene Gebiete mit größerer Wahrscheinlichkeit nicht mehr angeschlossen werden können, da in peripheren Bereichen tendenziell eine rückläufigere Bevölkerungsentwicklung angenommen wird und dadurch für die kommenden Jahre und Jahrzehnte mit immer geringer werdendem Verbrauch gerechnet wird. Dieser führt dann dazu, dass die Gasversorgung sehr schnell hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit an Grenzen stößt, die die Versorger zunehmend zurückhaltender werden lässt hinsichtlich Aussagen über die Ausstattung und Anbindung neuer Baugebiete an das Gasnetz.

Für städtebaulich gut integrierte Bereiche, etwa in direktem Anschluss an die Schwabacher Kernstadt hingegen, ist aller Voraussicht nach auch in Zukunft eine Gasversorgung über ein städtisches Netz (bzw. Stadtwerke) sicherzustellen.

Es werden auch die bessere Gebäudeisolierung, regenerative Energiegewinnung und zunehmend alternative Energieformen wie etwa Holzpellets eine Rolle spielen, auch wenn in diesem Zusammenhang verstärkt die Thematik der Feinstaubbelastung durch solche Heizformen in den Blickpunkt gerät.

#### **6.4.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung im Stadtgebiet der Stadt Schwabach kann auch für künftige Baugebiete durch die Schwabacher-Abfallwirtschafts-GmbH sichergestellt werden. Die Müllabfuhr erfolgt dabei durch das Baubetriebsamt der Stadt Schwabach.

#### **6.4.4 Abwasserbeseitigung**

Ähnlich wie bei der Gasversorgung spielt auch bei der Abwasserentsorgung ein anzunehmender Bevölkerungsrückgang in den peripheren Stadtteilen zunehmend eine Rolle bei der Entscheidung, ob (neue Wohn-) Baugebiete wirtschaftlich an die Abwasserentsorgung angeschlossen werden können. Mit rückläufiger Abwasserfracht erhöht sich der Aufwand, die Kanalisation zusätzlich separat zu spülen, da zur „natürlichen“ Instandhaltung des Netzes nicht mehr genügend Abwasserfrachten anfallen.

Auch hier dürfte gelten, dass städtebaulich gut integrierte Standorte zukünftig weitaus kostengünstiger und sicherer an die städtische Kanalisation angeschlossen werden können als periphere Baugebiete.

#### **6.4.5 Telekommunikation**

Im Hinblick auf die Anbindung neuer Baugebiete an das Telekommunikationsnetz wird in Zukunft noch stärker als heute das Thema Mobilfunk eine Rolle spielen. Die verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind auch im Stadtgebiet von Schwabach bemüht, ihre Netze zu verdichten und eine flächendeckende Versorgung zu gewährleisten, mit allen (negativen) Aspekten, die bereits heute in der Diskussion sind.

Nachdem die Netzstruktur umfassend angelegt ist, können auch im Hinblick auf Mobilfunk neue Plangebiete weitgehend flächendeckend angebunden werden. Hingegen dürfte bei der Ausstattung mit leitungsgebundenen Telekommunikationseinrichtungen ähnliche wirtschaftliche Aspekte wie bei der Gasversorgung und der Abwasserbeseitigung zukünftig vermehrt eine Rolle spielen. Hier dürfte in Zukunft die Versorgungssicherheit in allen Sparten nicht unbedingt flächendeckend zu gewährleisten sein.

### **6.5 Verkehr / Verkehrsentwicklungsplan**

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwabach soll auch die Verkehrsinfrastruktur unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen Stadtentwicklung und Verkehr fortgeschrieben und weiterentwickelt werden.

Seit der letzten Erstellung eines Generalverkehrsplans im Jahre 1978 wurden eine Reihe von Neuordnungsmaßnahmen im Verkehr initiiert oder mitgetragen, die eine nachhaltige Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zum Ziel hatten.

Die in jüngster Zeit realisierten Verkehrsprojekte, zu denen der 4-streifige Ausbau der B2 Süd, die Einrichtung eines Radverkehrsnetzes und das mit dem S-Bahn-Betrieb und dem Bau des zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) optimierte Bussystem gehören, bildeten die Basis für einen neuen Verkehrsentwicklungsplan.

Zur sog. Westtangente soll eine Grundsatzentscheidung herbeigeführt werden. Danach wird ggf. erst eine Übernahme der Planungstrasse in den Flächennutzungsplan erfolgen. In der

Begründung wird in den nachfolgenden Kapiteln an geeigneter Stelle bereits auf dieses Thema eingegangen.

Schwabach besitzt ein netzförmiges Hauptstraßensystem, die meisten radialen Straßenzüge sind dabei Bundes- und Staatsstraßen, die Mehrzahl der tangentialen Verbindungen ergänzen als stadteigene Straßen das Hauptstraßennetz. Dieses Netz wurde zwar in den letzten Jahrzehnten ausgebaut, z. B. die Friedrich-Ebert-Straße, die Nördliche und Südliche Ringstraße, die Rother Straße, Bahnhofstraße und Weißenburgerstraße, Angerstraße, Lindenstraße etc. Bis heute ist es jedoch noch nicht geschlossen und daher noch nicht optimal wirksam. Es fehlt z. B. die Anbindung der Ansbacher Straße an die Regelsbacher Straße, die Komplettierung des Altstadtringes (Westtangente) und eine weitere Verbesserung verschiedener Verkehrsknoten wie beispielsweise die Einmündung der Friedrich-Ebert-Straße in die Lindenstraße. Seit dem Wegfall der B2 neu sollte die Stadt daher verstärkt auf die Funktionalität ihres Hauptstraßennetzes achten.

Trotz dieser Mängel bescheinigt der VEP, dass das bestehende Verkehrsstraßennetz ausreicht, um den erwarteten Verkehrszuwachs aufzunehmen, der durch die Erweiterung von geplanten Wohn- und Gewerbegebieten entsteht.

### 6.5.1 Entwicklung des Kfz-Bestandes und des Kfz-Verkehrs

Schwabach zeigt mit der Entwicklung seines Kfz-Bestandes nicht nur die höchste Kfz-Dichte innerhalb der Städteachse, sondern Schwabach gehört seit Jahrzehnten zu den 4 kreisfreien Städten mit der höchsten Kfz-Dichte in Deutschland. Diesem Umstand muss in der Parkraumpolitik Rechnung getragen werden. Vor Schwabach mit 747 rangieren die Städte Wolfsburg mit 975, Ingolstadt mit 880 und Wiesbaden mit 760 Kfz.

Der Tabelle 14 ist zu entnehmen, dass die Kfz-Zunahme ungebrochen ist, wobei sich der Kfz-Bestand innerhalb der letzten 25 Jahre verdoppelt hat. Die Kfz-Dichte hat dabei in diesen Jahren im Vergleich zu den Nachbarstädten überproportional um fast 75% zugenommen.

Kfz-Bestand			Kfz-Dichte = KFZ/1000 EW					
Schwabach			Kreisfreie Städte					LKR
Jahr	KFZ	PKW	SC	AN	ER	FÜ	N	RH
1980	14465	13033	428	429	413	397	406	489
1985	16803	14969	483	486	466	446	453	560
1990	20212	18017	595	586	502	528	518	667
1995	23434	20458	633	611	535	550	538	702
2000	26514	22440	699	649	587	571	561	760
2005	28829	24260	747	697	613	607	584	803
1980 - 2005 (Zunahme)	14364 100 %	11227 86 %	319 74,5%	268 62,5 %	200 48,4 %	210 53,4 %	178 43,8 %	314 64,2 %

*Tabelle 14*  
 Entwicklung des Kfz-Bestandes in der Region Schwabach

Die Schwabacher Zahlen verhalten sich eher wie die Daten von Landkreisen, die auf Grund eines in der Regel gering entwickelten öffentlichen Nahverkehrs höhere Kfz-Dichten als kreisfreie Städte aufweisen. Dies ist ein Hinweis auf den Charakter einer „Zwitterstadt“ in Bezug auf ländliche und städtische Bedürfnisse als auch deren Eigenschaften.

Schwabach ist Bindeglied zwischen dem Ballungsraum Nürnberg und dem Landkreis Roth; ein Umstand, den man auch an den Zahlen des regionalen Verkehrsgeschehens erkennen kann. So führt der überwiegende Teil der erfassten Fahrten des Quellverkehrs (35%) und des Zielverkehrs (42%) nach Nürnberg. Die zweitstärkste Relation ist Roth mit 8% im Quellverkehr und 9% im Zielverkehr.

Genauere Verkehrsdaten können dem nächsten Kapitel entnommen werden.

### **6.5.2 Strukturen des Individualverkehrs**

Auf der Grundlage der Verkehrsbefragungen ergibt sich folgende Verkehrsstruktur für den hoch belasteten Zeitraum von 14:30 Uhr und 18:30 Uhr.

Die Tageswerte sind dem Verkehrsmodell entnommen, der Anteil des Durchgangsverkehrs gilt ohne die Fahrten im Zuge der A6:

<b>Verkehrsart</b>	<b>Anteil</b>	<b>Kfz/4h</b>	<b>Kfz/24h</b>
Quellverkehr	21 %	11.500	37.950
Zielverkehr	20 %	11.000	36.300
Durchgangsverkehr	10 %	5.350	17.650
Binnenverkehr	49 %	26.700	88.110
Summe	100 %	54.550	180.000

Tabelle 15  
*Verkehrsstruktur*

### 6.5.2.1 Verkehrsmittelwahl und Fahrzwecke der Einwohner der Stadt Schwabach

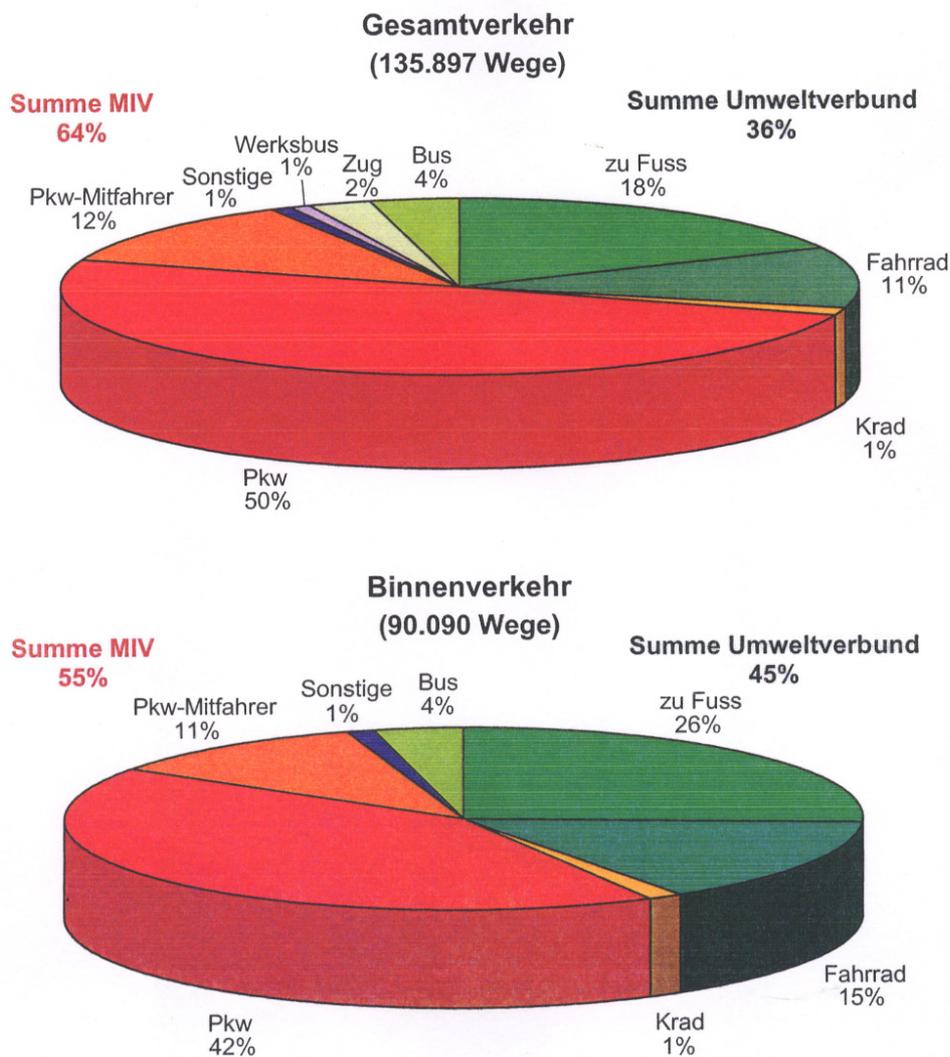
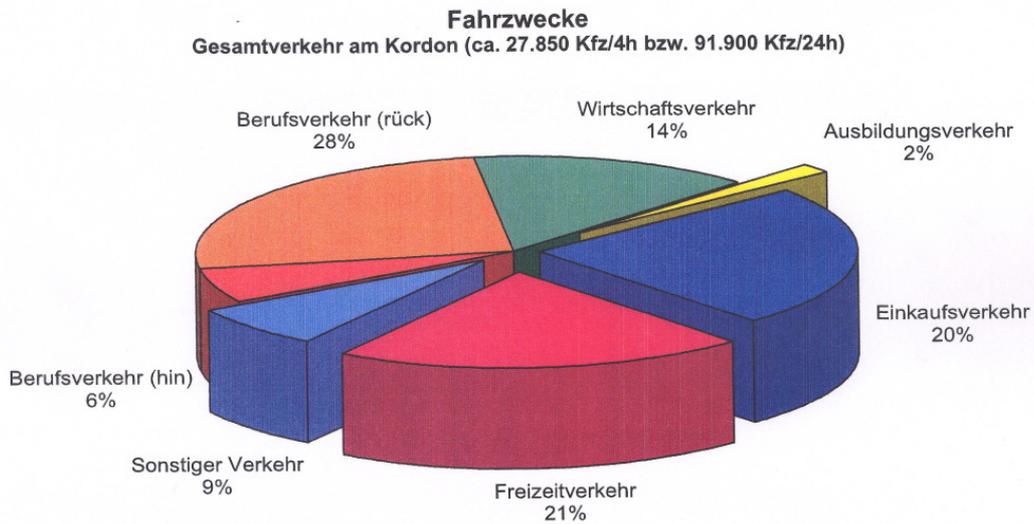
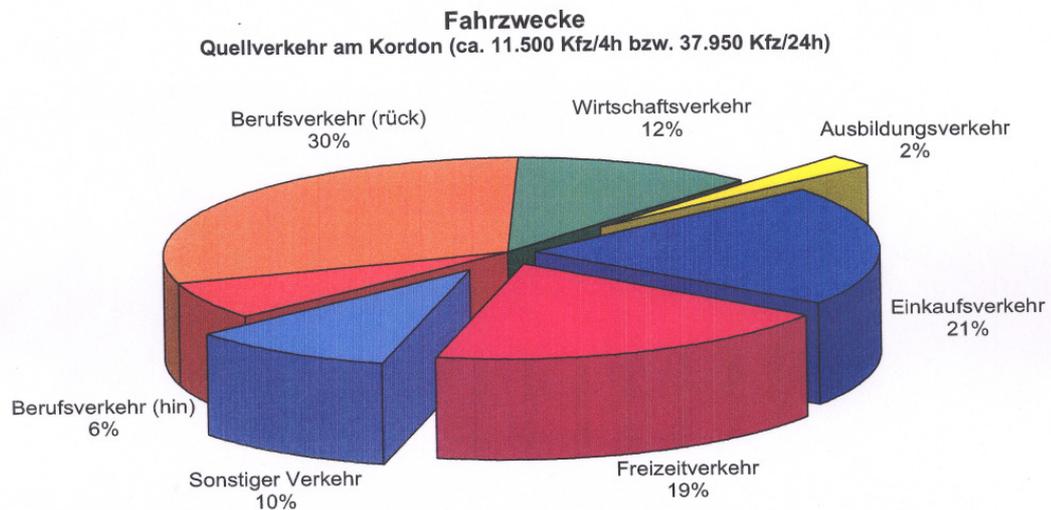


Abbildung 2  
Verkehrsmittelwahl

Der gesamte tägliche die Stadtgrenze überschreitende Verkehr beträgt ca. 92 000 Kfz mit einem Anteil des Durchgangsverkehrs von ca. 10%. Der Binnenverkehr (Verkehr innerhalb der Stadtgrenzen) beträgt dabei ca. 88 000 Kfz, so dass sich eine Summe des täglichen gesamten motorisierten Verkehrs von ca. 180 000 Kfz pro Tag daraus ergibt. Weitere Informationen über die **Fahrzwecke** können den folgenden Abbildungen 3 bis 6 des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) entnommen werden (Die 4-Stundenzählung bezieht sich auf den Zeitraum von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr an einem typischen Werktag; die 24-Stundenwerte wurden hochgerechnet):



*Abbildung 3*  
Gesamtverkehr



*Abbildung 4*  
Quellverkehr

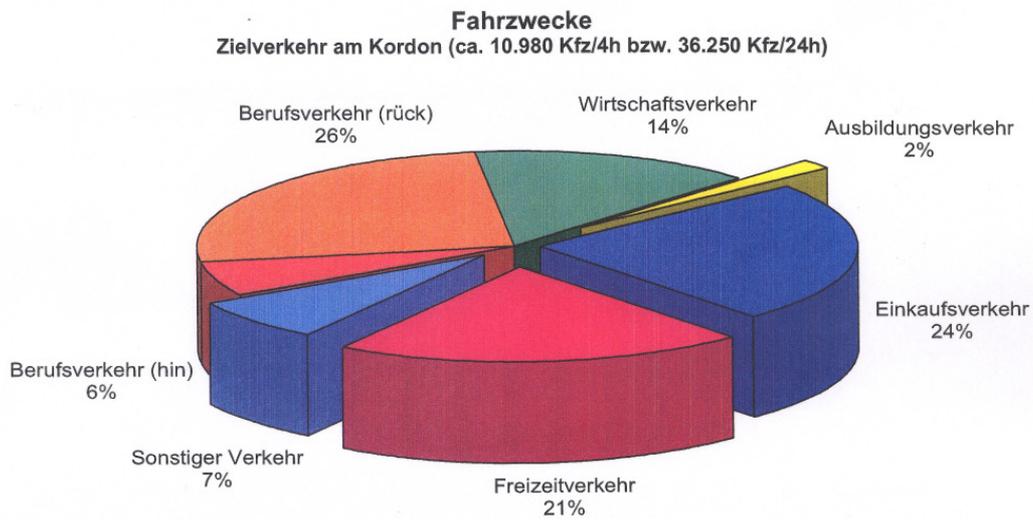


Abbildung 5  
Zielverkehr

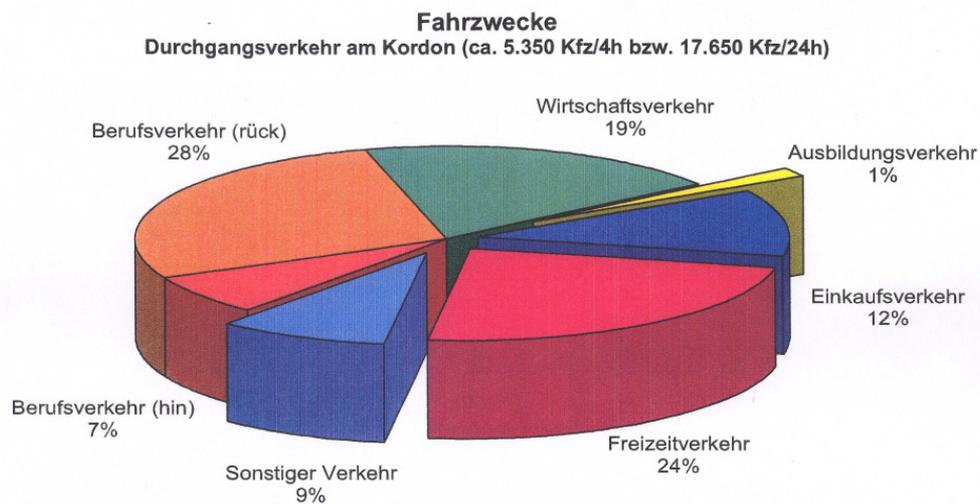


Abbildung 6  
Durchgangsverkehr

### 6.5.3 Verkehrsstraßennetz

Abbildung 7 zeigt das Verkehrsstraßennetz von Schwabach mit seinen unterschiedlichen Widmungen und Kostenträgern, wobei Staatsstraßen innerhalb der Bebauung sich im Unterhalt der Stadt befinden. Außerdem sind die möglichen Verbesserungen des Ringstraßensystems durch Punktierungen gekennzeichnet.

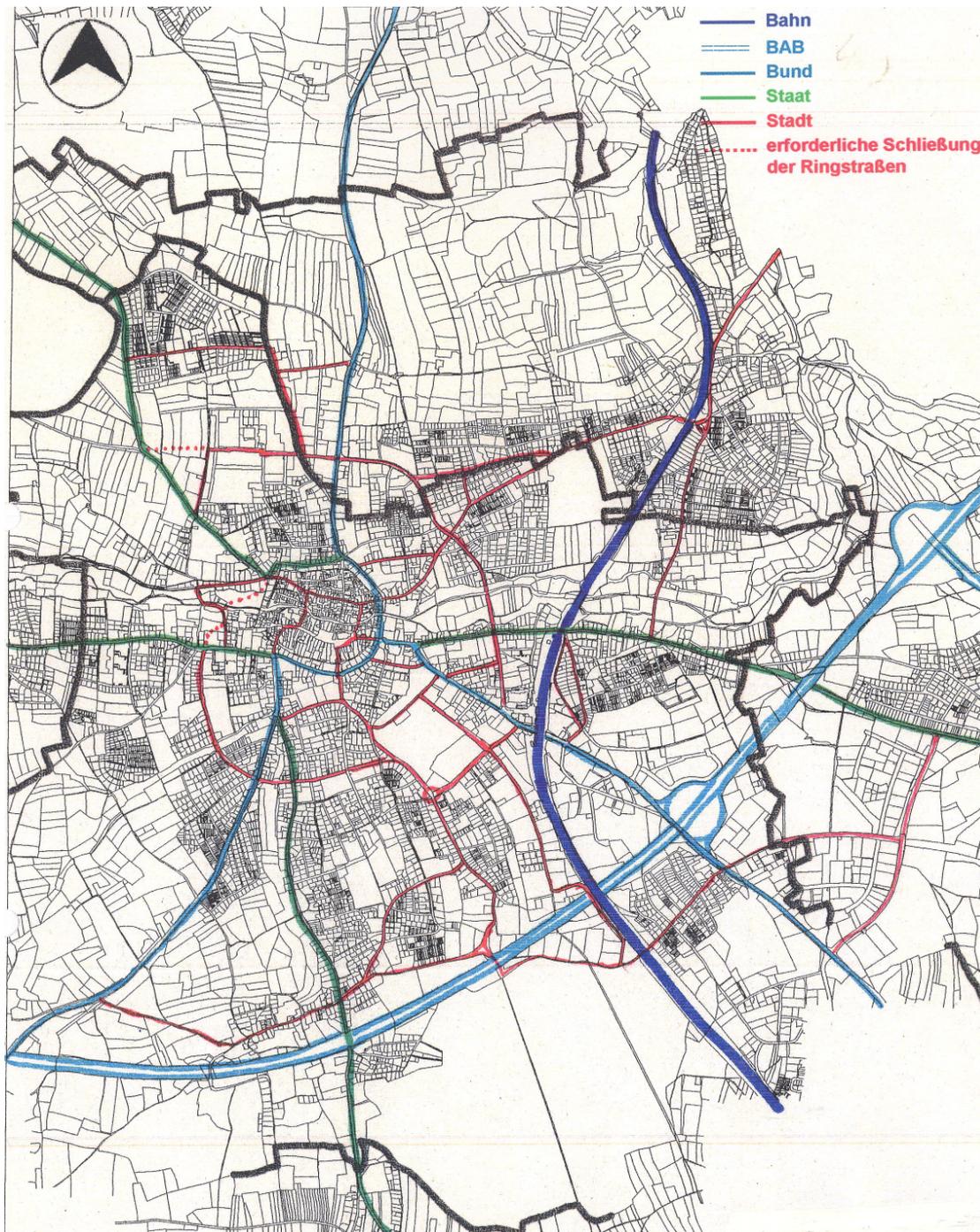


Abbildung 7  
Verkehrsnetz

### 6.5.3.1 Bundesautobahn A 6

Schwabach hat mit seinen beiden Anschlussstellen Schwabach-Süd und Schwabach-West optimale Anbindungen an das Autobahnnetz, mit dem Nachteil der davon ausgehenden Lärmemissionen, die vor allem den Süden des Stadtgebietes beeinträchtigen. Seit 2005 befindet sich ein 6-streifiger Ausbau im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes, so ist in den nächsten 10 bis 12 Jahren bis zur Anschlussstelle West mit Lärmschutz im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu rechnen.

### 6.5.3.2 Bundes- und Staatsstraßen, überörtlicher Verkehr

Durch den 4-spurigen Ausbau der B2 Süd (Rother Straße) hat das Staatliche Bauamt Nürnberg eine wichtige Verbesserung zur Verstärkung des Verkehrs ohne B2 neu erbracht. Mit dem Ausbau erhielten zahlreiche Wohnungen entlang der B2 passiven Lärmschutz in einer Größenordnung, die die Stadt nicht hätte leisten können. Außerdem wurden die Gewerbegebiete der Wiesenstraße und der Alten Rother Straße mit Signalanlagen direkt an diesen Straßenzug angebunden.

Auf der B466 ist eine Entlastung des Altstadtringes in Nord-Süd-Richtung durch den Bau der Westtangente über die Wasserstraße westlich der Altstadt anzustreben. Dadurch könnte die Feinstaub- und Stickoxidbelastung am vorhandenen Altstadtring reduziert werden.

Der Bau der Altstadtumgehung würde sowohl den Altstadtring (B466, B2, St2409, St2239) als auch den sog. „Mittleren Ring“ schließen, für den ausschließlich die Stadt als Kostenträger zuständig ist.

Durch eine Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße (St2409) wird zusätzlich ein tangentialer Lückenschluss in Ost-West-Richtung erreicht, der die Wilhelm-Dümmeler-Straße sowie den Nürnberger-Tor-Platz entlasten würde.

### 6.5.3.3 Örtliche Verkehrsstraßen - Schwerlastverkehr

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die maximalen Querschnittsbelastungen ausgewählter Straßen:

Querschnitt	[ KFZ/24 h ]
A 6-Anschlussstelle Schwabach Süd nördliche Rampe	8.200
A 6-Anschlussstelle Schwabach Süd südliche Rampe	7.200
B 2 Wolkersdorfer Hauptstraße, nördlich Wolkersdorf	16.000
B 2 Nürnberger Straße, nördlich Zufahrt Fürther Straße	18.400
Rother Straße, südlich Zufahrt Berliner Straße	15.000
Rother Straße, nördlich der A 6-Anschlussstelle Schwabach Süd	27.400
B 466 Nördlinger Straße	9.900
Nördliche Ringstraße	18.400
Südliche Ringstraße	16.400
Fürther Straße	19.300
Penzendorfer Hauptstraße	13.200

Querschnitt	[ KFZ/24 h ]
Markgrafenstraße	4.200
Katzwanger Straße	14.000
Limbacher Straße	10.900
Regelsbacher Straße	3.900

*Tabelle 16*  
*Querschnittsbelastungen [KFZ/24 h]*

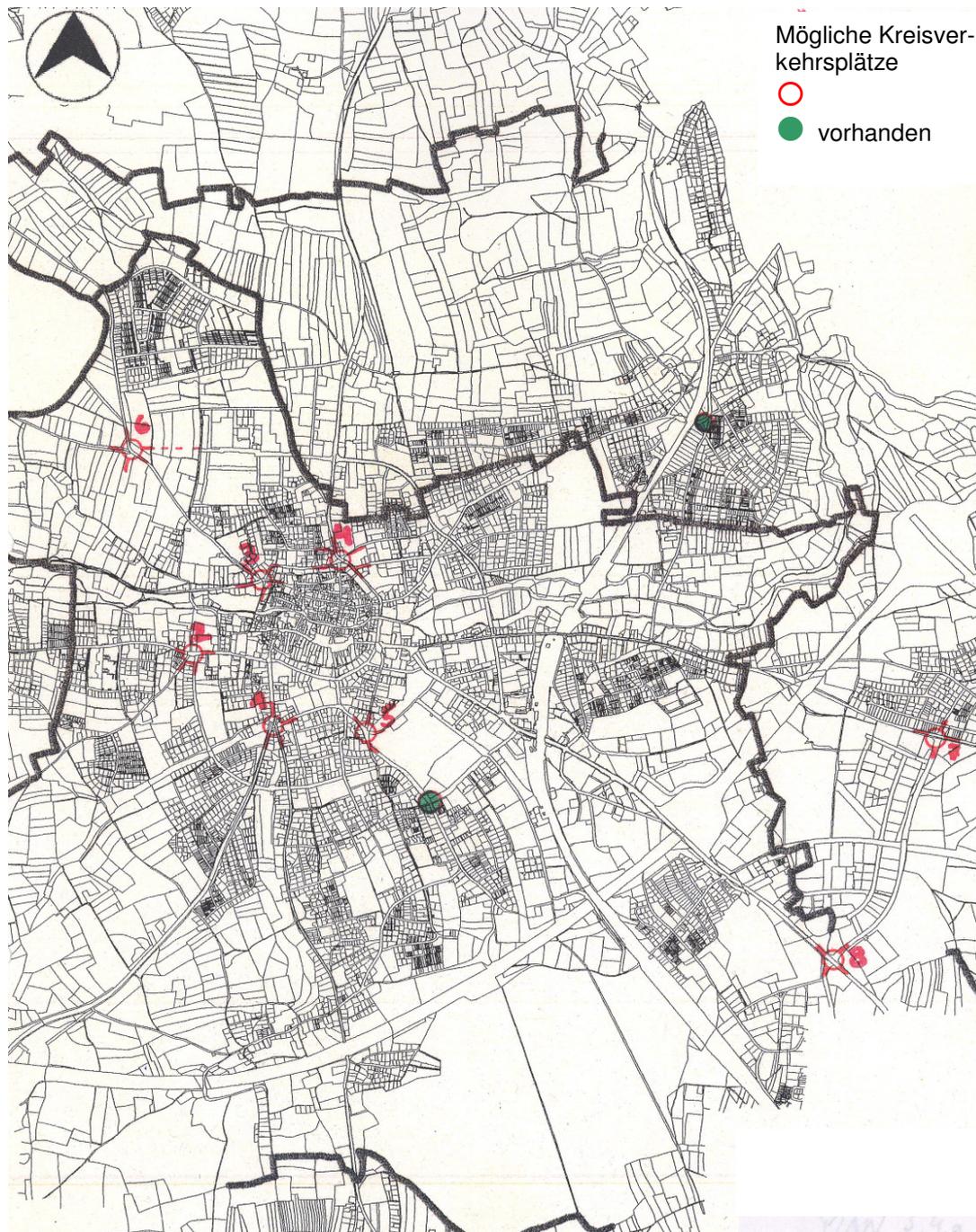
Die Schwerverkehrsanteile liegen im Stadtgebiet je nach Straßenabschnitt zwischen 1,1 % und 9,2 %. Starke Verkehrsachsen im Schwerverkehr sind die Rother- die Fürther- und die Nürnberger Straße, sowie der Altstadttring, jedoch überschreitet keiner dieser Straßenzüge die 10%-Grenze.

Als letzter Ortsteil Schwabachs ist der hintere Rotenberg noch nicht verkehrsgemäß erschlossen; der dazu erforderliche Ausbau der Rotenbergstraße soll kurzfristig erfolgen.

#### **6.5.3.4 Neuordnung von Knotenpunkten / Kreisverkehrsanlagen**

Seit dem Bau der beiden Kreisverkehre in Limbach und an der Angerstraße haben sich die positiven Erfahrungen mit dieser Verkehrsknotenform auch in Schwabach durchgesetzt. Eine Überprüfung wichtiger Kreuzungen hat ergeben, dass sich folgende weitere Verkehrsknoten für diese Verkehrsform eignen:

- 1) Nördlinger Straße – Hindenburgstraße – Wittelsbacher Straße – Rittersbacher Straße
- 2) Reichenbacher Straße – Gutenbergstraße – Reichswaisenhausstraße
- 3) „Alte Linde“: Regelsbacher Straße – Nördliche Ringstraße – Hördlertorstraße – Am Neuen Bau – Badstraße
- 4) Nürnberger-Tor-Platz
- 5) Hindenburgstraße – Birkenstraße – Stadtparkstraße
- 6) Regelsbacher Straße – Ansbacher Straße – Leitelshofer Weg
- 7) Penzendorfer Hauptstraße – Berliner Straße – Burggrafenstraße
- 8) Rother Straße – Berliner Straße – Igelsdorf



**Abbildung 8**  
*Mögliche Kreisverkehrsplätze*

Kreisverkehrsanlagen sparen Kosten, verhüten Unfälle und sind auch aus städtebaulicher Sicht einer Kreuzung mit Lichtsignalanlagen vorzuziehen.

### 6.5.3.5 Ziele

Zur Verbesserung der Verkehrssituation in Schwabach sollen mittelfristig folgende Maßnahmen beitragen:

- a) Bündelung des Verkehrs auf die Verkehrsstraßen zum Schutze der dazwischen liegenden Wohn- und Mischgebiete, soweit man auf der Hauptstraße damit nicht in den Grenzwertbereich für die Feinstaubbelastung gelangt, d. h. eine Unterbrechung von Schleichwegen (Austraße, Klinggraben).
- b) Verkehrsberuhigter Ausbau der Wohnstraßen, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und Lärmschutz zu erreichen.
- c) Der schrittweise Um- und Ausbau wichtiger Kreuzungen zu Kreisverkehrsanlagen verbessert langfristig nicht nur die Verkehrssicherheit, sondern verspricht Lärmschutz und spart Unterhaltskosten durch den Wegfall von Lichtsignalanlagen.
- d) Ausbau und Beschilderung des Radwegenetzes, um Anreize zu geben, auf das Auto zu verzichten.
- e) Das Ringstraßensystem ist zu schließen: Bau der Westtangente (Altstadtring) im Zuge der Wasserstraße.
- f) Verlängerung der Ansbachers Straße bis zur Regelsbacher Straße.

### 6.5.4 Lichtsignalanlagen

Das Straßennetz der Stadt ist mit 49 Lichtsignalanlagen (LSA) ausgestattet, die folgendermaßen unterschieden werden:

Eigentümer	Stadt Schwabach	Staatliches Bauamt Nürnberg
Kreuzungsanlagen	14 LSA	11 LSA
Fußgängerübergänge	17 FSA	7 FSA
Summe	31	18

*Tabelle 17*  
*Lichtsignalanlagen*

Sowohl die städtischen als auch die staatlichen Anlagen verfügen über keinen zentralen Rechner, sondern laufen selbständig, wobei vor allem die Nord-Süd-Achse der B2 einer so genannten Grünen Welle unterliegt.

Drei Hersteller teilen sich den Unterhalt dieser Anlagen.

### 6.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadt Schwabach verfügt durch die Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen (Augsburg - München) mit der Regionalbahn R6 und der S-Bahn-Linie S3 zwischen Nürnberg und Roth über einen guten bis sehr guten Anschluss an das regionale und überregionale Eisenbahnnetz.

Die Erschließung des Stadtgebiets erfolgt im Stadtverkehr über die Linien 661, 662, 663 und 668. Die Linien 667 und 668 dienen als Ringlinien mit Start und Ziel am ZOB die Stadtteile nördlich und südlich der Altstadt an. Die Linien 661, 662 und 663 erschließen als Durchmes-

serlinien die außenliegenden Stadtteile. Die Regionallinien 607, 671, 673, 676, 677 und 678 verbinden Schwabach mit dem näheren Umland. Die Anbindung an Nürnberg erfolgt hauptsächlich auf der Schiene durch die Linien S3 (S-Bahn) und R6 (Regionalbahn) bzw. durch die Buslinie 61 nach Nürnberg-Röthenbach und 662 nach Nürnberg-Katzwang. Zentraler Verknüpfungspunkt aller Linien mit Ausnahme der Linien 61, 671 und 678 ist der Bahnhof/ZOB.

Die Linie 673 in einzelnen Kursen sowie die Linie 677 verkehren als Linienbedarfstaxis. Diese fahren nur nach telefonischer Bedarfsanmeldung (mindestens 60 Minuten vor Fahrtantritt). Als Fahrzeuge werden PKW bzw. Großraumtaxis eingesetzt. Für Fahrten im Rahmen des gültigen Fahrplans gilt der VGN-Gemeinschaftstarif.

Ab ca. 20:00 Uhr wird der Linienbetrieb abgesehen von der VAG-Linie 61 und dem Nightliner eingestellt und die Abwicklung der ÖV-Fahrten erfolgt dann überwiegend über Anruf-Sammel-Taxis (AST). Diese verkehren analog zu den Linienbedarfstaxis ebenfalls nur nach telefonischer Bedarfsanmeldung (mindestens 30 Minuten vor Fahrtantritt).

Die Durchmesserlinien im Stadtverkehr (661, 662 und 663) und die beiden Stadtbusinglinien (667 und 668) verkehren zwischen 05:00 Uhr und 20:00 Uhr mindestens stündlich. Auf den meisten Linienästen in den Hauptverkehrszeiten alle 30 Minuten. Die Regionalbuslinien (607, 671, 673, 676, 677 und 678) ergänzen das Fahrtenangebot und verknüpfen das Stadtgebiet mit den Nachbargemeinden im Landkreis Roth und Feucht.

Durch die Überlagerung von S-Bahn (S3) und Regionalbahn (R6) ist das werktägliche Angebot auf der Relation Schwabach von/nach Nürnberg mit 92 werktäglichen Fahrten aus Richtung Nürnberg und 87 täglichen Fahrten in Richtung Nürnberg ab Bahnhof Schwabach sehr gut.

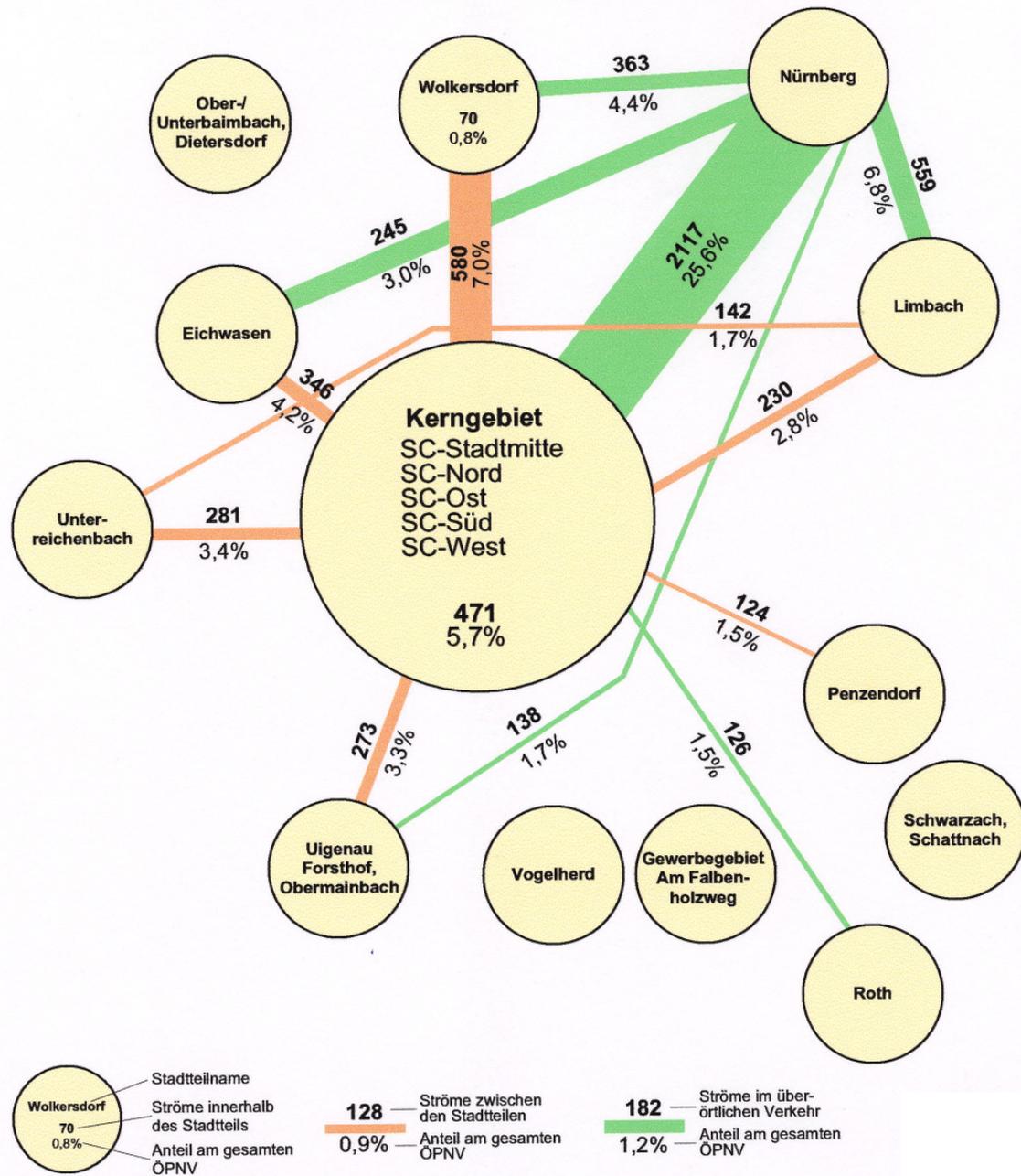
Die Tabelle 18 bietet eine Übersicht über den gesamten öffentlichen Verkehr Schwabachs, wobei berücksichtigt werden muss, dass der Busverkehr nach wie vor ca. 70 % aus Schülerverkehr besteht.

### Übersicht der ÖPNV-Erschließung (Mo-Fr) der Stadt Schwabach

Linien-Art	Linien-Nr.	Linienverlauf	Takt Mo-Fr (NVZ)	Bemerkungen
Buslinien im Stadtverkehr	661	Schwabach Eichwasen - Bahnhof - Plöckendorf	30	
	662	Katzwang - Schwabach Bahnhof - Ottersdorf	30	
	663	Schaftnach - Schwabach Bahnhof - Unterreichenbach	60 + 30	
	667	Schwabach Bahnhof - Krankenhaus - Schwabach Bahnhof	30	
	668	Schwabach Bahnhof - Innenstadt - Schwabach Bahnhof	Kein Takt	
Buslinien im Regionalverkehr	61	Nürnberg Röthenbach - Eibach - Koppenhof - Mühlhof - Wolkersdorf - Schwabach	20 + 40	
	607	Schwabach - Abergen - Spalt	Kein Takt	
	671	Leitelshof - Regelsbach - Wolkersdorf - Schwabach	Kein Takt	
	673	Rohr - Kottensdorf - Schwabach	Kein Takt	Zum Teil als LBT
	676	Schwabach - Rednitzhembach - Schwanstetten - Wendelstein	Kein Takt	
	677	Schwabach - Schwanstetten	Kein Takt	LBT
	678	Feucht - Wendelstein - Schwabach	Kein Takt	
	AST	Stadt Abergen, Gemeinde Kammerstein und Stadt Schwabach	Kein Takt	Nach Anmeldung
	AST	Gemeine Rohr und Stadt Schwabach	Kein Takt	Nach Anmeldung
	AST	Stadt Schwabach und Gemeinde Rednitzhembach	Kein Takt	Nach Anmeldung
	AST	Markt Schwanstetten und Stadt Schwabach	Kein Takt	Nach Anmeldung
SPNV	R 3	Nürnberg - Schwabach - Roth	20/40	
	R 6	Nürnberg - Schwabach - Roth - Weißenburg - Treuchtlingen	20/40/60	

Tabelle 18  
Übersicht der ÖPNV-Erschließung (Mo - Fr) der Stadt Schwabach

## ÖPNV-Ströme der Schwabacher Bevölkerung Dienstag, 01. April 2003, 00:00 - 24:00 Uhr [ÖV-Fahrten/24h]



Dargestellt sind ÖPNV-Ströme > 100 Fahrten/24h.  
Die Binnenverkehrsströme sind ohne Einschränkung dargestellt.

**Abbildung 9**  
ÖPNV-Ströme der Schwabacher Bevölkerung

### 6.5.5.1 S-Bahn Nürnberg – Roth

Seit Einführung der S-Bahn haben sich die Pendlerzahlen an den beiden Bahnhöfen folgendermaßen entwickelt:

	Werktag		Samstag		Sonntag		Bemerkungen
	Einsteiger	Aussteiger	Einsteiger	Aussteiger	Einsteiger	Aussteiger	
<b>2001</b>							
Bhf Schwabach	2360	2400	1210	1100	850	970	
Bhf Limbach	350	360	190	210	110	150	
<b>2002</b>							
Bhf Schwabach	2320	2300	1190	1100	830	850	Juni Fertigstellung S-Bahn
Bhf Limbach	360	390	170	180	120	150	
<b>2003</b>							
Bhf Schwabach	2430	2450	1000	1095	830	820	
Bhf Limbach	380	390	160	190	150	150	
<b>2004</b>							
Bhf Schwabach	2460	2460	1120	1130	690	790	
Bhf Limbach	360	380	190	170	130	130	
<b>2005</b>							
Bhf Schwabach	2700	2650	1440	1350	910	950	Differenz vor und nach Fertigstellung der S-Bahn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonntag: Einseitiger Rückgang der Aussteiger an beiden Bahnhöfen</li> <li>• Sonst Zunahme zwischen 8,6 % und 36 %</li> </ul>
<b>Diff. 2005-2001</b>	<b>+ 14 %</b>	<b>+ 10,4 %</b>	<b>+ 19 %</b>	<b>+ 22,7 %</b>	<b>+ 7 %</b>	<b>- 2,1 %</b>	
Bhf Limbach	380	420	220	210	150	140	
<b>Diff. 2005-2001</b>	<b>+ 8,6 %</b>	<b>+ 16,6 %</b>	<b>+ 15,8 %</b>	<b>+/- 0,0 %</b>	<b>+ 36 %</b>	<b>- 6,6 %</b>	

*Tabelle 19*

*Bahnhöfe Schwabach - Tagesdurchschnitt an Fahrgästen von 2001 - 2005*

Mit der Fertigstellung der S-Bahn erhielt der Bahnhof Schwabach einen neuen Bahnsteig und eine neue Fußgängerunterführung mit Aufzügen. Außerdem wurden in 3 unterschiedlichen Bereichen ca. 350 neue Fahrradabstellplätze für B+R geschaffen, die größten Teils überdacht sind.

Des Weiteren entsteht 2006 ein Parkhaus mit 273 Parkplätzen, so dass künftig mit den ebenerdigen Plätzen rund 420 Plätze zur Verfügung stehen.

Der Bahnhof Limbach wurde völlig neu gebaut, er erhielt einen P+R-Parkplatz mit 62 Pkw-Stellplätzen und 80 überdachten Fahrradabstellplätzen. Der Umbau erfolgte zusammen mit der Herstellung des Kreisverkehrs „Limbacher Plärre“.

### 6.5.5.2 Buslinien - Busbahnhof

Im Zuge des S-Bahn-Baus zwischen Nürnberg und Roth wurde die zentrale Drehscheibe für Busse in Schwabach von der Altstadt an den Bahnhof verlegt. Alle Verkehrsmittel (Bahn, S-Bahn und Busse) wurden nach dem Bedienungskonzept 2000 (siehe Plan Abbildung 10) des VGN aufeinander abgestimmt. Voraussetzung hierfür war der Einsatz von Busbeschleunigungsmaßnahmen für bestimmte Buslinien.

Die Verlegung führte zu einer völligen Umgestaltung von Funktion und Aussehen des ehemaligen Bahnhofes und dessen gesamtem Umfeld.

Heute gibt es einen überdachten Busbahnhof mit vier parallelen Bussteigen, konzipiert für neun Linienbusse des Stadtverkehrs, die senkrecht zum Bahnhofsgebäude angeordnet sind. In Fahrtrichtung Stadt befindet sich entlang der Bahnhofstraße eine zusätzliche Busbucht mit drei Standplätzen für Buslinien des Regionalverkehrs bzw. für überhohe Reisebusse.

## Stadtverkehr Schwabach Bedienungskonzept - Jahr 2000

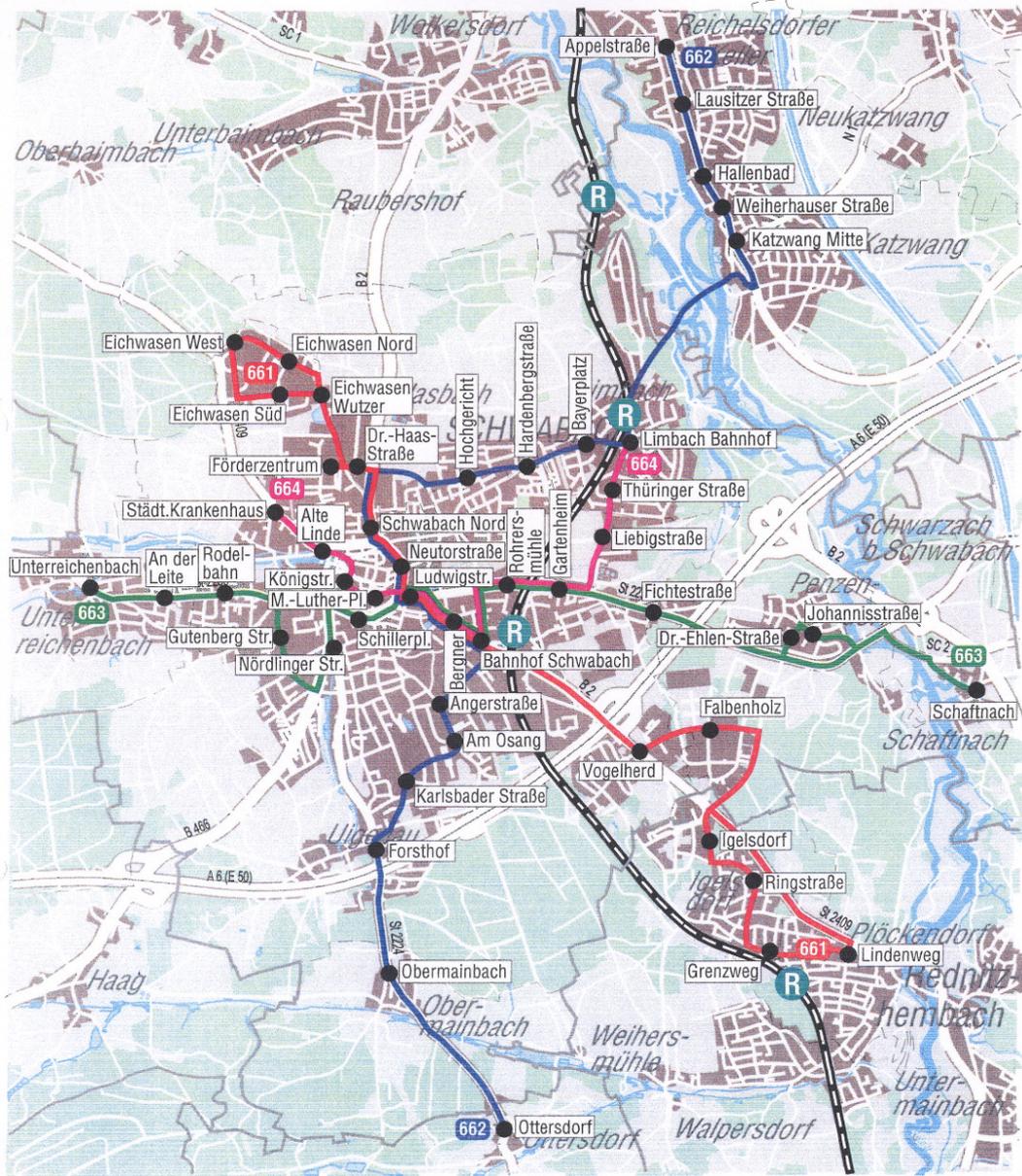


Abbildung 10  
Bedienungskonzept 2000

### 6.5.5.3 Anrufsammeltaxi (AST)

Der Busverkehr endet Montag bis Freitag um 19 Uhr am Samstag um 14 Uhr. Für die folgenden Zeiten übernimmt das von der Stadt geförderte Anrufsammeltaxi den öffentlichen Nahverkehr:

Montag bis Donnerstag:	20 Uhr bis 1 Uhr
Freitag:	20 Uhr bis 2 Uhr
Samstag:	15 Uhr bis 2 Uhr
Sonntag:	9 Uhr bis 2 Uhr

Außerdem haben sich folgende Gemeinden dem AST angeschlossen:

- Abenberg
- Kammerstein
- Rohr
- Rednitzhembach
- Schwanstetten (Roth, Linienbedarfstaxi Landkreis)

### 6.5.5.4 Ziele

Mit der Fertigstellung der S-Bahnlinie 3 Nürnberg - Roth, der damit verbundenen Umstellung des Busfahrplanes mit Busbeschleunigungsmaßnahmen und dem dadurch notwendigen Bau des zentralen Busbahnhofs, gelang Schwabach ein Qualitätssprung in der Busandienung.

Eine weitere Verbesserung kann im Bereich des Schulverkehrs nur durch zusätzliche Busse erreicht werden. Im öffentlichen Nahverkehr wäre dies auf der Linie 661 in Richtung Rednitzhembach durch zusätzliche Busbeschleunigungsmaßnahmen möglich. Außerdem stellt eine Buslinie in Richtung Nürnberg Langwasser und eine Ausdehnung des Sammeltaxis (AST) eine erstrebenswerte Verbindung in der Städteachse dar.

Langfristig wird für die Buslinien, wie bei der Bahn, ein 20-Minuten-Takt angestrebt, der im Augenblick aus wirtschaftlicher Sicht noch nicht möglich ist.

### 6.5.6 Ruhender Verkehr

Auf Grund des hohen Kfz-Bestandes von Schwabach (siehe Kapitel 6.5.1) soll beim Neubau von Straßen genügend öffentlicher Parkraum geschaffen werden. Je nach Umfeldbedingung wird dabei ein Schlüssel von 2 bis 4 Wohneinheiten (WE) pro Parkplatz angestrebt.

Der höchste Parkplatzbedarf besteht rund um die Innenstadt, dieser Bereich ist jedoch mit einem Angebot von ca. 1535 Parkplätzen, davon 545 privat, gut ausgestattet.

Innerhalb der Altstadt befinden sich ca. 930 Parkplätze, davon fallen auf die Tiefgaragen unter dem Marktplatz 403 Parkplätze. Seit der Einführung einer 90-minütigen kostenlosen Parkzeit in der Tiefgarage ist diese wieder gut frequentiert.

Wie unter Kapitel 6.5.5.1 bereits erwähnt, wird im Jahr 2006 am Bahnhof mit dem Bau eines Parkhauses begonnen, in dem 273 Fahrzeuge unterkommen werden, so dass der augenblicklich geduldete Parkplatz an der Eilgutstraße einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

### **6.5.7 Radverkehr und Fußgänger**

Der Radverkehr in Schwabach mit einem Anteil von 11 % an allen Wegen der Schwabacher Bevölkerung übertrifft den Bundesdurchschnitt um 2 %. Im Binnenverkehr erhöht sich der Anteil auf 15 %.

Mehr als 91 % aller Fahrten mit dem Rad werden im Binnenverkehr durchgeführt. Die übrigen knapp 9 % betreffen vor allem die Relation von und nach Nürnberg, Rednitzhembach und Rohr. Mit einem Anteil von 44 % aller Fahrten mit dem Rad dominiert der Binnenverkehr innerhalb des Kerngebiets (Stadtmitte, Schwabach-Nord, -Ost, -Süd und -West). Deutlich geringer ist der Binnenverkehr innerhalb der Stadtteile Wolkersdorf, Limbach und Unterreichenbach mit jeweils ca. 2 % am Gesamtradverkehrsaufkommen.

Die wichtigsten Beziehungen bestehen zwischen dem Kerngebiet und den Stadtteilen Unterreichenbach, Uigenau, Forsthoof und Obermainbach, Limbach und Eichwasen.

Die Hauptverkehrsströme von den Ortsteilen ins Zentrum werden aufgrund der Straßennetzstruktur überwiegend über die bzw. parallel zu den Hauptverkehrsstraßen abgewickelt. Diese bilden in den meisten Fällen die kürzeste und schnellste Verbindung, was der Umwegempfindlichkeit des Radverkehrs entgegen kommt. Aus diesem Grund war die Einrichtung von Schutzstreifen für Radfahrer auf den Fahrbahnen konsequent und sinnvoll.

Das Schwabacher Radwegenetz besitzt derzeit eine Länge von ca. 120 km, davon sind 30 km asphaltiert, 30 km sind Radwegeschutzstreifen (RSS) entlang von Verkehrsstraßen und ca. 60 km sind Feld- und Waldwege mit unterschiedlichem Ausbaustandard

Da der bestehende Fahrradstadtplan aus dem Jahr 1994 stammt und daher veraltet ist, wird das gesamte Radwegenetz zur Zeit vom Stadtplanungsamt überarbeitet. Da in der gesamten Altstadt eine verkehrsberuhigte Zone mit 20 km/h ausgewiesen ist, dient das dortige Straßennetz den Radfahrern.

Der Anteil des Fahrradverkehrs beträgt im Binnenverkehr 15 %, im Gesamtverkehr 11%. Angesichts der Tatsache, dass ca. 50% der Fahrten zwischen 0 und 5 km immer noch mit dem Pkw bewältigt werden, liegt hier ein großes Potential, diese Prozentsätze zu erhöhen. Zurzeit verhalten sich die Radfahrerströme wie in Abbildung 11 dargestellt

## Radverkehrsströme der Schwabacher Bevölkerung Dienstag, 01. April 2003, 00:00 - 24:00 Uhr [Radfahrer/24h]

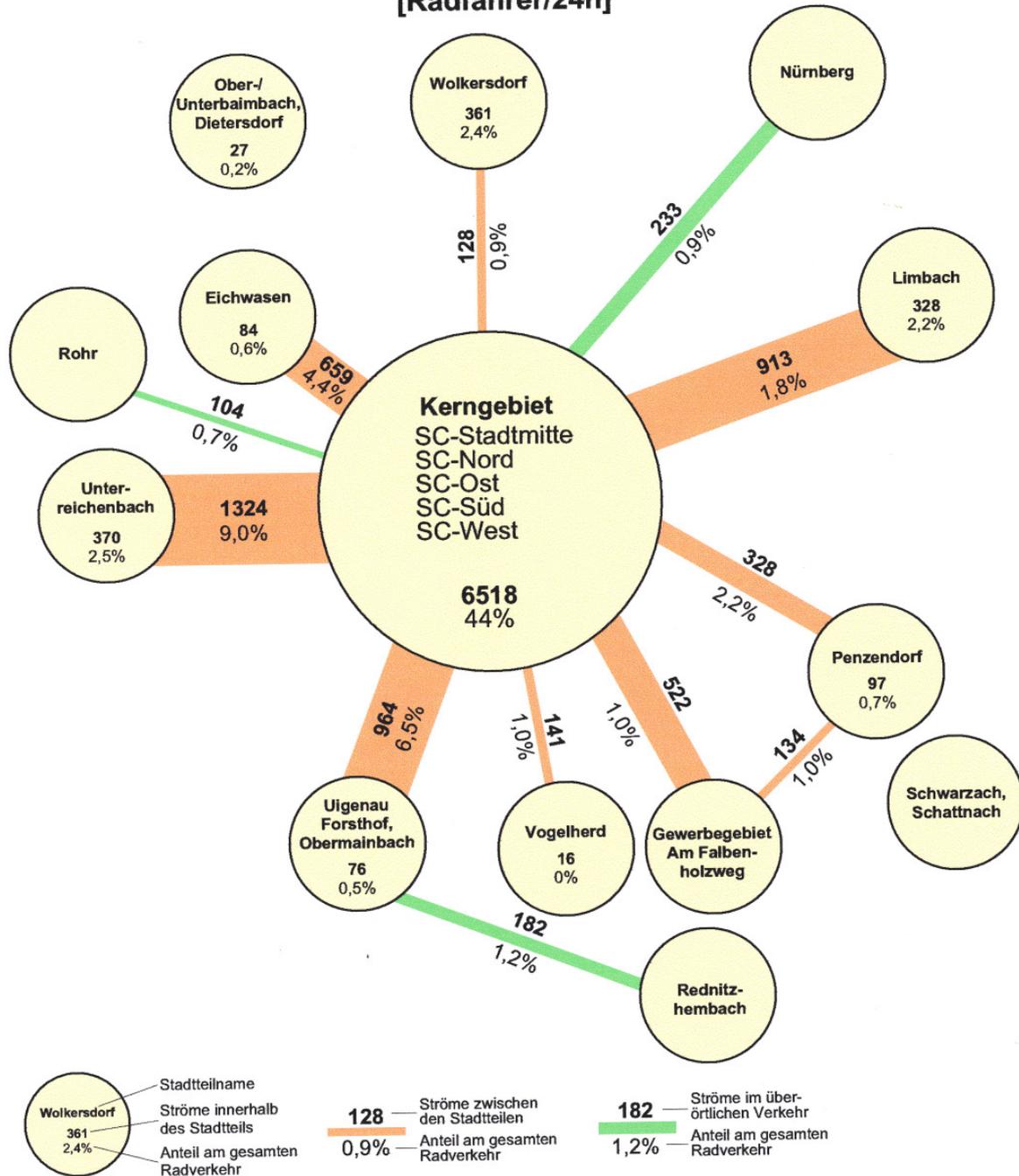


Abbildung 11  
Radverkehrströme der Schwabacher Bevölkerung

## Fußgängerströme der Schwabacher Bevölkerung Dienstag, 01. April 2003, 00:00 - 24:00 Uhr [Fußgänger/24h]

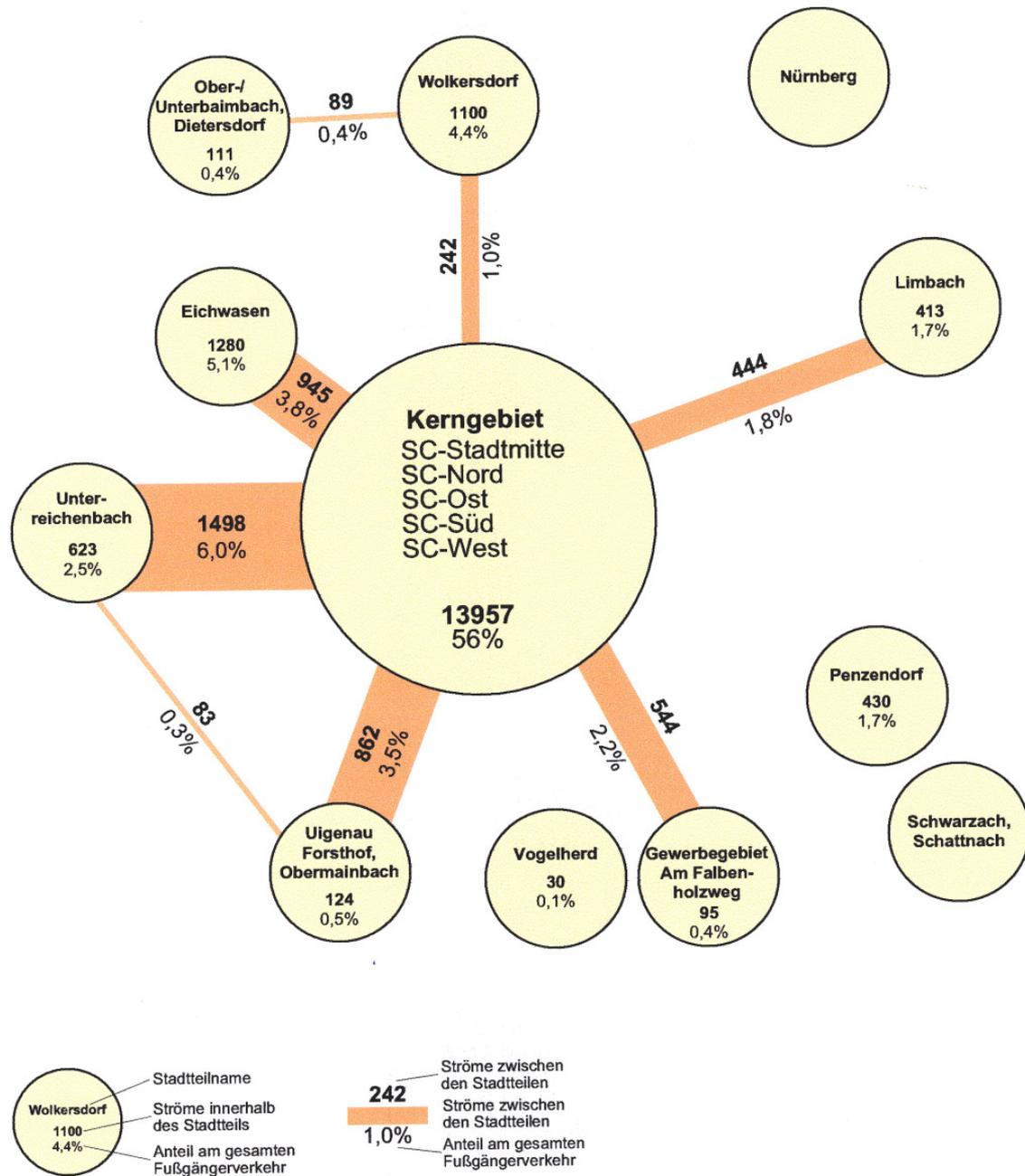


Abbildung 12  
Fußgängerströme der Schwabacher Bevölkerung

Eine weitere Verbesserung des Radwegenetzes trägt zur Erhöhung dieser Zahlen bei, mittelfristig bieten sich dazu folgende Maßnahmen an:

- Durch die vorgesehene Erneuerung der beiden Rednitzbrücken in Penzendorf wird ein Lückenschluss des Radweges nach Schaftnach und Schwarzach möglich.
- Die Kanalbrücke des Radweges von Schaftnach nach Leerstetten erhält eine Verbreiterung für Radfahrer.
- Ausbau und Beschilderung des Sandachsen- Radwanderweges.
- Bau des Rednitztalradwanderweges durch das Wasserwirtschaftsamt.
- Schließung des westlichen Radweges an der Flurstraße von der Eichendorff-Straße bis zur Schlachthofstraße.
- Wege zum Bahnhof Katzwang
  - a) Ausbau des Katzwanger Bahnweges von Süden.
  - b) Ausbau der Volckamerstraße mit einem Geh- und Radweg von Norden.
- Bau eines zweiten Geh- und Radweges zwischen Henseltweg und Fürther Straße (Brücke) am südlichen Talrand.
- Bau eines kombinierten Geh- und Radweges zwischen Obermainbach und Ottersdorf
- Eine Erneuerung und Ergänzung der Radwegebeschilderung nach den Vorstellungen der Obersten Baubehörde soll ein einheitliches Bild in allen bayerischen Städten vermitteln.

### **6.5.8 Zusammenfassung / Zielvorstellungen**

Nachdem der Bau der Bundesstraße 2 neu durch die Einstellung des Planfeststellungsverfahrens vom Bund nicht weiter verfolgt wird, stützt sich die Planung der Verkehrspolitik Schwabachs für den Individualverkehr auf das bestehende Verkehrsstraßennetz mit seinen vorwiegend radial verlaufenden Bundes- und Staatsstraßen und die z. T. unvollständigen tangentialen Ringstraßen. Das Straßennetz selbst reicht aus, den Verkehr der vorgesehenen neuen Wohn- und Gewerbeflächen zu verkraften, es ist jedoch noch, wie unter Kapitel 6.5.3.5 dargestellt, verbesserungsbedürftig. Ziel sollte es daher sein, den Ringschluss der Altstadt und des ehemaligen Kasernengeländes anzugehen und um Kraftfahrzeugverkehr zu vermeiden, den Radverkehr und den öffentlichen Verkehr weiter zu fördern.

Außerdem sind im bestehenden Netz durch koordinierte Maßnahmen (Verbesserung grüne Welle, Ausbau kritischer Knotenpunkte, Umwandlung von konventionellen Kreuzungen in Kreisverkehre usw.) Optimierungen vorzunehmen.

## 7 Arbeitsstätten

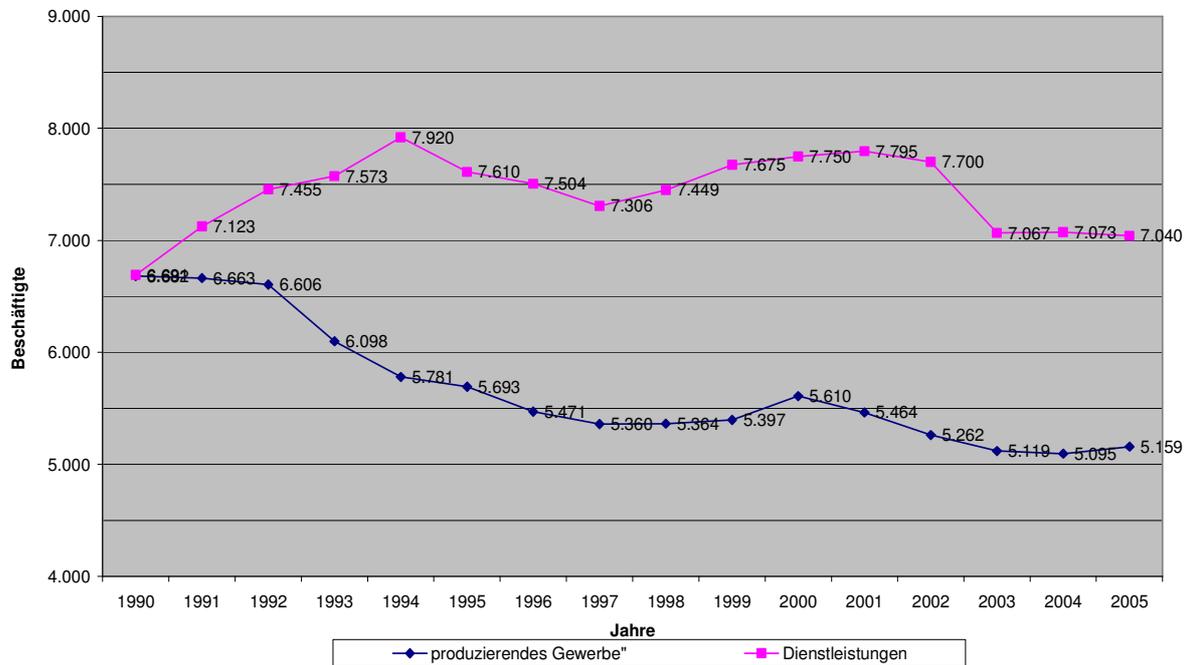
### 7.1 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen seit 1990

Die höchste Zahl an sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern in den letzten 25 Jahren konnte die Stadt Schwabach im Jahr 1992 mit 14.214 Arbeitsplätzen aufweisen. In den folgenden Jahren sank die Zahl auf 12.836 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer im Jahre 1997. Dieser Verlust von 1.378 Arbeitsplätzen war die Folge des zunehmenden Rationalisierungsdrucks in den Betrieben, vor allem im produzierenden Gewerbe. Ein Teil der verlorenen Arbeitsplätze konnte in den darauf folgenden Jahren durch neue Stellen im Dienstleistungsbereich aufgefangen werden, so dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer Anfang 2000er Jahre wieder durchschnittlich bei rund 13.300 lag. Allein durch die Insolvenz der Foto Porst AG gingen 2003 ca. 830 Arbeitsplätze verloren, die trotz Neuansiedlungen und Firmenerweiterungen nur sehr langsam wieder ersetzt werden können. 2005 verfügt die Stadt Schwabach über 12.318 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer.



### 7.2 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftszweigen

Traditionell wies Schwabach einen hohen Anteil an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe auf. Anfang der 90er Jahre arbeiteten noch knapp 50% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig. In Laufe der 90er Jahre gingen durch den sogenannten Lopez-Effekt rund 1.300 Arbeitsplätze in diesem Wirtschaftszweig verloren. Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich stieg erwartungsgemäß im selben Zeitraum, mit Schwankungen um rund 1.000. Die Schließung der Foto Porst AG ging zu Lasten der Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig. 2005 arbeiten von den 12.318 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern 41 % im produzierenden Gewerbe und 59 % im Dienstleistungsbereich.

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen**


### 7.3 Räumliche Situierung der Betriebsstätten im Stadtgebiet

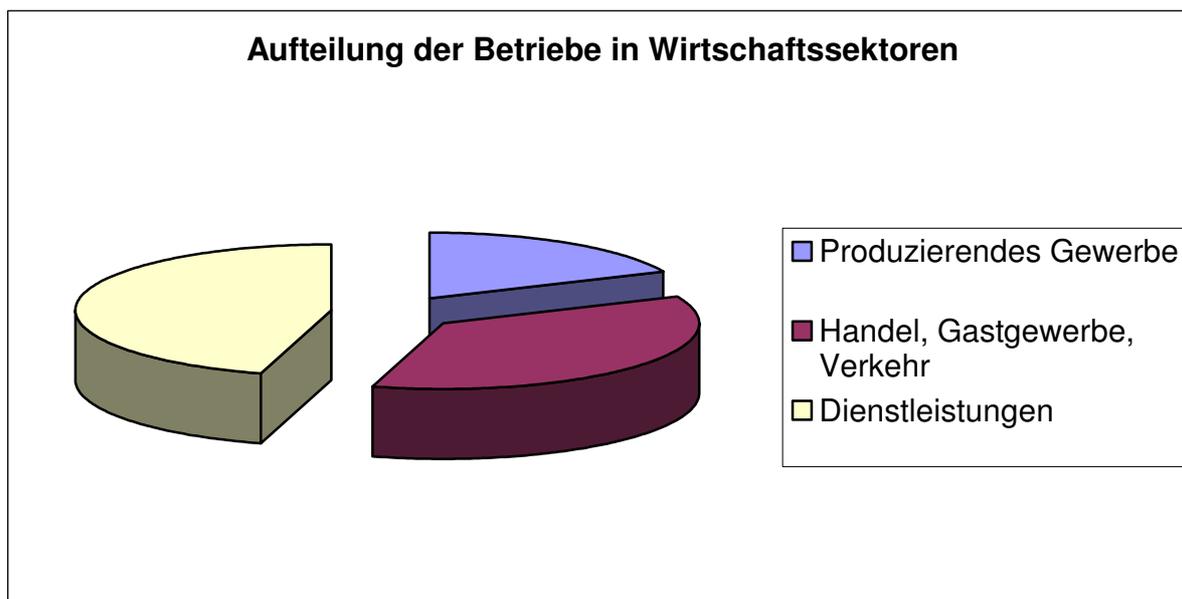
Die Betriebsstätten der Stadt befinden sich zum größten Teil in den Gewerbegebieten Pointgraben, Falbenholz und Alte Rother Straße. Dort sind vorrangig produzierende Betriebe angesiedelt. Mitte der neunziger Jahre wurde im ehemaligen Kasernengelände ein ca. 2,5 ha großes gewerbliches Areal bereitgestellt, in dem sich überwiegend Dienstleistungsnutzungen finden. Ende der neunziger Jahre konnte eine innerstädtische Umsiedlung an der Berliner Straße realisiert werden. Dort erfolgt derzeit der Neubau für eine weitere Umsiedlung. Durch die Freimachung des Areals und der Objekte des ehemaligen fränkischen Überlandwerkes (FÜW) an der Industriestraße standen Anfang dieses Jahrzehnts 7 ha bebauter und unbebauter Gewerbeflächen zur Verfügung. Auf der unbebauten Fläche erfolgten zwei weitere Umsiedlungen mit Vergrößerung. In den vorhandenen Objekten konnten mehrere Betriebe untergebracht werden. In unmittelbarer Nähe dieses Gebietes zwischen der Rother und der Alten Rother Straße entstand bis Ende 2005 ein Areal mit großflächigem Einzelhandel, das gerade im Hinblick auf die Einstufung Schwabachs als mögliches Oberzentrum im Landesentwicklungsprogramm von Bedeutung ist. Ebenfalls seit 2005 steht mit dem Gewerbepark Süd direkt an der Ausfahrt Schwabach Süd der BAB A 6 ein künftiges Entwicklungspotential mit hervorragender Verkehrsanbindung zur Verfügung. Grundstücksvergaben an Dienstleistungsunternehmen sind bereits erfolgt.

### 7.4 Anzahl der Betriebe nach Wirtschaftssektoren und Größenklassen

Ein Blick auf die Verteilung der Betriebe nach Größenklassen macht zwei Aspekte klar: Zum einen weißt die Wirtschaftsstruktur in Schwabach eine sehr hohe Zahl an kleinen Betrieben unter 10 Beschäftigten aus. Zum zweiten sind selbst die größten Betriebe noch dem Mittelstand zuzuordnen, denn die RIBE-Gruppe mit knapp 1.100 Beschäftigten (Stand 09/2006) als größter Arbeitgeber der Stadt ist dort eindeutig einzuordnen.

Größenklasse	0 bis 9	10 bis 49	50 bis 249	250 und mehr
Anzahl	1631	157	44	4

Bei der Aufteilung der Betriebe nach Wirtschaftssektoren fällt auf, dass das produzierende Gewerbe, obwohl es knapp 50 % der Beschäftigten stellt, nur 18 % der Betriebe stellt. Handel, Gastgewerbe und Verkehr liegen bei 36 %, die sonstigen Dienstleistungen bei 47 %.



## 7.5 Weitere Entwicklung

Nach den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern hat Schwabach als mögliches Oberzentrum die entsprechende Zielsetzung zur Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur und des Arbeitsmarktes zu berücksichtigen. Der Ausgleich auf dem regionalen Arbeitsmarkt zwischen Angebot und Nachfrage soll vor allem durch die Schaffung und Sicherung der notwendigen Arbeitsplätze bevorzugt in den zentralen Orten erreicht werden. Ein nach Quantität und Qualität breites Arbeitsplatzangebot muss angestrebt werden, und zwar

- qualifizierte Beschäftigungsmöglichkeiten für Frauen und Männer,
- ein ausreichendes und zukunftssträchtiges Angebot an betrieblichen und überbetrieblichen Ausbildungs- und Fortbildungsplätzen,
- Beschäftigungsmöglichkeiten zugunsten der Bevölkerungsgruppen, deren berufliche Eingliederung erschwert ist, und
- familiengerechte Arbeitsbedingungen für Frauen und Männer zur Verbesserung der Beschäftigungsmöglichkeiten sowie zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Um räumlich ausgewogene Erwerbschancen jetziger und künftiger Generationen wettbewerbsfähig zu sichern, muss die örtliche Wirtschaftsstruktur verbessert werden. Dies geschieht insbesondere durch eine verbesserte wirtschaftsnahe Infrastruktur, durch berechenbare Rahmenbedingungen für wachstumskräftige Unternehmen und eine bessere

Erschließung der lokalen Produktivkräfte, auch durch die Stärkung und Einbindung in vorhandene regionale Cluster.

Diese Ziele können durch eine ausgewogene Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in Dienstleistungsbereichen gefördert werden. Hinzu kommt, dass eine ausreichende Versorgung mit handwerklichen Wirtschaftsstrukturen zur Deckung des örtlichen und überörtlichen Bedarfes gesichert wird und ausreichende und bezahlbare Flächen für Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen.

Die landesplanerische Funktion eines möglichen Oberzentrums Schwabach (die Oberzentren bei der Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raumes sowie bei der Bereitstellung hoch qualifizierter Arbeitsplätze zu ergänzen und bei Bedarf zu entlasten) kann nur erfüllt werden, wenn Gewerbeflächen für Arbeitsstätten für Produktion und Dienstleistungen, Handwerk und Handel in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden können.

## 8 Flächendarstellungen

In den folgenden Kapiteln werden sowohl Bestand als auch künftiger Bedarf an Wohn-, gemischten- und gewerblichen Bauflächen im Gebiet der Stadt Schwabach betrachtet. Darüber hinaus werden sowohl die Sonderbauflächen als auch die Gemeinbedarfsflächen untersucht. Schließlich rücken auch die Frei- und Schutzflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen in den Blickpunkt. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, aber auch land- und forstwirtschaftliche Flächen werden betrachtet. In diesem Zusammenhang wird auch die Thematik Ausgleichsflächen angesprochen.

### 8.1 Bauflächen

Im Vordergrund der Neuaufstellung des Schwabacher Flächennutzungsplanes stand die Analyse und Bewertung der noch vorhandenen Wohnbau- und Gewerbeflächenpotentiale in der Stadt Schwabach und darauf aufbauend der für den Zielhorizont 2020 des neuen Flächennutzungsplanes abzuleitende Bedarf und seine Verfügbarmachung. Im Folgenden werden die Analyseergebnisse nach Wohnen, gemischte Bauflächen und Gewerbe zusammengestellt.

#### 8.1.1 Wohnbauflächen - gemischte Bauflächen

Zur Ermittlung der für den Zielhorizont 2020 erforderlichen Wohnbauflächen in qualitativer und quantitativer Hinsicht wurden sowohl die bislang im Flächennutzungsplan noch vorgehaltenen Potentiale in Form von großen zusammenhängenden Wohnbauflächen als auch Baulücken im engeren und weiteren Sinn berechnet. In Verbindung von Bevölkerungsprognose und der im Stadtrat diskutierten Zielzahl von +/- 42.000 Einwohnern für den Zielhorizont 2020 sowie der für mögliche künftige Wohnbauflächen zugrunde gelegten Baudichte und einer auf Erfahrungswerten basierenden Verfügbarkeit solcher Flächenpotentiale, ergab sich dann die Quantität der künftigen (neuen) Wohnbauflächen. Überwiegend aktuelle planerische Leitlinien bildeten den Maßstab für die Standortwahl.

Im Hinblick auf die gemischten Bauflächen wurde auf eine detaillierte Ermittlung von Reserven auf Basis des bisherigen Flächennutzungsplanes verzichtet, da es sich nach allgemeiner Inaugenscheinnahme ausschließlich um Baulücken im engeren Sinn und von geringerem Umfang handelte und künftig wegen der in solchen Gebieten auftretenden Nutzungskonflikte auch nur wenige gemischten Bauflächen mehr in dem Sinne neu ausgewiesen werden sollten, als dass sie bislang noch keine Bauflächen waren. Der Standort der Post an der Stadtparkstraße wird künftig als gemischte Baufläche dargestellt und nicht mehr – wie bislang – als Fläche für den Gemeinbedarf (siehe auch Kapitel 8.1.4). Zudem wird die bisherige gewerbliche Baufläche an der Regelsbacher Straße Ost künftig zum einen Teil als Wohnbaufläche (Südteil) und zum anderen Teil als gemischte Baufläche (Nordteil) dargestellt. Die gemischte Baufläche umfasst eine Flächengröße von etwa 6,72 ha. Schließlich soll mittelfristig, in Abhängigkeit vom Fortgang des Grunderwerbs, ein Teilbereich im Stadtumbau-West - Gebiet O'Brien-Park als gemischte Baufläche dargestellt werden. Dieser Bereich umfasst eine Fläche von 2,25 ha. Nördlich der Lindenbachstraße soll zudem ein Teil der bisherigen Versorgungsfläche in gemischte Baufläche geändert werden (ca. 0,90 ha), ebenso der Standort des ehemaligen Jugendzentrums in Schwarzach, der bislang als Gemeinbedarfsfläche dargestellt war (ca. 0,80 ha, siehe auch Kapitel 8.1.4).

##### 8.1.1.1 Bestand

Insgesamt wurden ca. 113 ha Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan ermittelt. Davon ist für ca. 14,28 ha eine verbindliche Bauleitplanung in die Wege geleitet. Ca. 10,7 ha der bisherigen Reserven sollen künftig nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### 8.1.1.2 Bedarfsprognose

Im neuen Flächennutzungsplan sollen künftig 94,17 ha Wohnbauflächen (neu) ausgewiesen werden. Hiervon sind bereits 47,22 ha im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und noch nicht bebaut. Damit wird eine prognostizierte Bevölkerungszielzahl von 42.000 Einwohnern (nur Hauptwohnsitze) ermöglicht. Der Flächenausweisung liegt dabei eine angenommene, auf Erfahrungswerten beruhende, durchschnittliche Verfügbarkeit von etwa 60 % zugrunde. Zudem wurde eine durchschnittliche Dichte der Bebauung von 15 bis 20 Wohneinheiten je Hektar veranschlagt. Jeder Wohneinheit wiederum wurden im Durchschnitt 3 Einwohner zugeordnet. Daraus ergeben sich etwa 1.234 - 1.727 realisierbare Wohneinheiten, mit denen die angestrebte Einwohnerzielzahl erreicht werden kann. Im Fall einer möglichen Steigerung der Verfügbarkeit, ist zudem genügend Potential für die Eigenentwicklung des Einwohnerbestandes gegeben, der aus der steigenden Wohnfläche je Einwohner und der zunehmenden Zahl von Ein-Personen-Haushalten resultiert.

### 8.1.1.3 Standortwahl

Die Standortwahl für die künftigen neuen Wohnbauflächen orientiert sich an folgenden allgemein bedeutsamen Kriterien, anhand derer sämtliche Wohnbauflächenvorschläge geprüft und bewertet wurden. Die Vorstellung der einzelnen Standorte und ihre Bewertung erfolgt zum einen im Umweltbericht. Zum anderen wird auf Aspekte, die für den Umweltbericht nicht relevant sind, an anderer Stelle in der Begründung eingegangen.

#### Allgemein bedeutsame Kriterien:

- Natur und Landschaft einschließlich Ausgleichsbedarf und Lärmsituation sowie landwirtschaftlicher Flächenbewertung
- Erschließung einschließlich Verkehrserschließung sowie Verfügbarkeit der Fläche
- Wirtschaftlichkeit der Erschließung und Folgekosten
- Werterhalt der Immobilien bzw. Bauflächen
- Sonstige Infrastruktur und ÖPNV

Die nachfolgenden Tabellen benennen die künftigen (neuen) Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Einzelnen und ordnen die Flächengröße, die angenommene Dichte und daraus resultierend die möglichen künftigen Einwohnerzahlen zu.

Gebietsname / Lage	Größe (ha)	Dichte (WE/ha) A, B oder C	Einwohner / WE	Realisierbare WE (Dichte x Größe)	Neue Einwohner (EW x WE)
Westlich Flurstraße* **	4,85	B	3	73 - 97	219 - 291
Herderstraße / Hölderlinstraße*	5,86	B	3	88 - 117	264 - 351
Weingäßchen*	14,78	B	3	222 - 296	666 - 888
Albrecht-Dürer-Straße* **	4,37	B	3	66 - 87	198 - 261
Nordwestlich Unterreichenbach* **	1,82	C	3	18 - 27	54 - 81
Südlich Laubenhaid an der Nördlinger Straße* **	0,96	B	3	14 - 19	42 - 57
Nähe Friedhof Wolkersdorf*	2,78	B	3	42 - 56	126 - 168
Nördlich Autobahn Forsthof*	5,53	B	3	83 - 111	249 - 333
Dietersdorf-Süd* **	1,06	C	3	11 - 16	33 - 48

Gebietsname / Lage	Größe (ha)	Dichte (WE/ha) A, B oder C	Einwohner / WE	Realisierbare WE (Dichte x Größe)	Neue Einwohner (EW x WE)
Südlich vorhandener Bebauung Lindenbachstraße*	1,38	B	3	21 - 28	63 - 84
Wunneleite West* **	0,72	B	3	11 - 14	33 - 42
Kreuzwegäcker Nord* **	0,62	B	3	9 - 12	27 - 36
Westlich Bayernplatz Limbach an der Limbacher Straße*	0,81	B	3	12 - 16	36 - 48
Südlich Dr.-Zinn-Straße*	1,17	B	3	18 - 23	54 - 69
Uigenau* **	0,51	C	3	5 - 8	15 - 24
Limbach, westlich und östlich der Bahnlinie	5,96 +	B	3	89 - 119 +	267 - 357 +
	4,15			62 - 83	186 - 249
Regelsbacher Straße Ost (Südteil)	3,72	B	3	51 - 74	153 - 222
Lindenbachstraße	8,42	C	3	84 - 126	252 - 378
Erweiterung nördlich Weinberg zur Regelsbacher Straße	3,45	B	3	52 - 69	156 - 207
Nördlich Dietersdorf	2,82 +	C	3	28 - 42 +	84 - 126 +
	0,39			4 - 6	12 - 18
Südlich Dietersdorf	0,56	C	3	6 - 8	18 - 24
Vorderer / Hinterer Rotenberg	4,53	C	3	45 - 68	135 - 204
Südlich Unterreichenbach	4,68	C	3	47 - 70	141 - 210
Obermainbach	0,42 +	C	3	4 - 6 +	12 - 18 +
	0,48			5 - 7	15 - 21
Ober- / Unterbaimbach	0,33 +	C	3		
	0,25 +			9 - 13	27 - 39
	0,28				
Verlängerung Volckamerstraße	2,28	B / C	3	34 - 46 23 - 34	102 - 138 69 - 102
Wiesenstraße-Nord	3,90	B	3	59 - 78	177 - 234
Wolkersdorf Nordwest **	0,33	C	3	3 - 5	9 - 15
<b>Summe:</b>	<b>94,17</b>			<b>1.234 - 1.727</b>	<b>3.702 - 5.181</b>

\* bereits Wohnbaufläche im bisherigen Flächennutzungsplan (Summe: 47,22 ha)

\*\* bereits verbindliche Bauleitplanung in die Wege geleitet (Summe: 14,28 ha)

Tabelle 20  
Wohnbauflächen

### Zugrundegelegte Dichten:

Kerngebiete 25-30 WE / ha = A  
Stadtnah 15-20 WE / ha = B  
Stadtfern 10-15 WE / ha = C

WE = Wohneinheit  
ha = Hektar

(Kein Bereich konnte aufgrund der Lage mit der Dichte A berechnet werden.)

Gebietsname / Lage	Größe in ha	Dichte (WE / ha) A, B oder C für 50%	Einwohner / WE	Realisier- bare WE (Dichte x Größe)	Neue Ein- wohner (EW x WE)
Regelsbacher Straße Ost (Nordteil)	6,72	B	3	50 - 67	150 - 201
Standort Post	0,27	-	-	-	-
Lindenbachstraße Nord	0,90	-	-	-	-
Pointgraben Nordwest*	1,78	B	3	13 - 18	39 - 54
Standort ehemaliges Ju- gendheim Schwarzach	0,80	-	-	-	-
Südlich OBI*	1,27	B	3	10 - 13	30 - 39
<b>Summe</b>	<b>13,99</b>			<b>73 - 98</b>	<b>219 - 294</b>

\* bereits gemischte Baufläche im bisherigen Flächennutzungsplan (Summe: 3,05 ha )

#### Tabelle 21

#### Gemischte Bauflächen

### 8.1.2 Gewerbliche Bauflächen

#### 8.1.2.1 Bestand

Insgesamt wurden ca. 26,3 ha Gewerbebauflächenreserven im Flächennutzungsplan ermittelt. Davon sind ca. 15,9 ha durch verbindliche Bauleitplanung direkt einer Bebauung zuführbar.

#### 8.1.2.2 Bedarfsprognose

Im neuen Flächennutzungsplan sollen 45,72 ha gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen werden. Der Bedarf ergibt sich aufgrund des in den letzten Jahren gestiegenen Flächenbedarfs im produzierenden Gewerbe und der Zwischenstellung Schwabachs zwischen dem gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen und dem ländlichen Umland des Landkreises Roth. Wenn sich die Stadt Schwabach in dieser Position behaupten will, ist es erforderlich, die günstigen verkehrlichen Rahmenbedingungen dahingehend zu nutzen, an den Einfallachsen nach Schwabach neue Flächenausweisungen vorzunehmen. Aus diesen Gründen wurden vor allem im Bereich der Nördlinger Straße und im Südosten von Schwarzach größere gewerbliche Bauflächen neu vorgesehen. Auch durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen entlang der Berliner Straße wird die vorhandene günstige Infrastruktur genutzt.

Ungeachtet der Ausrichtung, die Wirtschaftsstruktur durch gezielte Ansiedlung von Unternehmen im Dienstleistungsbereich zu verbessern, um das Arbeitsplatzangebot zu erweitern, ist es wegen der hohen Bedeutung des produzierenden Sektors in Schwabach unumgänglich, diesen die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Nach den jüngsten statistischen Daten liegt die Bruttowertschöpfung in Schwabach in den letzten Jahren wieder im produzierenden Gewerbe in einer Größenordnung von 40 %, eine Folge auch der Insolvenz des größten Dienstleisters. Das Arbeitsplatzangebot ist zwar von rund der Hälfte der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Jahr 1990 auf jetzt 41 % zurückgegangen. Dennoch wird ein Großteil der Schwabacher Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe bereitgestellt. Wegen dieses Umstandes, aber auch zur Erhaltung produktionsnaher Dienstleistungen, müssen den Unternehmen die nötigen Rahmenbedingungen für Umsiedlungen und Erweiterungen gegeben werden. Um wettbewerbsfähige Produktionsbedingungen zu ermöglichen, bedeutet dies i. d. R. gegenüber den historisch gewachsenen Standorten, insbesondere in der Innenstadt einen höheren Flächenbedarf. Die Gründe liegen in der Fabrikation auf einer Ebene, einen erhöhten Platzbedarf für die logistische Abwicklung sowie die nachzuweisenden Stellplätze der Mitarbeiter.

### 8.1.2.3 Standortwahl

Die Standortwahl für die künftigen neuen Gewerbebauflächen orientiert sich an folgenden allgemein bedeutsamen Kriterien, anhand derer sämtliche Gewerbebauflächenvorschläge abgeprüft und bewertet wurden. Die Vorstellung der einzelnen Standorte und ihre Bewertung erfolgt zum einen im Umweltbericht. Zum anderen wird auf Aspekte, die für den Umweltbericht nicht relevant sind, an anderer Stelle in der Begründung eingegangen.

#### Allgemein bedeutsame Kriterien:

- Natur und Landschaft einschließlich Ausgleichsbedarf und Lärmsituation sowie landwirtschaftlicher Flächenbewertung
- Erschließung einschließlich Verkehrserschließung
- Wirtschaftlichkeit der Erschließung und Folgekosten
- Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit
- Vermarktbarkeit und Bedarf

Die nachfolgende Tabelle benennt die künftigen (neuen) gewerblichen Bauflächen im Einzelnen und ordnet die Flächengröße zu.

Gebietsname / Lage	Größe in ha
Südöstlich Schwarzach	12,49
Östlich Berliner Straße	4,90
	1,12
Beidseits Nördlinger Straße	23,20
Südöstlich Vogelherd	2,45
Pointgraben	1,56
<b>Summe:</b>	<b>45,72</b>

Tabelle 22  
Künftige gewerbliche Bauflächen

### 8.1.3 Flächen mit offener Zweckbestimmung

Gebietsname / Lage	Größe (ha)	Dichte (WE / ha) A, B oder C	Einwohner / WE	Realisierbare WE (Dichte x Größe)	Neue Einwohner (EW x WE)
Ehemaliges Kasernengelände (O'Brien-Park, Südteil)	4,27	B	3	64 - 85	192 - 255
Gebietsname / Lage	Größe (ha)	Dichte (WE / ha) A, B oder C für 50%	Einwohner / WE	Realisierbare WE (Dichte x Größe)	Neue Einwohner (EW x WE)
Ehemaliges Kasernengelände (O'Brien-Park, Nordteil)	2,25	B	3	17 - 23	51 - 69
<b>Summe</b>	<b>6,52</b>			<b>81-108</b>	<b>243-324</b>

Tabelle 23  
Flächen mit offener Zweckbestimmung

Im ehemaligen Kasernengelände wird im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ das Sanierungsgebiet O'Brien-Park entwickelt, welches als „Pendant“ zum Altstadtbe-

reich das Bindeglied zwischen Innenstadt und dem Stadtteil Eichwasen bilden wird. Der vorbereitenden Untersuchung sind noch detailliertere Informationen zu entnehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Großteil der ehemaligen US-Kaserne, die Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts aufgelassen wurde und nun insgesamt einer neuen Nutzung und damit städtebaulichen Integration zugeführt werden soll. Die Darstellung der Nutzung ist noch offen.

### **8.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

Im neuen Flächennutzungsplan geht es darum, die bislang als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellten Bereiche auf ihre Tauglichkeit und Notwendigkeit für die Zukunft hin zu überprüfen und vor dem Zielhorizont 2020 und den aktuell sich abzeichnenden Entwicklungen (z. B. Privatisierungen im kirchlichen Bereich, Entwicklungen im O'Brien-Park, Diskussion von Schulstandorten, Aufgabe von Bahn- und ehemaligen Postflächen etc.) die bisherigen Darstellungen zu korrigieren und auf die Notwendigkeiten der Zukunft hin auszurichten. Besonders ist an dieser Stelle auf den durch die Privatisierung verursachten Wegfall der bisherigen Poststandorte aus den Gemeinbedarfsflächen hinzuweisen. Daher wird der Standort der Post an der Stadtparkstraße künftig als gemischte Baufläche dargestellt. Gleiches gilt für den Standort des bisherigen Jugendheimes in Schwarzach. Diese Fläche wird künftig ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt (siehe \* bereits gemischte Baufläche im bisherigen Flächennutzungsplan (Summe: 3,05 ha) Tabelle 21).

### **8.1.5 Sonderbauflächen**

Im neuen Flächennutzungsplan werden lediglich die bislang bereits als Sonderbauflächen dargestellten Bereiche als solche für die Zukunft gesichert. Darüber hinaus zeichnet sich im laufenden Verfahren kein Handlungsbedarf zur Ausweitung von Sonderbauflächen im Stadtgebiet ab. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bereiche, die planerisch gesichert wurden (Einkaufszentrum Falbenholz, OBI, Edeka, Alte Rother Straße, Teilfläche ehemaliges GSB-Gelände). Für die genannte Teilfläche des ehemaligen GSB-Geländes wird ein separates Teiländerungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Teiländerungsverfahren vor dem Gesamtstadtverfahren abgeschlossen werden kann. Die Darstellung im Gesamtstadt-Flächennutzungsplan greift somit der Teiländerung vor bzw. führt diese nach. Umweltprüfung und -bericht erfolgten im Teiländerungsverfahren. Im Gesamtstadtverfahren wird daher diese Teilfläche aus der Betrachtung ausgeklammert.

### **8.1.6 Übersicht über die Bauflächen und ihre Größenordnung:**

<b>Bauflächentypus</b>	<b>Flächen - Bestand</b>	<b>Flächen - Neuplanung</b>	<b>Flächen - Reduzierung</b>	<b>Flächen - Planung - Endbilanz</b>	<b>Differenz zum bisherigen FNP</b>
Wohnbauflächen	590,48 ha	46,95 ha	10,66 ha	626,77 ha	+ 36,29 ha
Gemischte Bauflächen	222,21 ha	8,69 ha	3,20 ha	227,70 ha	+ 5,49 ha
Gewerbliche Bauflächen	155,42 ha	45,72 ha	10,44 ha	190,70 ha	+ 35,28 ha
Flächen mit offener Zweckbestimmung	-	6,52 ha	-	6,52 ha	+ 6,52 ha

Bauflächentypus	Flächen - Bestand	Flächen - Neuplanung	Flächen - Reduzierung	Flächen - Planung - Endbilanz	Differenz zum bisherigen FNP
Flächen für den Gemeinbedarf	61,96 ha	-	3,05 ha	58,91 ha	- 3,05 ha
Sonderbauflächen	21,79 ha	1,04 ha	-	22,83 ha	+ 1,04 ha

Tabelle 24  
*Übersicht und Größenordnung der Bauflächen*

## 8.2 Frei- und Schutzflächen

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden weitgehend erhalten. Lediglich an den in den Kapiteln 8.1 etc. (siehe oben) genannten Standorten werden landwirtschaftliche Flächen einer Nutzung als Baufläche zugeführt.

## 8.3 Ver- und Entsorgungsflächen

Bei den Ver- und Entsorgungsflächen ist darauf abzustellen, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Versorgungsflächen (Wasser, Abwasser, Energie) für den zu erwartenden Bedarf nicht ausreichen. Insbesondere für die Abwasserbeseitigung sind aufgrund der anstehenden Kanalnetz Neuberechnung auf Grundlage der modifizierten Regelwerke der Abwassertechnischen Vereinigung Bedarfe zu erwarten, die eine verstärkte Regenrückhaltung erforderlich machen.

Darüber hinaus ist auch für gewerbliche Bauflächen, etwa in Schwarzach oder an der Nördlinger Straße, eine Ausdehnung des Kanaleinzugsgebietes mit entsprechenden Folgemaßnahmen an der Kanalisation erforderlich.

Das Entwässerungsnetz wird aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Die einzelnen erforderlichen Maßnahmen und Entwässerungsflächen sind in der von einem Ingenieurbüro erstellten Kanalnetz Neuberechnung vorgesehen.

Die für die Flächennutzungsplanung wichtigsten Maßnahmen und Flächen sind im Folgenden aufgezählt:

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für künftige neue Bauflächen (Wohnen und Gewerbe sowie gemischte Bauflächen) im Flächennutzungsplan einschließlich bislang noch unbebauter Flächenreserven ohne § 34 BauGB-Status und/oder Bebauungsplan:

### Einleitung:

Um den künftigen Ausgleichsbedarf für die im neuen Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen zumindest überschlägig grob zu ermitteln, werden den für die einzelnen Bauflächen angenommenen Dichten (WE/ha) maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) zugeordnet. Der Dichte B (15-20 WE/ha) steht eine maximal realisierbare GRZ von 0,4 gegenüber, der Dichte C (10-15 WE/ha) eine GRZ von 0,3. Bei der Dichte B/C wird von einer GRZ von 0,35 ausgegangen.

Über die Grundstücksgröße lässt sich so die maximal versiegelbare Fläche ermitteln, die nach der Schwabacher Werteliste mit 0,0 zu bewerten ist. Für die nicht überbaubaren Flächen wird im Bereich der Wohnbauflächen in aller Regel von der Nutzung Hausgärten auszugehen sein, die nach der Werteliste entsprechend bewertet werden (0,4). Bei gewerblichen Flächen handelt es sich bei unversiegelbaren Flächen eher um Verkehrsgrün, das entsprechend niedriger einzuschätzen ist (0,2). Von der Bruttofläche sind beim Wohnen zunächst durchschnittlich 20% Erschließungsfläche abzuziehen, die ebenfalls mit 0,0 bewertet wird, um so zur Nettofläche zu gelangen, für die die GRZ anzusetzen ist. Beim Gewerbe sind analog zunächst durchschnittlich 25% abzuziehen. Die gemischten Bauflächen bewegen sich dazwischen.

Anhand der ersten Bewertung der Flächen (Wohnen und Gewerbe), die für die Juli-Sitzung 2005 von Planungs- und Bauausschuss und Umweltausschuss sowie Stadtrat vorgenommen wurde, konnte eine erste Bewertung des Ist-Zustandes der möglichen künftigen Bauflächen vorgenommen werden. Bei der Wertigkeit sollte ein durchschnittlicher Wert zugrunde gelegt werden, da die Maßstabebene des Flächennutzungsplans nicht geeignet ist, flächengenau die einzelnen unterschiedlichen Nutzungen einer Fläche dem zugehörigen Wert der Werteliste zuzuordnen. Für die gemischten Bauflächen wird die Bewertung im Bedarfsfall nachgeschoben.

Die konkrete Ermittlung des Ausgleichsbedarfs obliegt hierbei ausdrücklich der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans soll möglichst genau (jede einzelne vorgeschlagene Baufläche wird betrachtet), im Ergebnis jedoch eher überschlägig, der Ausgleichsflächenbedarf der künftigen Bauflächen ermittelt werden, um im Flächennutzungsplan hinreichend Ausgleichsflächen darzustellen bzw. zu diesem Zweck ein stimmiges Ausgleichsflächenkonzept zu entwickeln.

Als Grundlage für die Herangehensweise dient das Beispiel des Flächennutzungsplans der Stadt Wuppertal, die auf diese Weise für die Ebene Flächennutzungsplan sehr weit reichend ihren pauschalen Ausgleichsflächenbedarf ermittelt hat.

Hinsichtlich der schwer einzuschätzenden tatsächlichen Verfügbarkeit künftiger Ausgleichsflächen wird es für sinnvoll erachtet, eine Mobilisierungsreserve von 20 bis 30% des nach vorgenanntem Weg ermittelten Ausgleichsflächenbedarfs zuzuschlagen.

In Abhängigkeit der Aufwertbarkeit von Ausgleichsflächen um erfahrungsgemäß maximal 0,1 bis 0,2 Wertpunkte, wird sich dann am Ende eine Spanne zwischen minimal und maximal erforderlichem Ausgleichsflächenbedarf ergeben.

## **8.4.1 Wohnbauflächen**

### **8.4.1.1 Vorhandene unbebaute Wohnbauflächen**

#### *8.4.1.1.1 Westlich der Flurstraße*

Für den Bereich westlich der Flurstraße wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und fast bis zur Planreife gebracht. Der Ausgleichsbedarf wurde in diesem Verfahren ermittelt. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag, der u. a. auch den Nachweis des Ausgleichs für den Bebauungsplanteil A regelt, mit dem Projektanten geschlossen. Der Bebauungsplan wurde insgesamt vor dem Juli-Stichtag 2006 geprüft (Überleitungsfrist neues BauGB), auch hinsichtlich Umweltprüfung und Ausgleich, so dass eine angemessene Vorhaltung von geeigneten Ausgleichsflächen erforderlich ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher eine Aus-

gleichsfläche für den Bebauungsplanteil B vorzusehen. Teil A wurde zwischenzeitlich zur Rechtskraft gebracht.

Teil B wird derzeit überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst zunächst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nachdem für die Fläche allerdings auch bekannt ist, dass es sich um einen sehr trocknen, sandigen Standort handelt, ist die Wertigkeit zu erhöhen. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3 und Aufwertung um 0,1 wegen ökologisch wertvollen Standortbedingungen) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **3.532 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.2 An der Herderstraße / Hölderlinstraße*

Für den Bereich wurde ein Bebauungsplan nur bis zur Planreife gebracht. Der Bebauungsplan wurde insgesamt vor dem Juli-Stichtag 2006 geprüft (Überleitungsfrist neues BauGB), auch hinsichtlich Umweltprüfung und Ausgleich, so dass eine angemessene Vorhaltung von geeigneten Ausgleichsflächen erforderlich ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher eine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen.

Sie wird derzeit überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nachdem auf der Fläche allerdings auch ältere Baumbestand vorhanden ist, ist die Wertigkeit zu erhöhen. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3 und Aufwertung um 0,1 wegen Baumbestand sowie Intensivgrünland) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **6.568 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.3 Am Weingäßchen*

Der Ausgleichsbedarf für das Baugebiet Weingäßchen wird im Rahmen der Bebauungspläne für die einzelnen Bauabschnitte geregelt. Es finden hierzu bereits umfassende Gespräche statt. Nachdem es dort mehrere Eigentümer gibt, die an einer zügigen Verwertung interessiert sind, wird der Ausgleich voraussichtlich nicht über eine Flächendarstellung im Flächennutzungsplan zu lösen sein. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist allerdings vorsorglich eine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen.

Hinsichtlich der natürlichen Rahmenbedingungen ist von einem mittleren, teilweise hohen Ausgleichsbedarf auszugehen. Ebenso ist die Nachbarschaft zu Landschaftsschutz und Wasserschutz hinreichend zu würdigen.

Die Fläche wird derzeit als Acker mit günstiger Bonität genutzt und ist im Landschaftsplan-gutachten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Baugesetzbuch empfohlen. Dies deutet darauf hin, dass eine Pufferzone zu dem sehr hochwertigen Biotopkomplex südlich des Weingäßchens erhalten bleiben sollte.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (9.12 Extensive Äcker und Ackerrandstreifen) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **30.752 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.4 An der Albrecht-Dürer-Straße*

Für diesen Bereich wird derzeit ein Bebauungsplan erarbeitet. Nachdem sich eine Eigentümergemeinschaft gebildet hat und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erwogen wird, ist davon auszugehen, dass für evtl. erforderlichen externen Ausgleich der Vorhabenträger bzw.

die Eigentümergemeinschaft eine geeignete Fläche beibringen muss. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist dennoch vorsorglich eine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen.

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **4.710 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.5 Nordwestlich Unterreichenbach*

Für dieses Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet. Für evtl. erforderlichen externen Ausgleich wird daher der Vorhabenträger eine geeignete Fläche beibringen müssen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher zunächst keine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen.

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.372 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.6 Südlich Laubenhaid an der Nördlinger Straße*

Für dieses Gebiet wurde bereits ein Bebauungsplan bis zur Planreife gebracht. Aufgrund der Entwässerungssituation und der Eigentumsverhältnisse konnte eine Bebauung bislang jedoch nur teilweise realisiert werden. Der Bebauungsplan wurde insgesamt vor dem Juli-Stichtag 2006 geprüft (Überleitungsfrist neues BauGB), auch hinsichtlich Umweltprüfung und Ausgleich, so dass eine angemessene Vorhaltung von geeigneten Ausgleichsflächen erforderlich ist. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ (0,4) heranzuziehen. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.047 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.7 Nähe Friedhof Wolkersdorf*

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **2.997 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.8 Südlich von Unterreichenbach*

Die Fläche wird westlich (ca. 2/3) als Acker mit günstiger Bonität genutzt. Der östliche Bereich (ca. 1/3) ist als Wiese mit mittlerer bis hoher Intensität und teils als kleine strukturarme Kleingärten genutzt. Die naturräumlichen Gegebenheiten lösen ein mittleres bis hohes Ausgleichserfordernis aus.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 / 0,4 / 0,3 (5.4 Kleingartenanlagen und Hausgärten mit 0,4, 9.11 Intensive Wiese mit 0,4 sowie 9.15 Intensive Äcker mit 0,3) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **6.723 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.9 Nördlich der Autobahn in Forsthof*

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **6.276 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.10 Dietersdorf-Süd*

Für den Bereich Dietersdorf-Süd wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und fast bis zur Planreife gebracht. Der Ausgleichsbedarf wurde in diesem Verfahren ermittelt. Der Bebauungsplan wurde insgesamt vor dem Juli-Stichtag 2006 geprüft (Überleitungsfrist neues BauGB), auch hinsichtlich Umweltprüfung und Ausgleich. Im Bebauungsplan-Gebiet selbst sind ausreichend Festsetzungen zum Eingriffsausgleich getroffen worden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher keine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan vorzusehen.

#### *8.4.1.1.11 Südlich der vorhandenen Bebauung an der Lindenbachstraße*

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.108 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.12 Wunneleite West*

Sie wird derzeit überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst zunächst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nachdem auf der Fläche allerdings auch älterer Baumbestand vorhanden ist (südliches Drittel), ist die Wertigkeit zu erhöhen. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 / 0,6 (9.11 Intensivgrünland mit 0,4; 2.4 Gehölze mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.877 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.13 Kreuzwegäcker Nord*

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **670 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.14 Nördlich des Bayernplatzes Limbach an der Limbacher Straße*

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **874 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.1.1.15 Südlich der Dr.-Zinn-Straße*

Sie wird derzeit überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst zunächst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nachdem auf der Fläche allerdings auch ältere Baumbestand vorhanden ist, ist die Wertigkeit zu erhöhen. Nach der Werteliste nach

Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3 und Aufwertung um 0,1 wegen Baumbestand) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **2.502 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.1.16 Uigenau

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **367 Wertpunkten** aus.

### 8.4.1.2 Neue unbebaute Wohnbauflächen

#### 8.4.1.2.1 Limbach westlich und östlich der Bahnlinie

Die Fläche westlich der Bahnlinie wird derzeit überwiegend als Acker, im Südosten als Wiese genutzt. Die landwirtschaftliche Bonität des Standortes ist günstig. Im Landschaftsplanutachten ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sowie auch als Entwicklungsfläche (E3) enthalten. Der Bereich der derzeitigen Äcker löst einen geringen bis mittleren, der Bereich mit Wiesen löst einen mittleren bis hohen Ausgleichsbedarf aus. Nach Westen schließen Wiesen und Biotope an, die es zu schützen gilt.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 / 0,5 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.8 Extensive Wiesen mit 0,5; 9.11 Intensivgrünland mit 0,4 sowie 2.4 Gehölzstruktur mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche östlich der Bahnlinie ist Acker, im Landschaftsplanutachten als Entwicklungsfläche für Siedlung (E1) dargestellt. Die naturschutzfachliche Ausstattung ist als gering einzustufen, da es sich ausschließlich um artenarme Äcker handelt. Lediglich der Waldrand im LB beherbergt wertvolle Pflanzen, die unbedingt zu schützen sind.

Der äußerste Westen und in einem größeren Teil die Nordwestecke ist im ABSP als trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion angegeben. Insgesamt ist für die östliche Teilfläche ein mittlerer Ausgleichsbedarf anzunehmen.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 / 0,5 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.8 Extensive Wiesen mit 0,5; 9.11 Intensivgrünland mit 0,4 sowie 2.4 Gehölzstruktur mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **12.712 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.2 Regelsbacher Straße Ost (Südteil)

Bei der tatsächlichen Nutzung handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit durchschnittlicher Bonität, weshalb ein mittleres Ausgleichserfordernis zu erwarten ist. Der Ortsrand mit den hohen Kasernengebäuden ist im Moment nur sehr mäßig eingegrünt (einige artenreiche, biotopkartierte Hecken an der Straße sorgen für eine gewisse Eingrünung). Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist zum größten Teil gering, da es sich bei den geplanten Bauflächen fast ausschließlich um Äcker handelt. Im Bereich des alten, verfallenden Hofes in der Südost-Ecke befinden sich eine in Teilen einigermaßen magere Streuobstwiese (westlich der Gebäude) und einige alte Bäume (biotopkartiert). Wenn diese ökologisch wertvollen Bereiche, die kartierten Biotope und ggf. eine blütenreiche, schmale Wiese direkt südlich der Kleingärten erhalten werden, kann aufgrund der bestehenden, mäßigen Ortsrandeingrünung einer Bebauung und damit einer abgeänderten Beibehaltung im FNP zugestimmt werden.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,8 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 4.1 Streuobst mit 0,8) auszugehen.  
Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **4.423 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.3 Lindenbachstraße

Die naturräumlichen Gegebenheiten lösen insgesamt ein mittleres bis höheres Ausgleichserfordernis aus. Im Landschaftsplangutachten ist der Bereich als mögliche Entwicklungsfläche für Siedlung (E2) dargestellt. Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist gering, da es sich nahezu ausschließlich um Äcker handelt. Lediglich die schmalen Feldraine sind zum Teil recht interessant mit magerkeitsliebenden Pflanzen ausgestattet. Die Kornblume kommt häufig auf den Feldern vor.

Im Stadt-ABSP ist die Fläche südlich der Lindenbachstraße mit wechselfeuchtem bis mäßig feuchtem Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion angegeben. Hier ist zumindest ein erhöhter Ausgleich notwendig. Bezüglich des Klimas ist ein Kaltluftproduktionsbereich mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche angegeben.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,6 / 0,8 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 2.4 Gehölze mit 0,6; 4.1 Streuobst mit 0,8) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **12.765 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.4 Erweiterung nördlich Weingäßchen

Hinsichtlich der natürlichen Rahmenbedingungen ist von einem mittleren, teilweise hohen Ausgleichsbedarf (vor allem südlich des Weingäßchens) auszugehen. Ggf. sind Abstandsflächen zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung einzuhalten. Ebenso ist die unmittelbare Nachbarschaft zu Landschaftsschutz und Wasserschutz hinreichend zu würdigen.

Die Fläche wird derzeit als Acker mit günstiger Bonität genutzt und ist im Landschaftsplangutachten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Baugesetzbuch empfohlen. Dies deutet darauf hin, dass eine Pufferzone zu dem sehr hochwertigen Biotopkomplex südlich des Weingäßchens erhalten bleiben sollte.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,5 / 0,6 / 0,8 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.7 Extensivgrünland mit 0,5; 2.4 naturnahe Hecken mit 0,6; 4.1 Streuobst mit 0,8) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **5.626 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.5 Nördlich von Dietersdorf

Die westliche Teilfläche (Gutzberger Weg) ist im ganzen Südwesten und im Nordosten von Biotopen (zum Teil als LB geschützt) eingefasst (Hecken mit Obst- und Laubbäumen, magerer Böschung mit stadtbedeutsamen Arten = Genfer Günse). Außerdem wurde mit Fördergeldern direkt auf der Baufläche eine Landschaftspflegemaßnahme (Pflanzung von Obstbäumen) durchgeführt.

Im Landschaftsplangutachten ist die Gesamtfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen.

Im Stadt-ABSP sind hier Frisch- und Kaltluftabflüsse mit lokaler Bedeutung eingezeichnet.

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3) auszugehen.

Bei der östlichen Teilfläche handelt es sich größtenteils um einen naturschutzfachlich sehr wertvollen, südexponierten, arten- und strukturreichen Biotopkomplex mit zum Teil mageren Streuobstwiesen, Magerrasen, extensiven Wiesen, sehr alten Laubbäumen und Gebüsch (Biotop Nr. 49, angrenzend LB's Nrn. 3 und 4).

Die naturschutzfachliche Ausstattung ist als sehr hochwertig einzustufen.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 / 0,5 / 0,6 / 0,8 (5.4 Dauerkleingärten mit 0,4; 9.8 Extensivgrünland mit 0,5; 2.4 Hecken mit 0,6; 4.1 Streuobst mit 0,8) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **9.080 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.6 Südlich von Dietersdorf

Die Fläche wird derzeit zu 2/3 als Acker mit günstiger Bonität genutzt. Im Osten befinden sich Kleingärten mit hohem Altbaumanteil. Nach Landschaftsplangutachten ist eine Siedlungsentwicklung dort unerwünscht. Der Ausgleichsbedarf ist insbesondere im Osten hoch. Die naturschutzfachliche Ausstattung ist hier als sehr hochwertig einzustufen (Biotop Nr. 46).

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (5.2 Arten- und strukturreiche Hausgärten, alte strukturreiche Kleingartenanlagen mit Großbäumen, kleine öffentliche, strukturreiche Grünanlagen, arten- und strukturreiche Abstandsgrünflächen) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **984 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.7 Zwischen Vorderem und Hinterem Rotenberg

Die Fläche wird derzeit als Acker mit günstiger Bonität genutzt. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung ist mit relativ geringem Ausgleichsbedarf zu rechnen.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **3.525 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.8 Obermainbach

Die extensiv gepflegten Freiflächen am Westrand von Obermainbach sind im Landschaftsplangutachten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; der Ausgleichsbedarf ist mittel bis hoch. Bei Flur-Nr. 887 handelt es sich um eine recht wertvolle zum Teil mit alten Obstbäumen bestandene, brachgefallene Wiese, teilweise mit magerkeitsliebenden Pflanzen (z.B. Wiesen-Glockenblume, Gamander-Ehrenpreis). Am Westrand steht eine wertvolle, dichte Haselhecke.

Die Flur-Nr. 887/4 ist relativ intensiv genutzter Garten mit Obstbäumen. Am Westrand steht wieder eine wertvolle Haselhecke.

Auf Flur-Nr. 887/2 befindet sich eine brachgefallene Wiese mit aufwachsenden Gebüschstrukturen. Zwischen den Grundstücken befinden sich Flieder-Liguster-Haselhecken.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (5.4 Kleingartenanlagen und Hausgärten mit 0,4) auszugehen.

Die Fläche im Nordosten von Obermainbach ist im östlichen Bereich als Acker, im westlichen Bereich als Kleingärten mit hohem Altbaumanteil genutzt. Nach Landschaftsplanungutachten ist eine Siedlungsentwicklung dort unerwünscht; der Ausgleichsbedarf ist hoch.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.130 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.9 Oberbaimbach

Die 3 Teilflächen werden als Wiesen mittlerer bis hoher Intensität mit ungünstiger Bonität genutzt. Der Ausgleichsbedarf ist mittel bis hoch. Bei den Flächen im westlichen Oberbaimbach handelt es sich um zum Teil blütenreiche Wiesen, die an das LSG I angrenzen. Die Fläche südlich Oberbaimbach schließt als sehr schöne Obstwiese mit Gebüsch den Ortsrand vorbildlich ab.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 / 0,5 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 5.4 Dauerkleingärten mit 0,4; 9.9 Intensivgrünland mit 0,4; 9.7 Extensivgrünland mit 0,5; 3.4 Mischwald (Laub-Nadel) mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.374 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.10 Verlängerung der Volckamer Straße

Der zunächst vorgeschlagene Bereich beschränkt sich auf die bislang als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellten Flurstücke. Gemäß Stadt-ABSP ist im Osten ein großer Teil mit einem sehr trockenen bis trockenen Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion ausgestattet (insbesondere auch nordöstlich der Volckamerstraße), und fast der gesamte Rest der geplanten Baufläche mit einem trockenen bis mäßig trockenen Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion. Das gesamte Areal hat ein hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **2.021 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.11 Wiesenstraße Nord

Sie besteht fast ausschließlich aus Ackerflächen und nährstoffreichen Feldrainen. Lediglich der schmale Streifen im Osten auf den ehemaligen Sportplätzen beherbergt einige Bäume und Gebüsch, sowie magerkeitsliebende Vegetation. Der Feldweg am Südrand der Ackerflächen ist als ABSP-Fläche 303 mit einer großen Population des Weißbrandigen Grashüpfers kartiert. Auf diesen Flächen ist nicht nur ein höherer Ausgleichsbedarf zu erwarten, sondern es ist zu klären, wie dieser Feldweg und die Sportplätze generell genutzt werden sollen und die darauf befindliche Fauna und Vegetation bzw. die Gehölz- und Baumbestände erhalten werden können.

Die Fläche ist im Landschaftsplanungutachten als Entwicklungsfläche (E7) enthalten.

Im Stadt-ABSP ist ein trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingezeichnet, der wohl einen erhöhten Ausgleichsbedarf nach sich ziehen wird.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.11 Intensivgrünland mit 0,4) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **4.508 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.1.2.12 Wolkersdorf Nordwest

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **249 Wertpunkten** aus.

Für den Ausgleich wird direkt westlich anschließend an das Plangebiet eine Ausgleichsfläche dargestellt. Dies wird im Rahmen einer Ergänzungssatzung so festgesetzt.

Standort	Typ. beschr.	Wert. best.	Fläche	I Größe in ha (Bruttofläche) Wertigkeit nach Werteliste	II GRZ	III 20% Erschließungs- anteile in ha (Wertigkeit 0,0)	IV Größe in m² (Nettofläche) Wertigkeit 0,0	V Größe in m² (Bruttofläche) Wertigkeit 0,0	VI Größe in m² (Hausgarten) Wertigkeit 0,4	VII Wertigkeit des Plangebietes (A+E vorher)	VIII Wertigkeit des Plangebietes (A+E nachher)	Ausgleichs- bedarf in Wertpunk- ten	Gesamtwertepu- nkte für Standort
Westlich Flurstraße	Acker *	0,4	16979	1,70	0,4	0,34	13583	5433	8150	6792	3260	3532	3532
Herdenstraße / Hoderlmstraße	Acker *	0,4	21210	2,12	0,4	0,42	16868	6787	10181	8484	4072	4412	6568
Herdenstraße / Hoderlmstraße	Intensivgrünland	0,4	10387	1,04	0,4	0,21	8234	3317	4976	4147	1990	2156	30752
Weingäbchen			147900										4710
Albrecht-Dürer-Straße			43700										1372
Nordwestlich Unterreichenbach			18200										1047
Südlich Laubenhaid an der Nördlinger Straße	Acker	0,3	9598	0,97	0,4	0,19	7758	3103	4655	2808	1862	1047	1047
Nähe Friedhof Wolkersdorf	Acker	0,3	27751	2,78	0,4	0,56	22031	8880	12330	8325	5238	2997	2997
Südlich Unterreichenbach	Acker	0,3	24369	2,44	0,3	0,49	19487	5848	13641	7308	5456	1851	6723
Südlich Unterreichenbach	Intensivgrünland	0,4	18881	1,89	0,3	0,38	15105	4531	10573	7552	4229	3323	
Südlich Unterreichenbach	Dauerkleingärten	0,4	8799	0,88	0,3	0,18	7039	2112	4927	3520	1971	1549	
Nördlich Autobahn Forsthof	Acker	0,3	58114	5,81	0,4	1,16	46491	18596	27895	17434	11158	6276	6276
Dietersdorf Süd**			10300										1108
Südlich vorhandener Bebauung Lindenbachstraße	Acker	0,3	14579	1,46	0,3	0,29	11663	3499	8164	4374	3266	1108	1108
Wunneleite West	Intensivgrünland	0,4	4661	0,47	0,4	0,09	3729	1492	2237	1864	896	969	1877
Wunneleite West	Gehölzstruktur	0,6	2225	0,22	0,4	0,04	1780	712	1068	1335	427	908	
Kreuzwegacker Nord	Acker	0,3	6205	0,62	0,4	0,12	4964	1985	2978	1862	1191	670	670
Nördlich Bayernplatz Limbach an der Limbacher Straße	Acker	0,3	8300	0,81	0,4	0,16	6472	2539	3883	2427	1553	874	874
Südlich Dr.-Zinn-Straße	Acker *	0,4	12029	1,20	0,4	0,24	9623	3849	5774	4812	2310	2502	2502
Uigenau	Acker	0,3	4835	0,48	0,3	0,10	3868	1160	2708	1451	1083	367	367
Limbach, westlich und östlich der Bahnlinie	Acker	0,3	83239	8,32	0,4	1,66	66591	26636	39955	24972	15982	8990	12712
Limbach, westlich und östlich der Bahnlinie	Gehölzstruktur	0,6	1896	0,19	0,4	0,04	1509	604	905	1152	362	789	
Limbach, westlich und östlich der Bahnlinie	Extensivgrünland	0,5	2478	0,25	0,4	0,05	1982	793	1189	1239	476	763	
Limbach, westlich und östlich der Bahnlinie	Intensivgrünland	0,4	10528	1,05	0,4	0,21	8422	3369	5053	4211	2021	2190	
Regelsbacher Straße Ost (Südteil)	Acker	0,3	33227	3,32	0,4	0,66	26582	10633	15949	9968	6390	3589	4423
Regelsbacher Straße Ost (Südteil)	Streubst	0,8	1373	0,14	0,4	0,03	1098	439	669	1098	264	835	
Lindenbachstraße	Streubst	0,8	8776	0,88	0,3	0,19	7021	2105	4915	7021	1956	5055	12765
Lindenbachstraße	Gehölzstruktur	0,6	5546	0,55	0,3	0,11	4437	1331	3106	3338	1242	2085	
Lindenbachstraße	Acker	0,3	74010	7,40	0,3	1,48	59208	17762	41446	22203	16578	5625	
Erweiterung nördlich Weingäbchen	Streubst	0,8	1746	0,17	0,4	0,03	1397	559	838	1397	335	1062	5626
Erweiterung nördlich Weingäbchen	Hecke, naturnah	0,6	1791	0,18	0,4	0,04	1433	573	860	1075	344	731	
Erweiterung nördlich Weingäbchen	Extensivgrünland	0,5	3334	0,33	0,4	0,07	2657	1067	1600	1667	640	1027	
Erweiterung nördlich Weingäbchen	Acker	0,3	26985	2,69	0,4	0,52	20788	8315	12473	7796	4989	2836	
Nördlich Dietersdorf	Streubst	0,8	9276	0,93	0,3	0,19	7421	2226	5195	7421	2078	5343	9080
Nördlich Dietersdorf	Hecke, naturnah	0,6	452	0,05	0,3	0,01	362	108	253	271	101	170	
Nördlich Dietersdorf	Extensivgrünland	0,5	4826	0,48	0,3	0,10	3861	1158	2703	2413	1081	1332	
Nördlich Dietersdorf	Dauerkleingärten	0,4	9536	0,95	0,3	0,19	7629	2289	5340	3814	2136	1678	
Nördlich Dietersdorf	Acker	0,3	7230	0,73	0,3	0,15	5956	1757	4099	2186	1640	556	
Südlich Dietersdorf	Dauerkleingärten	0,4	5591	0,56	0,3	0,11	4473	1342	3131	2236	1252	984	984
Vorderer / Hinterer Rotenberg	Acker	0,3	46378	4,64	0,3	0,93	37102	11131	25972	13913	10389	3525	3525
Oberaimbach	Acker	0,3	3676	0,37	0,3	0,07	2941	882	2059	1103	823	279	1130
Oberaimbach	Dauerkleingärten	0,4	4835	0,48	0,3	0,10	3868	1160	2708	1934	1063	851	
Unteraimbach	Acker	0,3	2368	0,24	0,3	0,05	1894	588	1326	710	530	180	1374
Unteraimbach	Mischwald (Laub-Nadel)	0,6	622	0,06	0,3	0,01	498	149	348	373	139	234	
Unteraimbach	Intensivgrünland	0,4	781	0,08	0,3	0,02	625	187	437	312	175	137	
Unteraimbach	Extensivgrünland	0,5	1051	0,11	0,3	0,02	841	252	589	526	235	290	
Unteraimbach	Dauerkleingärten	0,4	3025	0,30	0,3	0,06	2420	726	1694	1210	678	532	
Verlängerung Volkamerstraße	Acker	0,3	21864	2,20	0,35	0,44	17511	6160	11421	6589	4563	2021	4021
Wiesestraße-Nord	Acker	0,3	36042	3,60	0,4	0,72	28834	11533	17300	10813	6920	3893	4508
Wiesestraße-Nord	Intensivgrünland	0,4	2958	0,30	0,4	0,06	2366	947	1420	1183	588	615	
Wolkersdorf Nordwest	Acker	0,3	3274	0,33	0,3	0,07	2619	786	1833	982	733	249	249
												<b>Gesamt:</b>	<b>129772</b>

\* Aufwertung um 0,1 wegen ökologisch wertvollen Standortbedingungen

\*\* nicht im Flächennutzungsplan nachzuweisen, da Ausgleich innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes nachgewiesen (Summe: 5,33 ha)

**Tabelle 25**  
**Wohnbauflächen**

### Fazit:

### Ausgleichsbedarf der Wohnbauflächen insgesamt: 129.772 Wertpunkte

Bei einer Aufwertbarkeit der Ausgleichsflächen um 0,1 Wertpunkte entspricht dies etwa **129,8 ha Ausgleichsflächen**, die tatsächlich mobilisiert werden müssen. Können die Ausgleichsflächen um 0,2 Wertpunkte aufgewertet werden reduziert sich der Flächenbedarf entsprechend auf die Hälfte, nämlich etwa 64,9 ha.

Der tatsächlich erforderliche Bedarf dürfte zwischen diesen beiden Werten liegen. Legt man die bei den jüngsten Planungen gemachten Erfahrungen zugrunde, erscheint eine Aufwert-

barkeit möglicher Ausgleichsflächen lediglich um 0,1 Wertpunkte realistischer als eine Wertsteigerung um 0,2.

Hinzukommen muss in jedem Fall noch eine Mobilisierungsreserve von 20 bis 30% des ermittelten Bedarfs, da nicht alle rein fachlich in Betracht kommenden Flächen auch tatsächlich verfügbar gemacht werden können.

**Somit bewegen sich die im neuen Flächennutzungsplan darzustellenden Ausgleichsflächen für künftige Wohnbauflächen in einer Größenordnung von mindestens 77,9 ha (Wertsteigerung 0,2 und 20% Zuschlag) bis maximal etwa 168,7 ha (Wertsteigerung 0,1 und 30% Zuschlag).**

## **8.4.2 Gemischte Bauflächen**

### **8.4.2.1 Neue unbebaute gemischte Bauflächen**

#### *8.4.2.1.1 An der Regelsbacher Straße Ost (Nordteil)*

Bei der tatsächlichen Nutzung handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit durchschnittlicher Bonität, weshalb ein mittleres Ausgleichserfordernis zu erwarten ist. Der Ortsrand mit den hohen Kasernengebäuden ist im Moment nur sehr mäßig eingegrünt (einige artenreiche, biotopkartierte Hecken an der Straße sorgen für eine gewisse Eingrünung). Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist zum größten Teil gering, da es sich bei den geplanten Bauflächen fast ausschließlich um Äcker handelt. Im Bereich des alten, verfallenden Hofes in der Südost-Ecke befinden sich eine in Teilen einigermaßen magere Streuobstwiese (westlich der Gebäude) und einige alte Bäume (biotopkartierte). Wenn diese ökologisch wertvollen Bereiche, die kartierten Biotope und ggf. eine blütenreiche, schmale Wiese direkt südlich der Kleingärten erhalten werden, kann aufgrund der bestehenden, mäßigen Ortsrandeingrünung einer Bebauung und damit einer abgeänderten Beibehaltung im FNP zugestimmt werden.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.11 Intensivgrünland mit 0,4; 2.4 Hecken mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **14.643 Wertpunkten** aus.

#### *8.4.2.1.2 Am Standort der Post*

Beim Standort der Post an der Stadtparkstraße in Schwabach handelt es sich um einen bebauten Bereich, der dem sog. Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist. Mit der Darstellung soll die bisherige Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf korrigiert werden, die aufgrund der Privatisierung der Post nicht mehr zeitgemäß ist. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich aus der Planung nicht.

#### *8.4.2.1.3 An der Lindenbachstraße Nord*

Beim Standort nördlich der Lindenbachstraße in Schwabach handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Mit der Darstellung soll die bisherige Darstellung als Fläche für Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung: Umspannwerk, Trafo) teilweise korrigiert werden, da sich die Nutzung im Gebäudebestand teilweise in eine eher gewerbliche geändert hat. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich aus der Planung nicht.

#### 8.4.2.1.4 Standort ehemaliges Jugendheim Schwarzach

Beim Standort des ehemaligen Jugendheimes in Schwarzach handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Mit der Darstellung soll die bisherige Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Jugendheim) korrigiert werden, da die bisherige Nutzung aufgelassen wurde und ein Mischnutzung im Gebäudebetsand ermöglicht werden soll. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich aus der Planung nicht.

#### 8.4.2.2 Vorhandene unbebaute gemischte Bauflächen

##### 8.4.2.2.1 Am Pointgraben Nordwest

Der Bereich wird als Acker mit günstiger Bonität genutzt. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **3.739 Wertpunkten** aus.

##### 8.4.2.2.2 Südlich des OBI-Marktes an der Nürnberger Straße

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **3.045 Wertpunkten** aus.

Standort	Typ beschr	Wert best	Fläche	I		II		III		IV		V		VI		VII		VIII		Ausgleichsbedarf in Wertepunkten	Gesamtwertepunkt für Standort	
				Größe in ha (Bruttobaufläche) / Wertigkeit nach Werteliste	GRZ	25% Erschließungsanteil in ha (Wertigkeit 0,0)	Größe in m² (Nettobaufläche)	Größe in m² (Bebaubare Fläche) Wertigkeit 0,0	Größe in m² (Verkehrsgrün) Wertigkeit 0,2 und (Hausgärten) Wertigkeit 0,4	Wertigkeit des Plangebietes (A+E vorher)	Wertigkeit des Plangebietes (A+E nachher)	Ausgleichsbedarf in Wertepunkten	Gesamtwertepunkt für Standort									
Regelsbacher Straße Ost (Nordteil)	Acker	0,3	60136	6,01	0,6	1,50	45102	27061	18041	18041	5412	12629	14643									
Regelsbacher Straße Ost (Nordteil)	Intensivgrünland	0,4	3579	0,36	0,6	0,09	2684	1611	1074	1432	322	1109										
Regelsbacher Straße Ost (Nordteil)	Hecke, naturnah	0,6	1775	0,18	0,6	0,04	1331	799	533	1065	160	905										
Pointgraben Nordwest	Acker	0,3	17806	1,78	0,6	0,45	13355	8013	5342	5342	1603	3739	3739								3739	
Südlich OBI	Acker	0,3	14500	1,45	0,6	0,36	10875	6525	4350	4350	1305	3045	3045								3045	
																					<b>Gesamt:</b>	<b>21428</b>

Tabelle 26  
Gemischte Bauflächen

#### Fazit:

#### Ausgleichsbedarf der gemischten Bauflächen insgesamt: 21.428 Wertpunkte

Bei einer Aufwertbarkeit der Ausgleichsflächen um 0,1 Wertpunkte entspricht dies **etwa 21,4 ha Ausgleichsflächen**, die tatsächlich mobilisiert werden müssen. Können die Ausgleichsflächen um 0,2 Wertpunkte aufgewertet werden reduziert sich der Flächenbedarf entsprechend auf die Hälfte, nämlich etwa 10,7 ha.

Der tatsächlich erforderliche Bedarf dürfte zwischen diesen beiden Werten liegen. Legt man die bei den jüngsten Planungen gemachten Erfahrungen zugrunde, erscheint eine Aufwertbarkeit möglicher Ausgleichsflächen lediglich um 0,1 Wertpunkte realistischer als eine Wertsteigerung um 0,2.

Hinzukommen muss in jedem Fall noch eine Mobilisierungsreserve von 20 bis 30% des ermittelten Bedarfs, da nicht alle rein fachlich in Betracht kommenden Flächen auch tatsächlich verfügbar gemacht werden können.

**Somit bewegen sich die im neuen Flächennutzungsplan darzustellenden Ausgleichsflächen für künftige gemischte Bauflächen in einer Größenordnung von mindestens 12,9 ha (Wertsteigerung 0,2 und 20% Zuschlag) bis maximal etwa 27,9 ha (Wertsteigerung 0,1 und 30% Zuschlag).**

### **8.4.3 Gewerbliche Bauflächen**

#### **8.4.3.1 Neue unbebaute Gewerbeflächen**

##### *8.4.3.1.1 Südöstlich Schwarzach*

Die tatsächliche Nutzung der Fläche lässt ein mittleres bis hohes Ausgleichserfordernis erwarten. Sie ist im südlichen Bereich (ca. 1/3) als Acker mit günstiger Bonität, im nördlichen Bereich als Acker mit durchschnittlicher Bonität bewertet. Im Landschaftsplangutachten ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft/Acker dargestellt.

Die geplante Bebauung liegt weitab von jeglicher Bebauung in der freien Feldflur. Der Waldrand mit alten Eichen in der Nordostecke liegt im LSG VII und scheidet für eine Bebauung aus.

Inmitten der geplanten Baufläche liegt eine lang gezogene Hecke, die als Biotop Nr. 451 kartiert ist.

Die gesamte nördliche Hälfte des Baugebietes ist im ABSP als grundwassernaher Boden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion, zum Teil sogar als wechselfeuchter bis mäßig feuchter Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingetragen. Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist in diesem Bereich sehr hoch eingestuft.

Es treten immer wieder magerkeitsliebende Pflanzen auf den Feldrainen und Wiesenstücken auf (z.B. Silber-Fingerkraut oder Echtes Labkraut). Selbst auf den Äckern finden sich gehäuft seltenere Arten wie das Mäuseschwänzchen (RL Bayern gefährdet) und der Gebräuchliche Erdrauch.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,5 / 0,6 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.7 Extensivgrünland mit 0,5; 2.4 Hecken mit 0,6; 3.4 Nadelwald mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **33.135 Wertpunkten** aus.

##### *8.4.3.1.2 Östlich Berliner Straße*

Die Fläche besteht zu 3/5 aus Acker mit durchschnittlicher Bonität. Der Ausgleichsbedarf ist im Bereich der Äcker mittel. Die Feldflur nördlich des Waldes besteht fast ausschließlich aus Äckern ohne besondere Artenausstattung. Der Bereich hinter der Firma Leupold (etwa 2/5 der Gesamtfläche) ist im Zuge der Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich als Ausgleichsfläche dargestellt worden. Der Ausgleichsbedarf in diesem Bereich ist hoch, da eine Waldfläche überplant wird.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.10 Gras- und Krautflur mit 0,4; 3.4 Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/Kiefern-Mischwälder mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **17.402 Wertpunkten** aus.

##### *8.4.3.1.3 Beidseits Nördlinger Straße*

Beidseitig der Nördlinger Straße ist die Fläche überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität, zum Teil auch als Wiese genutzt. Zu einem großen Teil handelt es sich um Äcker, zu

einem kleineren um meistens nährstoffreiche Wiesen. Nur geringfügig kommen nährstoffärmere Wiesen und Obstwiesen vor. Der Planbereich löst einen mittleren bis hohen Ausgleichsbedarf aus.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,2 / 0,3 / 0,4 (7.3 Sportanlage mit 0,2; 9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.11 Intensive Wiesen mit 0,4) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **79.904 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.3.1.4 Südöstlich Vogelherd

Eine Fläche im Südosten des Ortsteiles Vogelherd ist Wald und im Landschaftsplangutachten als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Ausgleichsbedarf ist hoch.

Nach Forstrecht ist zudem eine flächengleiche Ersatzaufforstung erforderlich.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,6 (3.4 Nadelwald mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **6.566 Wertpunkten** aus.

#### 8.4.3.1.5 Pointgraben

Der Bereich ist zu 2/3 als Acker mit günstiger Bonität und zu 1/3 als Wiese mittlerer bis hoher Intensität genutzt. Der Ausgleichsbedarf ist zumindest mittel.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,5 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.8 Extensive Wiesen mit 0,5) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **4.957 Wertpunkten** aus.

Standort	Typ_beschr	Wert best	Fläche	I		II		III		IV		V		VI		VII		VIII		Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	Gesamtwertepunkte für Standort
				Größe in ha (Bruttobaufläche) / Wertigkeit nach Werteliste	GRZ	20% Erschließungsanteil in ha (Wertigkeit 0,0)	Größe in m² (Nettobaufläche)	Größe in m² (Bebaubare Fläche) Wertigkeit 0,0	Größe in m² (Verkehrsgrün) Wertigkeit 0,2	Wertigkeit des Plangebietes (A+E vorher)	Wertigkeit des Plangebietes (A+E nachher)										
Südöstlich Schwarzach	Acker	0,3	116032	11,60	0,8	2,90	87024	69619	17405	34810	3481	31329									33135
Südöstlich Schwarzach	Nadelwald	0,6	1563	0,16	0,8	0,04	1172	938	234	938	47	891									
Südöstlich Schwarzach	Hecke, naturnah	0,6	1193	0,12	0,8	0,03	895	716	179	716	36	680									
Südöstlich Schwarzach	Extensivgrünland	0,5	500	0,05	0,8	0,01	375	300	75	250	15	235									
Ostlich Berliner Straße	Acker	0,3	41966	4,20	0,8	1,05	31475	25180	6295	12590	1259	11331									17402
Ostlich Berliner Straße	Mischwald (Laub-Nadel)	0,6	9610	0,96	0,8	0,24	7208	5766	1442	5766	288	5478									
Ostlich Berliner Straße	Gras- und Krautflur	0,4	1605	0,16	0,8	0,04	1204	963	241	642	48	594									
Beidseits Nordlinger Straße	Sportanlage	0,2	17226	1,72	0,8	0,43	12920	10336	2584	3445	517	2928									79904
Beidseits Nordlinger Straße	Acker	0,3	233591	23,36	0,8	5,84	175193	140155	35039	70077	7008	63070									
Beidseits Nordlinger Straße	Intensivgrünland	0,4	37585	3,76	0,8	0,94	28189	22551	5638	15034	1128	13906									
Südöstlich Vogelherd	Nadelwald	0,6	11520	1,15	0,8	0,29	8640	6912	1728	6912	346	6566									6566
Pointgraben	Extensivgrünland	0,5	4305	0,43	0,8	0,11	3229	2583	646	2153	129	2023									4957
Pointgraben	Acker	0,3	10867	1,09	0,8	0,27	8190	6520	1630	3260	326	2934									
<b>Gesamt:</b>																				<b>141965</b>	

Tabelle 27  
Gewerbliche Bauflächen

### Fazit:

#### Ausgleichsbedarf der gewerblichen Bauflächen insgesamt: 141.965 Wertpunkte

Bei einer Aufwertbarkeit der Ausgleichsflächen um 0,1 Wertpunkte entspricht dies **etwa 142,0 ha Ausgleichsflächen**, die tatsächlich mobilisiert werden müssen. Können die Ausgleichsflächen um 0,2 Wertpunkte aufgewertet werden reduziert sich der Flächenbedarf entsprechend auf die Hälfte, nämlich etwa 71,0 ha.

Der tatsächlich erforderliche Bedarf dürfte zwischen diesen beiden Werten liegen. Legt man die bei den jüngsten Planungen gemachten Erfahrungen zugrunde, erscheint eine Aufwertbarkeit möglicher Ausgleichsflächen lediglich um 0,1 Wertpunkte realistischer als eine Wertsteigerung um 0,2.

Hinzukommen muss in jedem Fall noch eine Mobilisierungsreserve von 20 bis 30% des ermittelten Bedarfs, da nicht alle rein fachlich in Betracht kommenden Flächen auch tatsächlich verfügbar gemacht werden können.

**Somit bewegen sich die im neuen Flächennutzungsplan darzustellenden Ausgleichsflächen für künftige gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von mindestens 85,2 ha (Wertsteigerung 0,2 und 20% Zuschlag) bis maximal etwa 184,6 ha (Wertsteigerung 0,1 und 30% Zuschlag).**

#### **8.4.4 Flächen mit offener Zweckbestimmung**

##### **8.4.4.1 Bislang als Fläche für Gemeinbedarf dargestellte Flächen**

###### *8.4.4.1.1 Ehemaliges Kasernengelände (O'Brien-Park, Südteil)*

Im ehemaligen Kasernengelände wird im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ das Sanierungsgebiet O'Brien-Park entwickelt, welches als „Pendant“ zum Altstadtbereich das Bindeglied zwischen Innenstadt und dem Stadtteil Eichwasen bilden wird. Der vorbereitenden Untersuchung sind noch detailliertere Informationen zu entnehmen.

Im Zuge der Rahmenplanung für den so genannten O'Brien-Park hat sich herauskristallisiert, dass durch die Konversion dieser ehemals militärisch genutzten Liegenschaft kein externer Ausgleichsbedarf zu erwarten ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher zunächst keine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen. Die Darstellung der Nutzung ist noch offen.

###### *8.4.4.1.2 Ehemaliges Kasernengelände (O'Brien-Park, Nordteil)*

Im ehemaligen Kasernengelände wird im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ das Sanierungsgebiet O'Brien-Park entwickelt, welches als „Pendant“ zum Altstadtbereich das Bindeglied zwischen Innenstadt und dem Stadtteil Eichwasen bilden wird. Der vorbereitenden Untersuchung sind noch detailliertere Informationen zu entnehmen.

Im Zuge der Rahmenplanung für den so genannten O'Brien-Park hat sich herauskristallisiert, dass durch die Konversion dieser ehemals militärisch genutzten Liegenschaft kein externer Ausgleichsbedarf zu erwarten ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher zunächst keine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen. Die Darstellung der Nutzung ist noch offen.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
Gebietsname / Lage	Größe in ha (Bruttobaufläche) / Wertigkeit nach Werteliste	Dichte (WE / ha) A, B oder C und zugeordnete GRZ	20% Erschließungsanteil in ha (I x 25 %) Wertigkeit 0,0	Größe in m <sup>2</sup> (Nettobaufläche) (I - III)	Größe in m <sup>2</sup> (Bebaubare Fläche) (IV x II) Wertigkeit 0,0	Größe in m <sup>2</sup> (Hausgärten) (IV - V) Wertigkeit 0,0	Wertigkeit des Plangebietes (A + E vorher) (I x I)	Wertigkeit des Plangebietes (A + E nachher) (VI x 0,4)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (VII - VIII)
Ehemaliges Kasernengelände (O'Brien-Park, Südteil)*	4,27	B = 0,4	-	-	-	-	-	-	-
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
Gebietsname / Lage	Größe in ha (Bruttobaufläche) / Wertigkeit nach Werteliste	Zugeordnete GRZ nach BauNVO	25% Erschließungsanteil in ha (I x 25 %) Wertigkeit 0,0	Größe in m <sup>2</sup> Netto baufläche (I - III)	Größe in m <sup>2</sup> Bebaubare Fläche (IV x II) Wertigkeit 0,0	Größe in m <sup>2</sup> (Verkehrsgrün) (IV - V) ½ Wertigkeit 0,2 und ½ Wertigkeit Hausgärten mit 0,4	Wertigkeit des Plangebietes (A + E vorher) (I x I)	Wertigkeit des Plangebietes (A + E nachher) ½ VI x 0,2 + ½ VI x 0,4	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (VII - VIII)
Ehemaliges Kasernengelände (O'Brien-Park, Nordteil)*	2,25	0,6	-	-	-	-	-	-	-

\* kein Ausgleichsbedarf außerhalb des Gebietes siehe oben (Summe: 6,52 ha)

**Tabelle 28**  
Flächen mit offener Zweckbestimmung

### 8.4.5 Gesamtausgleichsbedarf

Nach der pauschalisierten Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ergibt sich in der Summe für künftige Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen insgesamt ein pauschaler Bedarf von mindestens 175,9 ha (Wertsteigerung 0,2 und 20% Zuschlag) bzw. maximal etwa 381,1 ha (Wertsteigerung 0,1 und 30% Zuschlag). Für diesen überschlägig ermittelten Ausgleichsbedarf sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausreichend geeignete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der sog. „T-Linie“ darzustellen.

Ausgleichsbedarf	Wertpunkte	entspricht Ausgleichsfläche von [ha] bei 0,1 Aufwertbarkeit	Wertsteigerung 0,2 und 20% Zuschlag	Wertsteigerung 0,1 und 30% Zuschlag	Bemerkung
Wohnbauflächen	129772	129,8	77,9	168,7	
Mischbauflächen	21428	21,4	12,9	27,9	
Gewerbebauflächen	141965	142,0	85,2	184,6	
<b>Gesamt</b>	<b>293165</b>	<b>293,2</b>	<b>175,9</b>	<b>381,1</b>	

**Tabelle 29**  
Vorläufige Ausgleichsbilanzierung

Dem als ungünstigsten Fall (Wertsteigerung nur um 0,1 und 30% Zuschlag) ermittelten Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 381,1 ha stehen im Ausgleichsflächenkonzept ca. **512 ha** Flächen gegenüber, die aufgrund ihrer fachlichen Eignung als mögliche künftige Ausgleichsflächen mit einer sog. T-Linie dargestellt werden. Hinzu kommen etwa 67 ha so genannte Ökoflächen, die dem LfU bereits gemeldet wurden und ebenfalls mit einer T-Linie dargestellt werden.

Insoweit kann der Bedarf bzw. der Nachweis an künftigen Ausgleichsflächen im Gebiet der Stadt Schwabach erbracht werden.

#### **8.4.6 Entwicklung eines Ausgleichsflächenpools**

Um dem in Kapitel 8.4.5 beschriebenen Ausgleichsbedarf ausreichend geeignete Ausgleichsflächen im Schwabacher Stadtgebiet gegenüberstellen zu können, war es erforderlich, einen Flächenpool zu erzeugen, der in seiner Summe die vorgenannten ca. 512 ha zuzüglich etwa 67 ha Ökoflächen umfasst.

Dieser Pool wurde auf folgende Weise gebildet:

Für das Schwabacher Stadtgebiet wurden **2 Stufen an Maßnahmenprioritäten** gebildet.

Für die **erste Maßnahmenpriorität** mussten die Flächen folgende Bedingungen erfüllen:

- Ungünstige bis durchschnittliche Böden der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK).
- Gering ertragsreiche Böden bzw. Böden mit vorrangiger Biotopfunktion aus dem ABSP.
- Lage innerhalb der Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Landschaftsplangutachten.
- Bestandswert gemäß ABSP oder Nutzungskartierung unter Wertfaktor 0,5.
- Keine anderweitigen Zielaussagen des Flächennutzungsplanes (Baufläche, Wald); keine bereits für Ausgleich verwendete Fläche (Ökokontoflächenkataster LfU).

Die nach diesen Kriterien ermittelten Flächen umfassen eine Größenordnung von ca. 203 ha.

Für die **zweite Maßnahmenpriorität** mussten die Flächen folgende Bedingungen erfüllen:

- Standortbedingungen wie in Priorität 1.
- Hinzunahme von Böden, die entweder nur in der LSK als durchschnittliche Böden oder nur im ABSP als gering ertragsreich bzw. mit vorrangiger Biotopfunktion erfasst sind.

Durch diese Überlagerung kamen weitere ca. 137 ha hinzu, weshalb der Flächenpool in diesem Stadium bereits ca. 330 ha umfasste.

In einem **dritten Schritt** erfolgte eine planerische Überarbeitung. Es wurden Flächen unter planerischen Gesichtspunkten in Abstimmung mit Fachbehörden einbezogen.

- Durchgrünungsachsen
- Ortsrandeingrünung
- Flächen mit funktionalem Bezug zum Eingriff
- Entwicklungsfähige Waldflächen
- Wertvolle Flächen im Biotopverbund
- Herausnahme von großen Schlägen, also zusammenhängende, gut bearbeitbare landwirtschaftliche Nutzflächen.

Mit diesem dritten Schritt kamen weitere ca. 171 ha hinzu, so dass sich der **Flächenpool** am Ende auf etwa **512 ha** beläuft.

Darüber hinaus wurden für alle Gewässer im Schwabacher Stadtgebiet so genannte Gewässerentwicklungspläne erstellt bzw. stehen kurz vor ihrem Abschluss. Auch die Umsetzung solcher Gewässerentwicklungsmaßnahmen kann dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

## 8.5 Land- und Forstwirtschaft

### 8.5.1 Landwirtschaft

#### 8.5.1.1 Bisherige Entwicklung und Datenstand der Landwirtschaft in Schwabach

(Quelle: Amt für Landwirtschaft Roth)

Anmerkung:

Das Landwirtschaftsamt hat nur die Betriebe über 3 ha erfasst, welche gefördert werden und Förderanträge gestellt haben. In der bayerischen Statistik sind auch die Betriebe ab 2 ha erfasst.

- In 2003 gab es in Schwabach 56 landwirtschaftliche Betriebe, davon 26 im Haupterwerb (*relativ viele*).
- 1992 waren es noch 63 Betriebe. Dies entspricht einer Abnahme von 0,85 % / Jahr (*diese Abnahme ist unterdurchschnittlich; durchschnittlich ist die 3-fache Abnahme, also ca. 2,5 %*).
- Der durchschnittliche Viehbestand in Schwabach liegt bei 1,03 GV / ha LF (Großvieh / Hektar landwirtschaftliche Fläche) (*und damit deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt mit 1,15 GV / ha*). Der Viehbesatz besteht zu 90 % aus Rindern / Pferden (Grünland-/Raufutterverwerter) und zu 10 % aus Schweinen. Schwerpunkte der Viehwirtschaft befinden sich in: Nasbach / Limbach, Ober- / Unterbaimbach (auch Pferde), Obermainbach, Schaftnach.
- Die Gesamt-LN (Landwirtschaftliche Nutzfläche) der Schwabacher Landwirtschaft umfasst ca. 1006 ha. Hier sind aber auch außermärkische Flächen enthalten, die Schwabacher Landwirte außerhalb des Stadtgebietes bewirtschaften.
- Derzeit haben 23 landwirtschaftliche Betriebe aus Schwabach Verträge über das bayerische Kulturlandschaftsprogramm abgeschlossen. 1993 waren es 10 Betriebe (*dies sind 41 % der Betriebe in Schwabach, im Landkreis sind es bis zu 60 % der Betriebe*).

Betriebsgrößen	< 2	2 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 30	> 30	Gesamtbetriebszahl	LF	Haupt-/Neben-erwerb	Quelle
1979		57	35	45	17	3	157	1.575 ha	89 / 68	Landschafts- plangutachten
1989							123			Bay. Landes- amt für Statistik
1991			54	23	18	7	102	1.254 ha	52/50	Landschafts- plangutachten
1992							63			Amt für Land- wirtschaft
1995							Ca. 100			ABSP
1998		40	16	17	12	13	98	1.239 ha	42/56	Landschafts- plangutachten
1999			35	14	13	13	75	1.046 ha	35/40	Landschafts- plangutachten
2001	7	10	16	17	10	11	71			
2003							56 (davon 26 Haupterwerb)			

Betriebsgrößen	< 2	2 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 30	> 30	Gesamtbetriebszahl	LF	Haupt-/Nebenerwerb	Quelle
2004	3	4	13	10	10	9	49			Obmänner Schwabach

Tabelle 30

Landwirtschaftliche Betriebe nach Größenklassen von 1979 bis 2004  
(Bayerisches Landesamt für Statistik)

### 8.5.1.2 Darstellung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen in Schwabach zum Stand 2004

Im April 2004 wurde mit den Ortsvertretern des Bayerischen Bauernverbandes in Schwabach der Status Quo der Landwirtschaft erfasst und gemeinsam eine Entwicklungsprognose erarbeitet:

#### Erkenntnisse für das gesamte Stadtgebiet:

- In Schwabach gibt es derzeit 49 landwirtschaftliche Betriebe.
- Die Anzahl der Nebenerwerbsbetriebe überwiegt gesamtstädtisch gesehen mit 63 % (*Mittelfranken 62 %*) gegenüber den Vollerwerbsbetrieben mit 37 % (*Mittelfranken 38 %*).
- Die Betriebsleiter im Alter zwischen 40 und 50 Jahren haben mit 47 % den größten Anteil; es folgen die 30- bis 40-jährigen mit 25 %. Die 50- bis 60-jährigen sind 14 %, die über 60-jährigen sind 10 % und die 20- bis 30-jährigen sind 4 % der Betriebsleiter.
- Die Hofnachfolge ist fraglich; nur 2 Äußerungen hierzu sind mit „Nein“ angegeben worden.
- 59 % aller Betriebe möchten ihre Betriebsgröße erhalten; 35 % würden sich gerne vergrößern und nur 6 % würden gerne reduzieren.
- Die Mehrheit der Betriebsgrößen teilt sich zu etwa gleichen Teilen auf in die Größen: 5-10 ha, 10-20 ha, 20-30 ha.
- Direktvermarkter sind 53 % der Schwabacher Betriebe; die größten Anteile der Direktvermarkter befinden sich in den nördlichen Ortsteilen sowie im Osten des Stadtgebietes.
- Nur 1 Betrieb, der Nebenerwerbsbetrieb in Unterreichenbach, betreibt ökologischen Landbau; weitere Interessenten gibt es derzeit nicht.
- Nur 1 Betrieb im Schwabacher Norden möchte von sich aus ökologische Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen.

#### Verteilung der Vollerwerbs- und Nebenerwerbsbetriebe auf die Ortsteile:

- Wolkersdorf, Dietersdorf, Ober- und Unterbaimbach, Raubershof  
Die meisten landwirtschaftliche Betriebe (18) befinden sich im Schwabacher Norden mit den Ortsteilen Wolkersdorf, Unterbaimbach, Oberbaimbach, Dietersdorf und Raubershof. Dort ist auch vergleichsweise der größte Anteil an Vollerwerbsbetrieben (44 % der dortigen Betriebe) angesiedelt.
- Limbach / Nasbach und Penzendorf / Schaftnach  
In Limbach/Nasbach und Penzendorf/Schaftnach befinden sich die größten Anteile an landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben (73 % in Limbach/Nasbach und 83 % in Penzendorf/Schaftnach).
- Engerer Stadtbereich mit Unterreichenbach und Obermainbach  
Im engeren Stadtbereich mit Unterreichenbach und Obermainbach befinden sich wegen der dort größten Siedlungsdichte relativ wenige Betriebe (8 Stück), jedoch mit relativ ho-

hem Anteil (63 %) an Vollerwerbsbetrieben (3 in Obermainbach und 2 in Schwabach). In Unterreichenbach ist nur 1 Nebenerwerbsbetrieb und kein Vollerwerbsbetrieb ansässig.

### 8.5.1.3 Landwirtschaftlichen Standortkartierung

Die Erhebungs- und Wertungskarte wurde von der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft 1980 erstellt; es gibt keine Fortschreibung bzw. Überarbeitung.

Die Standortkartierung stellt dar, wo sich im Stadtgebiet Schwabach

- günstige Ackerstandorte,
- durchschnittliche Ackerstandorte,
- ungünstige Ackerstandorte,
- durchschnittliche Grünlandstandorte und
- ungünstige Grünlandstandorte

befinden. (Günstige Grünlandstandorte sind überhaupt nicht vertreten.)

Nutzungsart	Gesamtfläche	Proz. Anteil	Schwerpunktgebiete
<b><u>Ackerstandorte:</u></b>			
Ackerstandort mit günstigen Standortbedingungen	760,78 ha	57,2 %	Nördlich des Stadtzentrums um das Teufelsholz, südlich und nördlich Dietersdorf bis nordwestlich von Wolkersdorf, südwestlich Eichwasen, südlich Unterreichenbach
Ackerstandort mit durchschnittlichen Standortbedingungen	555,50 ha	41,8 %	Südlich und nördlich des Baimbachtals, Weinberg, Südwesten von Schwabach (Steigäcker, Dillinghof), nördlich und südlich des Mainbachtals, um Penzendorf
Ackerstandort mit ungünstigen Standortbedingungen	12,63 ha	1,0 %	Nordöstlich Unterbaimbach, nordwestlich und südlich von Obermainbach
Ackerstandorte gesamt (79,6 % der LN)	1328,91 ha	100,0 %	
<b><u>Grünlandstandorte:</u></b>			
Grünlandstandort mit durchschnittlichen Standortbedingungen	161,70 ha	47,6 %	Rednitztal und östliches Schwabachtal
Grünlandstandort mit ungünstigen Standortbedingungen	177,80 ha	52,4 %	Zwieselbachtal, Baimbachtal, westliches Schwabachtal, Siechweihergraben, Schützenweihergraben, Mainbachtal, Pointgraben
Grünlandstandorte gesamt (20,4 % der LN)	339,5 ha	100 %	

*Tabelle 31  
Standortkartierung*

#### **8.5.1.4 Landwirtschaftliche Nutzung im Stadtgebiet**

Die flächenstatistischen Daten zur Bodennutzung für das Stadtgebiet von Schwabach wurden den Gemeindedaten des Statistischen Informationsdienstes 1997 (Bayerisches Landesamt für Statistik<sup>1</sup>) entnommen.

#### **8.5.1.5 Äcker**

##### *8.5.1.5.1 Lage und Verteilung*

Dem allgemeinen Trend entsprechend nehmen die Ackerflächen auch in Schwabach stetig ab. Wurde im Jahr 1822 noch über die Hälfte des Stadtgebiets als Acker genutzt, so nehmen Ackerflächen heute nur etwas mehr als ein Viertel der Stadtgebietsfläche ein. Sie haben mit 66 % dennoch den größten Anteil an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Große zusammenhängende Ackerflächen gibt es überwiegend nördlich des Stadtzentrums (um das Teufelsholz), auf der Hochfläche nördlich von Dietersdorf bis nordwestlich von Wolkersdorf, auf den Hochflächen um Ober- und Unterbaimbach, südlich Unterreichenbachs sowie nördlich Limbachs. Kleinteiligere Feldfluren mit einem höheren Grünlandanteil finden sich zumeist in den Talzügen wie z. B. im Osten der Stadt, bei Oberbaimbach und bei Schafnach.

Der überwiegende Anteil der Äcker (96 %) liegt auf Böden mit Ertrags- und Filterfunktion. Die restlichen 4 %, das entspricht ca. 44 ha der ackerbaulich genutzten Flächen, liegen auf Böden mit Arten- und Biotopschutzfunktion. Dies sind z. B. mäßig trockene Böden auf den Flugsanddecken und Terrassensanden der Rednitz im Osten des Stadtgebietes. Äcker auf sehr trockenen Böden kommen nur vereinzelt und sehr kleinflächig auf den pleistozänen Terrassen der Rednitz und Schwarzach vor. Ackerbaulich genutzte Flächen auf wechselfeuchten Böden liegen z. B. im Mainbachtal, am Pointgraben und nördlich vom Eichwasen. Die Böden mit mittlerer bis hoher Filter- und Ertragsfunktion zählen zu den fruchtbarsten landwirtschaftlichen Standorten. Ihr Spektrum reicht von mittel- bis tiefgründigen Braunerden über Pelosol-Braunerden bis hin zu den Pelosolen. Diese Standorte sind hauptsächlich im Norden und Westen des Stadtgebietes vorhanden und nehmen ca. drei Viertel der ackerbaulich genutzten Fläche ein.

Ungefähr ein Viertel der Ackerflächen liegt auf Böden mit nur geringer Ertrags- und Filterfunktion. Bei diesen Böden handelt es sich hauptsächlich um mittel- bis tiefgründige Braunerden und verwandte Bodenformen aus sandigen Keuperablagerungen. Sie finden sich an der Stadtgrenze nördlich von Unterreichenbach, um Oberbaimbach und im südlichen Stadtgebiet.

##### *8.5.1.5.2 Anbauarten*

Angebaut wird in Schwabach etwa zur Hälfte Getreide, davon zumeist Gerste und Weizen, mit ungefähr gleichen Anteilen Roggen und Hafer. Auch der Anbau von Winter-Raps nimmt einen relativ großen Flächenanteil ein. Der Futterpflanzenanbau beträgt ca. 25 % der Gesamtfläche, davon wird auf einem Großteil der Fläche Silo-Mais erzeugt. (Der Bedarf an Futterpflanzen ergibt sich aus der großen Anzahl an Betrieben mit Viehhaltung; so gab es 1995

<sup>1</sup> Die Flächenangaben des Statistischen Informationsdienstes beziehen sich auf die Angaben der Betriebseigentümer im Stadtgebiet von Schwabach. Landwirtschaftliche Flächen im Stadtgebiet, deren Eigentümer außerhalb des Stadtgebietes ihren Wohnsitz haben, werden daher von den Angaben des Statistischen Informationsdienstes nicht erfasst. Aufgrund dieser unterschiedlichen Erhebung entstehen Unterschiede in den Flächenangaben zwischen der Nutzungstypenkartierung von ANUVA und dem Statistischen Informationsdienst.

noch 76 Betriebe mit Tierhaltung, davon halten zwei Drittel Rinder und/oder Hühner und etwa die Hälfte Schweine). Dagegen wird Hackfruchtanbau - in der Hauptsache Kartoffeln - nur auf 5 % der landwirtschaftlichen Fläche betrieben. Auch der Anteil an Gartengewächsen, d. h. gärtnerischen Erzeugnissen oder Sonderkulturen wie Tabak oder Spargelfelder, befindet sich u. a. südlich von Wolkersdorf, südlich Unterreichenbach und westlich Obermainbach.

#### *8.5.1.5.3 Bedeutung für den Ressourcenschutz*

Äcker-, Gartenbauflächen und Sonderkulturen spielen aus klimatischer Sicht eine bedeutende Rolle als Kaltluftentstehungsgebiete, die für die thermische Entlastung im dichter bebauten Stadtgebiet sorgen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen gehören, da sie unversiegelt sind, mit zu den wichtigsten Grundwasserneubildungsgebieten, v. a. auf grundwassernahen Standorten. Insbesondere die sandigen lockeren Ackerflächen auf den Flussterrassen der Rednitz sind im Gegensatz zu den Ackerflächen auf Keuperböden aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit bedeutende Flächen für die Grundwasserneubildung.

Dauerhaft vegetationsbestandene Flächen fördern durch Beschattung, Durchwurzelung und Anreicherung von Bodenlebewesen die Bodengare. Für Ackerflächen trifft dies zumindest für zwei Drittel des Jahres zu.

#### **8.5.1.6 Grünland**

Unter Grünland werden Wirtschaftswiesen, Viehweiden und Pferdekoppeln zusammengefasst.

##### *8.5.1.6.1 Lage und Verteilung*

Zusammenhängende Grünlandgebiete in Schwabach sind zunächst in den Tälern von Rednitz, Schwabach und Zwieselbach vorhanden und nehmen hier einen Großteil des Überschwemmungsgebietes ein. Im Rednitzgrund sind die kulturhistorisch bedeutsamen Wässerwiesen, deren Wässerswirtschaft erhalten werden sollte. Großflächige Mähwiesen kommen aber auch noch dort vor, wo in fast ebenen Niederungen im Einzugsbereich von Bächen das Grundwasser hoch ansteht und Ackernutzung auf diesen Standorten erschwert ist. Dies ist z. B. im Mainbachtal, an Volkach, Pointgraben, Siechweiher und Schützenweiher Graben der Fall. Ein relativ ausgedehntes Wiesengelände stellt der Standortübungsplatz dar, auf dem sich durch die militärische Nutzung und die Schafbeweidung eine großflächige Magerwiese, durchsetzt mit Feuchtbereichen, entwickelt hat. Der Weinberg im Westen des Stadtgebietes, ein mit zahlreichen Hecken, Streuobstbeständen und Obstbaumreihen reich strukturiertes Gelände, wird aufgrund seiner Hangneigung im mittleren Bereich ebenfalls großflächig als Grünland genutzt. Auch in dem Talzug bei Ober-/Unterbaimbach finden sich größere zusammenhängende Mähwiesen, die jedoch in jüngster Zeit vermehrt als Pferdekoppeln genutzt werden.

Knapp 12 % des Stadtgebietes werden als Grünland genutzt, davon rund 440 ha intensiv und nur ca. 30 ha extensiv (Nutzungstypenkartierung ANUVA 1997).

Weiden sind in Schwabach - abgesehen von dem mit Schafen beweideten Standortübungsplatz - in Form von Pferdekoppeln vorhanden. Durch die zunehmende Pferdehaltung in Verbindung mit der Einrichtung von Reiterhöfen in den vergangenen Jahren hat sich diese intensive Form der Beweidung im Stadtgebiet verstärkt. In größerem Umfang findet man Pferdekoppeln beispielsweise in den Talauen von Baimbach und Zwieselbach z. B. beim Wasserschloss Wolkersdorf, am Weinberg und in den Talzügen um Oberbaimbach. Insbesondere

re in sensiblen Bereichen wie feuchten Talauen oder auf wertvollen Trockenstandorten ist dies als problematisch zu sehen.

Die Wiesen in den Bach- und Flussauen werden überwiegend intensiv genutzt.

#### *8.5.1.6.2 Bedeutung für den Ressourcenschutz*

Aus stadtklimatischer Sicht stellen Wiesen und Weiden die bedeutendsten Kaltluftentstehungsgebiete dar. Ihre Verbindung zu Ventilationsbahnen ist eine wichtige Voraussetzung für den Luftaustausch in der Stadt und damit auch für das Stadtklima. Dies ist in der Regel in Bach- und Flusstälern gegeben, eine hohe Bedeutung für den bebauten Bereich kommt in Schwabach der Talaue der Schwabach zu. In geringerem Umfang dienen auch Siechweiher und Schützengraben einem lokalklimatischen Ausgleich des Siedlungsgebietes.

Die ganzjährig vegetationsbedeckten, unversiegelten Wiesen und Weiden sind wichtige Flächen für den Grundwasserhaushalt und den Bodenschutz mit den Funktionen:

- Grundwasserneubildung,
- Filterung und Pufferung von Schadstoffen (Wasserschutzfunktion),
- Schutz vor Bodenabtrag (Erosion) und
- Arten- und Biotopschutzfunktion im Fall von nassen bzw. trockenen Magerwiesen.

Grünlandbereiche liegen häufig in Tallagen auf nassen bis feuchten Böden, also auf Flächen mit hohem bis sehr hohem Kontaminationsrisiko für das Grundwasser. Düngung über die Menge hinaus, die unmittelbar von der Vegetation aufgenommen werden kann und der Einsatz von Pestiziden (z. B. zur Ampferbekämpfung) gefährden i. d. R. das Grundwasser.

Insgesamt besitzen Böden in Grünlandgebieten einen noch überwiegend ursprünglichen Bodenaufbau; die Bodenfunktionen sind jedoch häufig durch Entwässerung oder Überdüngung beeinträchtigt.

#### *8.5.1.6.3 Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz*

Wiesen und Weiden können Lebensraum von artenreichen Tier- und Pflanzengemeinschaften der Kulturlandschaft sein. Ihr Artenreichtum und ihre Artenzusammensetzung hängen wesentlich von der Bewirtschaftungsintensität, z. B. der Beweidungsdichte, der Mähhäufigkeit und der Nährstoffzufuhr durch Düngung sowie von den standörtlichen Gegebenheiten ab.

Die Steigerung der Erträge durch Düngung hat aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes zu einer enormen Verarmung an einst weit verbreiteten und gemeinen Arten des Grünlandes geführt. So bleibt, sofern kein Wiesenumbruch stattgefunden hat, häufig nur noch die Bedeutung vieler Wiesen als Flächen mit Entwicklungspotential, die bei reduzierter Düngung und Wiederherstellung des ursprünglichen Wasserregimes wieder bunt blühender und artenreicher werden können.

Eine problematische Entwicklung stellt seit einigen Jahren der Trend zur Umwandlung von Wiesen in Pferdekoppeln im Umfeld von Reiterhöfen u. ä. dar, da durch Trittbelastung und Eutrophierung insbesondere Feucht- oder Magerwiesen beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sollten Pferde nie auf wertvollen Vegetationsbeständen gekoppelt werden.

#### *8.5.1.6.4 Bedeutung für die Erholung*

Wiesenflächen sind insbesondere dann von großer Bedeutung für die Erholung, wenn die jahreszeitlich unterschiedlichen Blühaspekte erlebbar sind.

Von großer Bedeutung für die innerstädtische Erholung sind in Schwabach in erster Linie die Grünlandauen an Schwabach und Rednitz, der Pointgraben sowie Siechweiher- und Schüt-

zengraben. Auch der Weinberg im Westen Schwabachs hat insbesondere aufgrund seiner Strukturvielfalt und seiner Stadtnähe einen hohen Erholungswert für das Stadtgebiet. Die ausgedehnten Magerwiesen des Standortübungsplatzes werden bevorzugt von den Erholungssuchenden genutzt.

#### **8.5.1.7 Baumschulen und Gärtnereien**

Große Baumschulen befinden sich v. a. nördlich und südlich von Dietersdorf, eine kleinere liegt südlich von Unterreichenbach. Gärtnereien sind in den meisten Fällen innerhalb oder am Rand der Siedlungen oder Ortschaften anzutreffen (Wolkersdorf, Unterreichenbach, Schwabach), nördlich Unterreichenbach befinden sich größere Thujenbestände in der ansonsten strukturreichen Kulturlandschaft, sie stellen genauso wie die Fichtenkulturen im Rednitztal bei Wolkersdorf eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

#### **8.5.1.8 Streuobstanlagen**

Zu Streuobstanlagen werden Pflanzungen von hochstämmigen Bäumen verschiedener Obstarten, aber auch einzelne Obstbäume oder Obstbaumreihen/-gruppen an Rainen und Feldwegen in der Kulturlandschaft gezählt.

##### *8.5.1.8.1 Lage und Verteilung*

Streuobstflächen sind in Schwabach zwar noch zahlreich, aber meist nur kleinflächig und vereinzelt vorhanden, v. a. im Randbereich der Dörfer wie z. B. um Oberbaimbach, Unterbaimbach, Raubershof, Dietersdorf und um Unterreichenbach.

Insgesamt hat der Streuobstbau im Stadtgebiet, wie es auch der generellen Entwicklung in anderen Gegenden Bayerns entspricht, deutlich abgenommen, da er wirtschaftlich nicht mehr lohnenswert ist. Er weist daher nur einen geringen Flächenanteil auf. Heute werden nur noch ca. 15 ha, das entspricht ungefähr 0,4 % des Stadtgebietes als Streuobst genutzt. Auch die früher im Stadtgebiet üblichen zahlreichen Obstbaumalleen an Straßen und Feldwegen sind aus dem Erscheinungsbild Schwabachs verschwunden.

##### *8.5.1.8.2 Bedeutung für den Ressourcenschutz*

Klimatisch gesehen haben größere Streuobstgebiete aufgrund ihrer Fähigkeit zur Luftfiltration entsprechend den Waldflächen eine hohe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiete und für die Verbesserung des Kleinklimas von Ortschaften durch umgebende Streuobstgürtel.

##### *8.5.1.8.3 Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz*

Streuobstbestände sind von erheblicher Bedeutung für den Artenschutz.

In Schwabach sind bereits einige Streuobstbestände als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen, wie z. B. der Streuobstbestand südwestlich von Unterreichenbach oder der Streuobstbestand auf der Hochfläche südlich von Wolkersdorf.

Problematisch ist die Überalterung vieler Obstbaumbestände zu sehen. In den letzten Jahren ist jedoch wieder ein Trend zu Nachpflanzungen von Obstbäumen und Neuanlagen von Obstwiesen, so z. B. durch den Landschaftspflegeverband Schwabach erkennbar. Die wertvollsten Streuobstbestände in Schwabach sind:

- Streuobstbestand am Weinberg nordwestlich von Schwabach
- Trockengebietskomplex nordwestlich Oberbaimbach
- Streuobstbestand südwestlich von Unterreichenbach

- Streuobstbestand südöstlich von Unterreichenbach
- Streuobstbestand auf der Hochfläche südlich von Wolkersdorf
- Biotopkomplex an der Eisenbahnstrecke in Limbach

#### *8.5.1.8.4 Bedeutung für die Erholung*

Streuobstwiesen gehören zu den ästhetisch besonders reizvollen Landschaftselementen und sind, besonders im Frühjahr zur Blütezeit und im Herbst zur Fruchtreife, beliebte Naherholungsziele der städtischen Bevölkerung.

Streuobstflächen und einzelne Obstbäume in der Feldflur und Obstbaumreihen entlang von Wegen und Straßen bereichern das Landschaftsbild, gliedern die Landschaft und binden Siedlungen und Dorfränder landschaftlich hervorragend ein.

In Schwabach haben die Gebiete mit Resten traditioneller bäuerlicher Kulturlandschaft mit Hecken und Streuobstwiesen, wie z. B. am Weinberg westlich der Altstadt sowie an den Dorfrändern um Unterreichenbach, ein hohes Naherholungspotential und bieten dem Erholungssuchenden viele Möglichkeiten des Naturerlebens.

#### **8.5.1.9 Prognose für die Landwirtschaft in Schwabach**

Die landwirtschaftlichen Betriebe in Schwabach haben sich in den letzten 25 Jahren auf ein Drittel des Bestandes von 1971 verringert. 1995 existierten noch knapp 100 Betriebe, von denen etwa 40 % jeweils unter 5 ha bewirtschaften. Während die Zahl der kleineren Betriebe weiter sinkt, hat die Anzahl der Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Fläche größer 20 ha zugenommen. Insgesamt sind aber die landwirtschaftlich genutzte Fläche und damit die Zahl der Betriebe weiterhin rückläufig. Wahrscheinlich gibt es in einigen Jahren nur noch ca. 5 große Betriebe in Schwabach, die den größten Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche bewirtschaften. Dies ist zum einen eine Folge des landwirtschaftlichen Strukturwandels, der aufgrund der Vorgaben der EU zahlreiche Landwirte zur Aufgabe zwingt, zum anderen auch eine Konsequenz der Siedlungsentwicklung der Stadt, die immer weiter in die landwirtschaftlich genutzten Außenbereiche vordringt: Beispielsweise werden durch die Baugebietsplanung südwestlich von Eichwasen weitere Ackerflächen verbraucht. Nach den Ermittlungen ist der derzeitige Bestand an landwirtschaftlicher Nutzfläche auch im Rahmen der aufgezeigten Entwicklung und Prognosen unverzichtbar. Die traditionelle Landwirtschaft der Nahrungsmittelerzeugung bewegt sich fort zu den Alternativen: Energieerzeugung, Landschaftspflege, Freizeitnutzung. Da nicht mehr nach der Art der landwirtschaftlichen Erzeugnisse gefördert wird, sondern nach der bewirtschafteten Fläche, wird die Nutzung mit der finanziell größten Ertragsmöglichkeit sich durchsetzen. Derzeit ist die Bereitschaft der Schwabacher Landwirte, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen, sehr zurückhaltend. Im FNP sollen überwiegend ungünstige landwirtschaftliche Flächen als Ausgleichsflächen dargestellt werden.

#### **8.5.2 Forstwirtschaft**

Die Waldfläche im Stadtgebiet beträgt 1.155 ha. Die bewaldeten Flächen liegen vor allem im westlichen und südlichen Bereich des Stadtgebietes. Hier grenzt Schwabach an den Landkreis Roth. Kleinere Waldgebiete ziehen sich als Hangleitwälder entlang des Rednitz- und Zwieseltals hin. Mit 28 % ist noch ein vergleichsweise hoher Waldanteil im Stadtgebiet Schwabach erhalten geblieben. Dieser Wert wurde trotz umfangreicher Rodungen im Falbenholz und an der Grenze zur Gemeinde Rednitzhembach, am Kappelberg und am Rotenberg in Wolkersdorf erreicht. Dies ist nicht zuletzt auf die Bemühungen zurückzuführen, Ersatzaufforstungen im Stadtgebiet zu realisieren. Vergleiche historischer Stadtkarten belegen, dass seit 1822 mit Ausnahme des Falbenholzes keine umfangreicheren Rodungen erfolgten.

Waldeigentümer (Stand: 2000)	Fläche (ha)	Anteil (%)
Bundeswald	51 ha	4 %
Staatswald	273 ha	20 %
Körperschaftswald	85 ha	7 %
Privatwald	794 ha	69 %

*Tabelle 32  
Waldeigentümer, Stand: 2000 (Angaben Forstamt Schwabach)*

### 8.5.2.1 Baumartenzusammensetzung

Primär findet man Nadelwälder aus Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Fichte (*Picea abies*) vor. Dies gilt besonders in den großen Waldgebieten der Brünst, Laubenheid und Maisenlach. Die Kiefer stellt die Hauptbaumart dar.

Laub- und Mischwaldbereiche aus Stieleiche (*Quercus robur*) mit Kiefer stocken an den Hangleitwäldern des Schwabach- und Rednitztals oder als naturnaher Waldsaum (z. B. Brünst). Im Rednitztal finden sich weidengeprägte Reste einer Weichholzaue. Weiterhin muss der Erlen-Auwald-Rest im Zwieselbachgrund westlich Wolkersdorf hervorgehoben werden.

### 8.5.2.2 Prozentuale Verteilung der Waldarten an der Gesamtwaldfläche (ohne Aufforstungen; Quelle: Nutzungstypenkartierung ANUVA 1997):

- Mischwald 3,0 %
- Nadelwald 93,7 %
- Laubwald 3,3 %

In der Biotopkartierung Bayerns wurden einzelne Waldstücke, die sich im städtischen Besitz befinden, als mesophile Wälder, andere als Feucht- und Auwälder erfasst. (Die aus botanischen und zoologischen Gründen schutzwürdigen Wälder können der Liste des ABSP entnommen werden.)

### 8.5.2.3 Waldfunktionsplan

Der Beitrag des Waldes für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Dies gilt insbesondere für Schwabach, das am Rand des Ballungsraumes Nürnberg liegt und im Westen und Süden von großflächigen Waldgebieten eingerahmt wird.

Ziel und vorrangige Aufgabe der Forstpolitik ist es daher heute, alle Funktionen unserer Wälder nachhaltig zu sichern.

Die Waldfunktionsplanung als forstliche Rahmenplanung soll gewährleisten, dass die Funktionen des Waldes bei allen Vorhaben und Maßnahmen der öffentlichen Planungsträger beachtet werden.

Im Waldfunktionsplan der Region 7, Industrieregion Mittelfranken/Landkreis Roth und kreisfreie Stadt Schwabach (Änderungsvorschläge 1994, Überarbeitung 1999, Kartenteil 1974, da

der überarbeitete Wald funktionsplan zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vorlag) werden dem Wald verschiedene Schutzfunktionen zugewiesen:

#### *8.5.2.3.1 Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz*

- Hangleitwald an der Nordseite des Zwieselbachtals
- Waldgebiet zwischen Wolkersdorf und Standortübungsplatz
- Waldgebiet Brünst
- Waldgebiet Laubenhaid
- Reste des Falbenholzes
- Waldgebiet südlich der A 6 bei Uigenau
- Waldgebiet Maisenlach

In erosionsgefährdeten Bereichen soll der Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz so verbessert werden, dass Frischluftbildung weiterhin sichergestellt wird.

#### *8.5.2.3.2 Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Immissionsschutz*

- Waldgebiet zwischen Wolkersdorf und Nürnberg-Holzheim
- Waldgebiet südwestlich des Standortübungsplatzes
- Waldgebiet Brünst
- Waldgebiet Laubenhaid
- Waldgebiet südlich Penzendorf
- Waldgebiet südlich der A 6 bei Uigenau
- Waldgebiet Maisenlach

In erosionsgefährdeten Bereichen soll der Wald mit besonderer Bedeutung für den Immissionsschutz so verbessert werden, dass die Luftreinigungsfunktion des Waldes gesteigert wird.

#### *8.5.2.3.3 Wald mit besonderer Bedeutung für den Lärmschutz*

- Waldgebiet entlang der Autobahn A 6

Waldgebiete entlang der Autobahn A 6 nehmen für die Stadt eine besondere Bedeutung ein, da technische Einrichtungen zur Reduzierung der Ausbreitung der Schallwellen größtenteils fehlen.

#### *8.5.2.3.4 Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe I*

- Hangleitwälder des Rednitz- und Zwieselbachtals
- Waldgebiet Teufelsholz zwischen Schwabach, Limbach und Wolkersdorf
- Waldgebiet Laubenhaid
- Waldgebiet Brünst östlich der Leitungstrasse
- Waldgebiet südlich Penzendorf

Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung soll vor Beeinträchtigungen, die seinen Erholungswert mindern, bewahrt werden.

#### *8.5.2.3.5 Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe II*

- Waldgebiet zwischen Brünst und Wolkersdorf
- Waldgebiet Brünst westlich der Leitungstrasse
- Waldgebiet Maisenlach

Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung soll vor Beeinträchtigungen, die seinen Erholungswert mindern, bewahrt werden.

#### *8.5.2.3.6 Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild*

- Bereich der Hangleitwälder im Rednitztal
- Bereich des Eichenhains am Nordrand des Eichwasens

Wald, Waldränder und Gehölzgruppen, die das Landschaftsbild in besonderem Maße prägen und Wald, der speziellen Natur- und Kulturdenkmälern zugeordnet ist, sollen vor Eingriffen, die ihren landschaftsgestalterischen Aufgaben entgegenstehen, bewahrt werden.

#### *8.5.2.3.7 Wald mit besonderer Bedeutung als Biotop*

- Auwaldbereich im Zwieselbachtal westlich von Wolkersdorf

#### *8.5.2.3.8 Straßenschutzwald*

Als Straßenschutzwald werden schmale Waldstreifen entlang der Autobahn A 6 und der Bahnlinie Nürnberg-München im Bereich des Waldgebiets Maisenlach ausgewiesen.

### **8.5.2.4 Nutzungstendenzen und -konflikte**

Der Waldbestand ist langfristig in einigen Bereichen durch die weitere bauliche Entwicklung der Stadt beeinträchtigt. Dies gilt vor allem für die Restbestände am Falbenholz. Die bisherige Bedrohung der Hangleitwälder des Rednitztals durch einen möglichen Bau der Bundesstraße B 2-neu besteht nicht mehr. Sollten sich die Diskussionen um einen Ausbau der A 6 auf sechs Fahrbahnen intensivieren, so wird durch diese Maßnahme in erster Linie Lärmschutzwald gerodet.

Erstaufforstungen werden in Schwabach in der Regel als Folge von Bannwaldrodungen vorgenommen (Art. 9 BayWaldG). Die Ersatzaufforstung ermöglicht den Grundeigentümern auch heute eine langfristige Wertschöpfung aus Flächen. Aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschaftsbildes sind die Aufforstungen in bestimmten Bereichen als problematisch einzustufen.

Die Grundlage des abwechslungsreichen Landschaftsbildes ist der charakteristische Wechsel zwischen mit Wald bestandenen Hängen, als Grünland genutzten Talräumen und landwirtschaftlich genutzten Verebnungen. Ersatzaufforstungen sollten den Charakter und die Blickbeziehungen der Landschaft berücksichtigen. Ebenso sind wertvolle Biotopbereiche (ABSP-Flächen und insbesondere Flächen gemäß Art. 13 d BayNatSchG) bei Erstaufforstungen zu meiden.

### **8.5.2.5 Ziele**

#### *8.5.2.5.1 Umbau nicht standortgemäßer Nadelholz-Reinbestände*

Vor allem in den großen, durch Kiefern und Fichten geprägten Staatswaldforsten Brünst, Laubenhaid und Maisenlach sollten die Bemühungen des Waldumbaus zu Misch- bzw. Laubwäldern weiterhin verstärkt werden.

Diese Nadelholz-Reinbestände sollten mittelfristig in standortgerechte Laubmischwälder umgewandelt werden. Vor allem im Bereich von stark vernässten Flächen oder an Teichrändern sollten diese Maßnahmen vordringlich durchgeführt werden. Diese Empfehlung bezieht sich ausdrücklich nicht auf standortheimische Kiefernwälder.

#### 8.5.2.5.2 *Entwicklung von gestuften, gebuchteten Waldrändern*

Im gesamten Stadtgebiet ist die Ausprägung gestufter, artenreicher Waldsäume sehr mangelhaft. Aus Gründen der Biotopvernetzung, der optischen Verknüpfung von Wald und Offenland, aber auch der Stabilisierung der Waldbestände sollte die Anlage von Waldsäumen gefördert werden.

An Südostexponierten Waldrändern ist die Entwicklung thermophiler Waldsäume wünschenswert.

Ziel der Maßnahme soll ein gestufter und gebuchteter Waldrand mit gut ausgeprägtem Saum- und Mantelstrukturen sein. Der ideale Waldrand führt stufig vom Gras-Kraut-Saum über eine blüten- und beerenreiche Strauchschicht zu niedrigen Bäumen. Welcher Waldrandtyp entsteht, hängt vom Standort ab.

#### **8.5.2.6 Hinweise zur Erstaufforstung**

Während der Bearbeitung des Landschaftsplangutachtens wurden von den Bewirtschaftern keine Aufforstungswünsche geäußert, da die landwirtschaftliche Nutzung noch intensiv betrieben wird.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Aufforstungsflächen wurden nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan und seinen Änderungen übernommen. Aus landschaftsplanerischer Sicht sollten die vorgesehenen 22,63 ha für eine stabile Entwicklung der Forstwirtschaft ausreichen. Weitere Aufforstungsflächen können nicht empfohlen werden. Denkbar wäre allenfalls die kleinflächige Entwicklung oder Erweiterung von Wäldern aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes (z. B. Weichholzauwälder oder Hangleitwälder).

Folgende größere Aufforstungen sind in Schwabach geplant:

- Westlich von Penzendorf zur A 6
- Westlich des Gewerbegebiets Falbenholz zur A 6
- Nordwestlich des Stadtteils Vogelherd zur A 6

Besonders vordringlich sollte die Aufforstung der Fläche zwischen Penzendorf und der Autobahn A 6 erfolgen. Die nahe der Autobahn gelegenen Siedlungsbereiche könnten so eine Entlastung von Lärm und Immissionen erfahren.

Weitere Aufforstungen, besonders im Bereich der Sandgruben südlich Wolkersdorf, auf verfüllten Bereichen der Hausmülldeponie Neuses oder gar am Standortübungsplatz, sollten auch künftig aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sowie zur Erhaltung der charakteristischen Kulturlandschaft unterbleiben. Auf Grund des eher geringen Konfliktpotentials wurden im Plan keine konkreten Flächen ausgewiesen, die von Erstaufforstungen freizuhalten wären. Hierbei gilt jedoch generell, das ökologisch wertvolle Bereiche (Flächen gemäß Art. 13 d BayNatSchG und die so genannten ABSP-Flächen) zu meiden sind.

## 9 Realisierungs- und Zeitstufenplan für die Bauflächenentwicklung

Um eine ausgewogene Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, ein angemessenes Angebot an Bauflächen anbieten zu können und im Zusammenhang damit ein gewisses Maß an standortbezogener und zeitlicher Steuerung zu erzielen, sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Zur Steuerung der gewerblichen Bauflächenentwicklung sollen die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in folgender Reihenfolge einer Entwicklung zugeführt werden:

- Fläche beidseits der Nördlinger Straße
- Fläche entlang der Berliner Straße
- Fläche südöstlich Vogelherd
- Fläche am Pointgraben
- Fläche südöstlich von Schwarzach

Die zeitliche Reihenfolge der Entwicklung der ausgewiesenen Wohnbauflächen soll nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung definiert werden.

## 10 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Folgenden wird für den neuen Flächennutzungsplan für die Stadt Schwabach eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse dieser Umweltprüfung im sog. Umweltbericht dargelegt.

### Die Umweltprüfung wird wie folgt vorgenommen:

Für jede einzelne Fläche, die als Baufläche neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird und solche, die bislang bereits Bauflächen sind, aber noch nicht bebaut bzw. über verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wurden, ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Flächen, die künftig nicht mehr als Baufläche dargestellt werden, sondern wieder als „Fläche für Landwirtschaft“ o. ä. dargestellt werden, sind in der Umweltprüfung ebenfalls kurz abzuhandeln.

Dabei wird der Umweltbericht für jede einzelne zu betrachtende Fläche nach nachfolgender Gliederung systematisiert. Lediglich die sog. Rücknahmefläche, also diejenigen Flächen, die künftig nicht mehr als Baufläche dargestellt werden, werden in aller Kürze betrachtet.

### Gliederung des Umweltberichtes für jede Einzelfläche:

#### 1. Einleitung

1.1. *Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung*

1.2. *Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung*

#### 2. **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

SCHUTZGUT BODEN

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

SCHUTZGUT WASSER

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

WECHSELWIRKUNGEN

- 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**
- 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
  - 4.1. *Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*
  - 4.2. *Maßnahmen zum Ausgleich*
- 5. Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**
- 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
- 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit (gering, mittel oder hoch)</b>
Boden	xyz Erheblichkeit
Wasser	xyz Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	xyz Erheblichkeit
Klima	xyz Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	xyz Erheblichkeit
Landschaft	xyz Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	xyz Erheblichkeit

Nach dieser Gliederung werden sowohl alle geplanten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und auch die gewerblichen Bauflächen betrachtet.

Hinten angestellt werden die Kapitel, die sich mit den sog. Rücknahmeflächen befassen.

## 10.1 Wohnen

Vorweg ist allgemein zur Prüfung von Standortalternativen folgendes auszuführen:

Für jeden Schwabacher Stadtteil wurden verschiedene Standorte in die Diskussion gebracht und nach allgemein bedeutsamen Kriterien bewertet. Diese Kriterien werden im Einzelnen auch in Kapitel 8.1.1 für die Wohnbauflächen benannt. Als Ergebnis dieser Bewertung sind einige Standorte vom Stadtrat der Stadt Schwabach nicht mehr weiter verfolgt worden. Bei einigen Flächen wurde der Umgriff reduziert oder überwiegend aufgrund umweltrelevanter Aspekte neu zugeschnitten. Insofern wurde eine Alternativenprüfung im Sinne der Umweltprüfung durchgeführt. In den Einzelbewertungen der jeweiligen Flächen, die künftig neu oder weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt werden sollen, stellt daher die Alternativenprüfung in erster Linie darauf ab, den getroffenen Zuschnitt und die Lage zu beschreiben, wobei z.B. anstelle einer aus Umweltsicht ungünstigen größeren Fläche in einem Stadtteil am Ende zwei kleinere, günstigere in die Ausweisung aufgenommen wurden. Insofern kann auch hier die Alternativenprüfung eher global ausfallen und nicht für jede Einzelfläche mindestens eine verworfene Alternative benannt werden.

### 10.1.1 Vorhandene unbebaute Wohnbauflächen

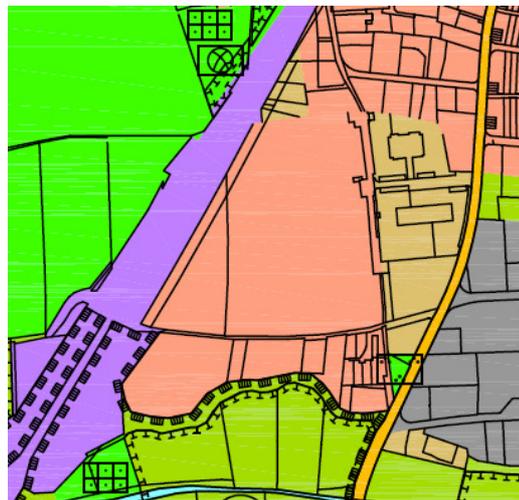
#### 10.1.1.1 Geplante Wohnbaufläche westlich der Flurstraße

##### 1. Einleitung

Bei der geplanten Wohnbaufläche westlich der Flurstraße handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wurde, bislang allerdings noch nicht völlig abschließend durch verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wurde. Sie ist bislang noch zum Teil unbebaut.



Orthofoto 1  
westlich Flurstraße



Ausschnitt Flächennutzungsplan 1  
Westlich Flurstraße

##### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit der Flächenausweisung soll eine recht innenstadtnahe, bislang überwiegend unbebaute Fläche einer Bebauung mit überwiegend verdichteter Bauweise zugeführt werden, um in-

nenstadtnahe Potentiale vor der Neuausweisung auf der sog. „grünen Wiese“ den Vorzug zu geben.

### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Umweltrelevantes Ziel der Flächenausweisung ist die Nutzung dieser innenstadtnahen überwiegend unbebauten Fläche zur verdichteten Bebauung, um die Inanspruchnahme naturräumlich wertvollerer Bereiche im Außenbereich zu vermeiden und damit einer weiteren Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach überwiegend als trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingetragen. Ein untergeordneter Teil südlich des Rennmühlweges ist als sehr trockener bis trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion dargestellt. Er grenzt an eine Kalt- und Frischluftleitbahn mit hoher Bedeutung an.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich mit einem hohen Kontaminationsrisiko für das Grundwasser dargestellt.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

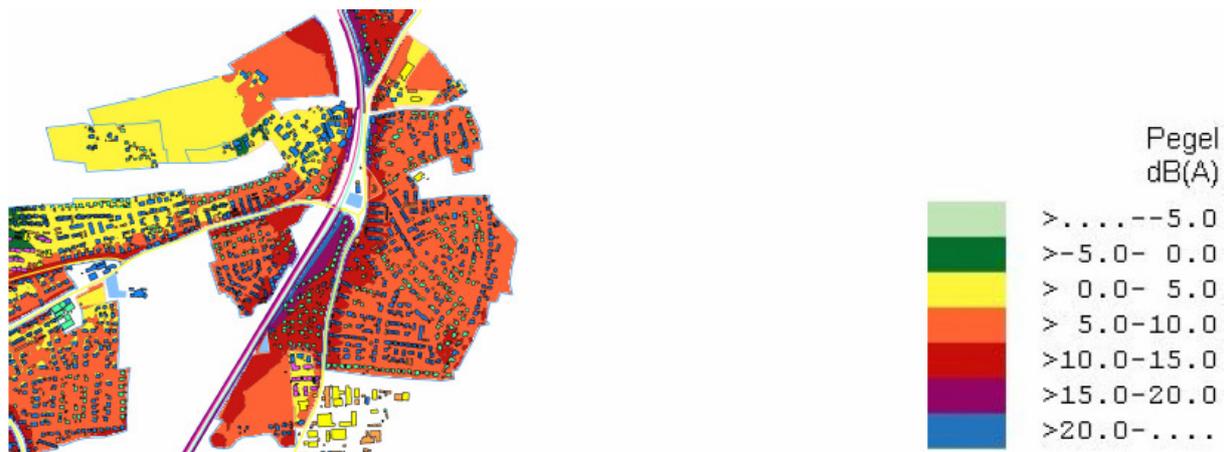
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie ist eine Lärmbelastung für das Gebiet nicht auszuschließen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Es ist insgesamt von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 5 bis 10 bzw. 10 bis 15 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Aufgrund der Lage am Bahndamm sind landschaftliche Aspekte weniger relevant, da das Gebiet auch wegen der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Flurstraße nicht weithin sicht- und einsehbar ist.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige überwiegend landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Nachdem für das Plangebiet bereits eine verbindliche Bauleitplanung in Bearbeitung ist, kann festgehalten werden, dass in diesem Rahmen Teile der geplanten Wohnbaufläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Insoweit wird der Eingriff innerhalb des Gebietes wenigstens teilweise ausgeglichen.

### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Für den Bereich westlich der Flurstraße wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und fast bis zur Planreife gebracht. Der Ausgleichsbedarf wurde in diesem Verfahren ermittelt. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag, der u. a. auch den Nachweis des Ausgleichs für den Be-

bauungsplanteil A regelt, mit dem Projektanten geschlossen. Der Bebauungsplan wurde insgesamt vor dem Juli-Stichtag 2006 geprüft (Überleitungsfrist neues BauGB), auch hinsichtlich Umweltprüfung und Ausgleich, so dass eine angemessene Vorhaltung von geeigneten Ausgleichsflächen erforderlich ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplanteil B vorzusehen.

Teil B wird derzeit überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nachdem für die Fläche allerdings auch bekannt ist, dass es sich um einen sehr trocknen, sandigen Standort handelt, ist die Wertigkeit zu erhöhen. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3 und Aufwertung um 0,1 wegen ökologisch wertvollen Standortbedingungen) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **3.532 Wertpunkten** aus.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Osten von Schwabach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche westlich der Flurstraße stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde auf Bebauungsplanebene entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt (siehe auch Punkt 4.2. dieser Bewertung).

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Lärmsituation sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Hohe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Hohe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.1.2 Geplante Wohnbaufläche an der Herderstraße / Hölderlinstraße

#### 1. Einleitung

Bei der geplanten Wohnbaufläche an der Herderstraße / Hölderlinstraße handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wurde, bislang allerdings noch nicht abschließend durch verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wurde. Sie ist bislang (zum Teil) noch unbebaut.



Orthofoto 2  
Herder- /Hölderlinstraße



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2  
Herder- /Hölderlinstraße

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Flächenausweisung dient dazu, ein kernstadtnahes, diesseits der Autobahn A6 gelegenes Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Die Flächenausweisung ermöglicht die Entwicklung eines integrierten Standortes und vermeidet dadurch die Inanspruchnahme peripher gelegener wertvoller Außenbereiche.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Bereich als trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Für das Grundwasser ist im ABSP für die Stadt Schwabach ein mittleres bzw. hohes Kontaminationsrisiko eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Durch die relative Nähe zur Autobahn A6 und zum Gewerbegebiet an der Wiesenstraße (Gewerbepark Süd) sind nachteilige Lärmeinwirkungen nicht auszuschließen, weshalb auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft werden sollten.

Es ist insgesamt von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 10 bis 15 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Da für den Planbereich bereits eine verbindliche Bauleitplanung in Bearbeitung ist, kann festgehalten werden, dass im Gebiet Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs geplant sind.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Für den Bereich wurde ein Bebauungsplan nur bis zur Planreife gebracht. Der Bebauungsplan wurde insgesamt vor dem Juli-Stichtag 2006 geprüft (Überleitungsfrist neues BauGB), auch hinsichtlich Umweltprüfung und Ausgleich, so dass eine angemessene Vorhaltung von geeigneten Ausgleichsflächen erforderlich ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher eine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen.

Sie wird derzeit überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nachdem auf der Fläche allerdings auch ältere Baumbestand vorhanden ist, ist die Wertigkeit zu erhöhen. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3 und Aufwertung um 0,1 wegen Baumbestand sowie Intensivgrünland) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **6.568 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Südosten von Schwabach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche an der Herder-/Hölderlinstraße stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt (siehe auch Punkt 4.2. dieser Bewertung).

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitpla-

nung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen und der Lärmsituation sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit <i>(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)</i>
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Hohe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit <i>(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)</i>
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

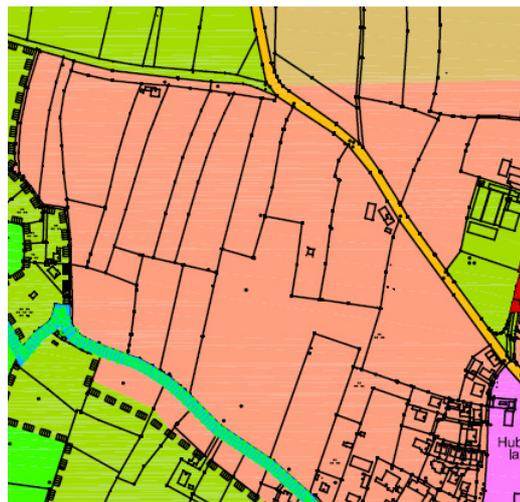
### 10.1.1.3 Geplante Wohnbaufläche am Weingäßchen

#### 1. Einleitung

Bei der geplanten Wohnbaufläche am Weingäßchen handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wurde, bislang allerdings noch nicht abschließend durch verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wurde. Sie ist bislang noch überwiegend unbebaut.



Orthofoto 3  
Weingäßchen



Ausschnitt Flächennutzungsplan 3  
Weingäßchen

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit dieser Flächenausweisung sollen in einem relativ kernstadtnahen Bereich großzügige Baugrundstücke für eine gehobene Nachfrage geschaffen werden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Die Planung dient dazu, ein kernstadtnahes Gebiet neu zu ordnen und die vorhandenen wertvollen Landschaftsstrukturen in ein Gesamtkonzept zu integrieren, dadurch zu schützen und weitmöglichst zu erhalten.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### SCHUTZGUT BODEN

Der Planbereich ist im ABSP der Stadt Schwabach überwiegend als Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion eingetragen.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Planbereich ist im ABSP der Stadt Schwabach komplett als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion dargestellt.

Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist für den Planbereich überwiegend ein mittleres Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen. In einem untergeordneten Teil ist ein sehr hohes Kontaminationsrisiko verzeichnet. Zudem grenzt der Planbereich an ein Wasserschutzgebiet an bzw. wird davon geschnitten.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebs am Rande des Plangebiets ist aus Immissionschutzsicht zu prüfen, ob Schutzabstände zu berücksichtigen sind. Hierbei dürfte es sich allerdings weniger um Lärm- denn um Geruchsmissionen handeln.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 10 bis 15 bzw. 5 bis 10 und 0 bis dB(A) in Stufen entlang der Regelsbacher Straße festzustellen, dahinter eine Unterschreitung im Bereich von -5 bis 0 dB(A). Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Da für den Planbereich bereits ein städtebauliches Gesamtkonzept und für einen ersten Abschnitt ein Bebauungsplan in Bearbeitung ist, kann festgestellt werden, dass im Plangebiet selbst bereits Maßnahmen vorgesehen sind, die den Eingriff reduzieren und minimieren.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf für das Baugebiet Weingäßchen wird im Rahmen der Bebauungspläne für die einzelnen Bauabschnitte geregelt. Es finden hierzu bereits umfassende Gespräche statt. Nachdem es dort mehrere Eigentümer gibt, die an einer zügigen Verwertung interessiert sind, wird der Ausgleich voraussichtlich nicht über eine Flächendarstellung im Flächennutzungsplan zu lösen sein. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist dennoch zunächst vorsorglich eine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen.

Hinsichtlich der natürlichen Rahmenbedingungen ist von einem mittleren, teilweise hohen Ausgleichsbedarf auszugehen. Ebenso ist die Nachbarschaft zu Landschaftsschutz und Wasserschutz hinreichend zu würdigen.

Die Fläche wird derzeit als Acker mit günstiger Bonität genutzt und ist im Landschaftsplan gutachten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Baugesetzbuch empfohlen. Dies deutet darauf hin, dass eine Pufferzone zu dem sehr hochwertigen Biotopkomplex südlich des Weingäßchens erhalten bleiben sollte.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (9.12 Extensive Äcker und Ackerrandstreifen) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **30.752 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Nordwesten von Schwabach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche am Weingäßchen stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nut-

zungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt (siehe auch Punkt 4.2. dieser Bewertung).

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der wertvollen Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

#### 10.1.1.4 Geplante Wohnbaufläche an der Albrecht-Dürer-Straße

##### 1. Einleitung

Bei der geplanten Wohnbaufläche an der Albrecht-Dürer-Straße handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wurde, bislang allerdings noch nicht abschließend durch verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wurde. Sie ist bislang noch unbebaut.



Orthofoto 4  
Albrecht-Dürer-Straße



Ausschnitt Flächennutzungsplan 4  
Albrecht-Dürer-Straße

##### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit der Flächenausweisung soll eine innenstadtnahe Fläche einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden und dadurch ein Zugriff auf Flächen im Außenbereich unterbunden werden.

##### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Mit dem integrierten Planbereich soll einer Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich vorgebeugt werden. Für den Bereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, in dem umweltschützende Maßnahmen geregelt werden sollen. Zudem wurde der ursprüngliche Umgriff um ein Flurstück reduziert, welches künftig als Ausgleichsfläche / private Grünfläche dargestellt wird.

##### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

###### SCHUTZGUT BODEN

Der Planbereich ist im ABSP der Stadt Schwabach überwiegend als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion eingetragen.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich als Kaltluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche eingetragen. Zudem mündet eine Kalt- und Frischluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung in den Bereich. Gleichwohl befindet sich am Südwestrand des Planbereiches ein Luftaustauschhindernis.

Insgesamt ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Für das Grundwasser ist im ABSP der Stadt Schwabach ein mittleres Kontaminationsrisiko für den Planbereich dargestellt.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Durch die Lage des Planbereiches am Rande einer Hochspannungstrasse können negative Auswirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzabstände einzuhalten.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Da für den Planbereich bereits ein städtebauliches Gesamtkonzept und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Bearbeitung sind, kann festgestellt werden, dass im Plangebiet selbst bereits Maßnahmen vorgesehen sind, die den Eingriff reduzieren und minimieren.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Für diesen Bereich wird derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet. Nachdem sich eine Eigentümergemeinschaft gebildet hat, ist davon auszugehen, dass für evtl. erforderlichen externen Ausgleich der Vorhabenträger bzw. die Eigentümergemeinschaft eine geeignete Fläche beibringen müssen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist dennoch zunächst vorsorglich eine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen. Der ursprüngliche Umgriff wurde zudem um ein Flurstück reduziert, welches künftig als Ausgleichsfläche / private Grünfläche dargestellt wird.

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **4.710 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Südwesten von Schwabach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche an der Albrecht-Dürer-Straße stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

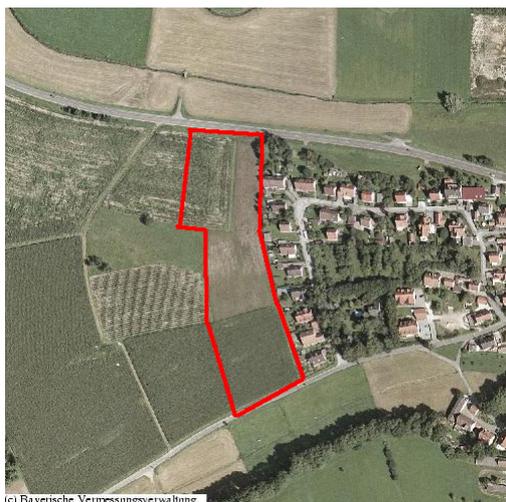
Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.1.5 Geplante Wohnbaufläche nordwestlich Unterreichenbach

#### 1. Einleitung

Bei der geplanten Wohnbaufläche nordwestlich von Unterreichenbach handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wurde, bislang allerdings noch nicht durch verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wurde. Sie ist bislang noch unbebaut. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist in Aufstellung befindlich.



Orthofoto 5  
Nordwestlich Unterreichenbach



Ausschnitt Flächennutzungsplan 5  
Nordwestlich Unterreichenbach

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit der Flächenausweisung soll anschließend an eine vorhandene Bebauung ein neuer Ortsrand definiert werden und zugleich dem Wunsch der dortigen Eigentümer nach Baugrundstücken für die eigene Familie Rechnung getragen werden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die mit der Planung verfolgte klare Definition des Ortsrandes, soll ein weiteres Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft unterbunden und somit einer Zersiedlung vorgebeugt werden.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Bereich überwiegend als Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion eingetragen.

Es ergibt sich insgesamt eine mittlere Erheblichkeit.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Bereich als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser ist im ABSP für die Stadt Schwabach mit mittel bewertet.

Es ergibt sich insgesamt somit eine mittlere Erheblichkeit.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Hinsichtlich Lärms sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Abstand zu einer auf nachbargemeindlichem Gebiet liegenden Hühnerfarm ist ausreichend groß bemessen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde ein bedeutend größerer Umgriff diskutiert und aufgrund der landschaftlichen Situation, aber auch wegen der begrenzten Kapazitäten der Entwässerung, wieder verworfen. Insoweit wurde durch die zurückhaltende Flächendarstellung eine Minimierung erreicht.

#### *4.2. Maßnahmen zum Ausgleich*

Für dieses Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet. Für evtl. erforderlichen externen Ausgleich wird daher der Vorhabenträger eine geeignete Fläche beibringen müssen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist dennoch zunächst vorsorglich eine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zudem Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.372 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte und Flächenumgriffe im Ortsteil Unterreichenbach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche nordwestlich von Unterreichenbach stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt (siehe auch Punkt 4.2. dieser Bewertung).

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sowie der Entwässerungssituation sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

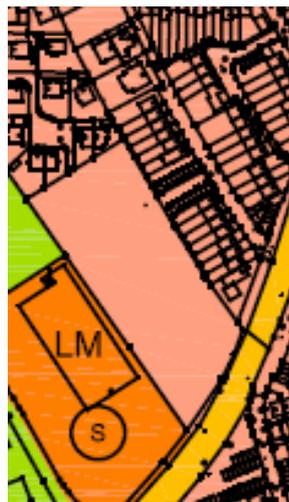
### 10.1.1.6 Geplante Wohnbaufläche südlich Laubenhaid an der Nördlinger Straße

#### 1. Einleitung

Bei der geplanten Wohnbaufläche Südlich Laubenhaid an der Nördlinger Straße handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wurde, bislang allerdings noch nicht abschließend durch verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wurde. Sie ist bislang noch unbebaut.



Orthofoto 6  
Südlich Laubenhaid



Ausschnitt Flächennutzungsplan 6  
Südlich Laubenhaid

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die geplante Flächenausweisung dient dem Lückenschluss zur umgebenden Bebauung.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch den Lückenschluss wird ein Rückgriff auf den Außenbereich und seine wertvollen Landschaftsstrukturen vermieden.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich überwiegend als Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Bezüglich des Klimas ist im ABSP für die Stadt Schwabach für den Planbereich ein Frisch- und Kaltluftabfluss mit lokaler Bedeutung eingetragen. Gleichzeitig ist ein Luftaustauschhindernis verzeichnet. Zudem wird der Bereich sowohl von einer Kalt- und Frischluftleitbahn mit hoher Bedeutung als auch einer Kaltluftleitbahn mit hoher Bedeutung tangiert.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Für das Grundwasser ist im ABSP für die Stadt Schwabach für den Planbereich ein mittleres Kontaminationsrisiko eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Durch die Nähe zur Bundesstraße B2, den Lebensmittelmarkt und den Sportplatz an der Nördlinger Straße sind Lärmimmissionen nicht gänzlich auszuschließen. Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde diese Thematik bereits gutachterlich abgearbeitet.

Es ist insgesamt eine mittlere Erheblichkeit anzunehmen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 10 bis 15 bzw. 5 bis 10 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Durch die Beschränkung auf die zu schließende Lücke wurde der Eingriff verringert. Im Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen zur Verringerung vorgesehen.

#### *4.2. Maßnahmen zum Ausgleich*

Für dieses Gebiet wurde bereits ein Bebauungsplan bis zur Planreife gebracht. Aufgrund der Entwässerungssituation und der Eigentumsverhältnisse konnte eine Bebauung bislang jedoch noch nicht realisiert werden. Der Bebauungsplan wurde insgesamt im Juli 2006 geprüft sein, auch hinsichtlich Umweltprüfung und Ausgleich, so dass eine angemessene Vorhaltung von geeigneten Ausgleichsflächen erforderlich ist. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ (0,4) heranzuziehen. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.047 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Südwesten von Schwabach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche südlich Laubenhaid an der Nördlinger Straße stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### **6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

### **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen und der Lärmeinwirkungen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.1.7 Geplante Wohnbaufläche Nähe Friedhof Wolkersdorf

#### 1. Einleitung

Bei der geplanten Wohnbaufläche in der Nähe des Wolkersdorfer Friedhofes handelt es sich um eine Fläche, die bereits im letzten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wurde, bislang allerdings noch nicht durch verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wurde. Sie ist bislang noch unbebaut.



*Orthofoto 7  
Nähe Friedhof Wolkersdorf*



*Ausschnitt Flächennutzungsplan 7  
Nähe Friedhof Wolkersdorf*

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit der geplanten Flächenausweisung soll ein ortsteilzenturnahes Baulandpotential erhalten werden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Die geplante Baufläche bewahrt aufgrund ihrer integrierten Lage den Außenbereich vor weiterer Zersiedelung.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP der Stadt Schwabach ist der Bereich überwiegend als trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Bereich ist im ABSP der Stadt Schwabach als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser ist im ABSP der Stadt Schwabach als hoch eingetragen.

Es insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung sind keine negativen Auswirkungen von der Bundesstraße B2 und der Bahnlinie hinsichtlich Lärms zu erwarten.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Eingriffen vorzusehen.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **2.997** Wertpunkten aus, für den im Flächennutzungsplan eine geeignete Ausgleichsfläche dargestellt wird.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Wolkersdorf für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche in Friedhofsnähe stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen und ggf. eine Überprüfung der Einschätzung zum Thema Lärm sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.1.8 Geplante Wohnbaufläche südlich von Unterreichenbach

#### 1. Einleitung

Bei der geplanten Wohnbaufläche südlich von Unterreichenbach handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wurde, bislang allerdings noch nicht durch verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wurde. Sie ist bislang noch weitgehend unbebaut.



Orthofoto 8  
Südlich Unterreichenbach



Ausschnitt Flächennutzungsplan 8  
Südlich Unterreichenbach

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Flächenausweisung dient der klaren Definition und Festlegung des südlichen Ortsrandes von Unterreichenbach.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die klare Definition des künftigen Ortsrandes soll ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und damit ein Schutz der wertvollen Landschaftsstrukturen erreicht werden.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich zum Teil als Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion eingetragen sowie als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach zu etwa zweidrittel als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion dargestellt. Das östliche Drittel ist als Kaltluftproduzent mit

hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche vermerkt. Zudem ist dort ein Frisch- und Kaltluftabfluss mit lokaler Bedeutung eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT WASSER

Für das Grundwasser ist im ABSP für die Stadt Schwabach für den Planbereich ein mittleres Kontaminationsrisiko eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der abseitigen Lage bezüglich Lärmemittenten ist keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Erweiterung Unterreichenbachs nach Süden kann nur auf der Anhöhe vor dem Waldgebiet Laubenhaid erfolgen. Dort existiert eine teilweise gegliederte Kulturlandschaft. Da das geplante Baugebiet den Naherholungsraum beeinträchtigen und für die regionale Versorgung wichtige landwirtschaftliche Flächen beanspruchen würde, stellt es einen Konflikt aus landschaftsplanerischer Sicht dar.

Die naturräumlichen Gegebenheiten lösen ein mittleres bis hohes Ausgleichserfordernis aus.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

In einer erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs zu treffen. Durch die geplante klare Ortsabrundung wird ein weiterer Vorgriff in den Außenbereich vermieden.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Fläche wird westlich (ca. 2/3) als Acker mit günstiger Bonität genutzt. Der östliche Bereich (ca. 1/3) ist als Wiese mit mittlerer bis hoher Intensität und teils als kleine strukturarme Kleingärten genutzt. Die naturräumlichen Gegebenheiten lösen ein mittleres bis hohes Ausgleichserfordernis aus.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 / 0,4 / 0,3 (5.4 Kleingartenanlagen und Hausgärten mit 0,4, 9.11 Intensive Wiese mit 0,4 sowie 9.15 Intensive Äcker mit 0,3) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **6.723 Wertpunkten** aus, für den im Flächennutzungsplan entsprechende Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Westen von Schwabach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche südlich von Unterreichenbach stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.1.9 Geplante Wohnbaufläche im Bereich nördlich der Autobahn in ForsthoF

#### 1. Einleitung

Die geplante Wohnbaufläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten und soll auch künftig als solche dargestellt werden.



Orthofoto 9  
Nördlich Autobahn ForsthoF



Ausschnitt Flächennutzungsplan 9  
Nördlich Autobahn ForsthoF

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Planung dient der Abrundung des Schwabacher Stadtgebietes nach Süden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die Beschränkung der Planung auf Flächen diesseits der Autobahn soll ein weiterer Übergriff in den Außenbereich unterbunden werden.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach überwiegend als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion dargestellt. Ein untergeordneter Teil ist als wechselfeuchter bis mäßig feuchter Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion sowie ein ebenfalls untergeordneter Teil ist als Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion enthalten.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich komplett als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Für den Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach durchgängig ein mittleres Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

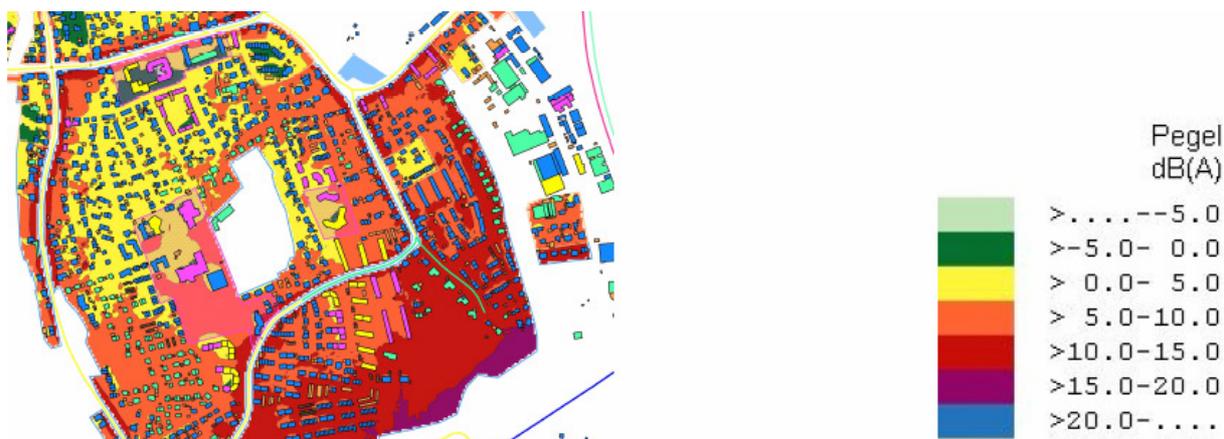
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Immissionsschutzsicht ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A6 eine Beeinträchtigung bezüglich Lärmimmissionen nicht auszuschließen.

Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 10 bis 15 bzw. 15 bis 20 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche bzw. kleingärtnerische Nutzung und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die klare Beschränkung des Umgriffs wurde ein Einbeziehen der weiteren landwirtschaftlich genutzten Umgebung und somit ein Vorgriff in den Außenbereich vermieden.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **6.276 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Forsthof für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand von Schwabach / Forsthof stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen und der Lärmsituation sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.1.10 Geplante Wohnbaufläche im Bereich Dietersdorf-Süd

#### 1. Einleitung

Die geplante Wohnbaufläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten und soll auch künftig als solche dargestellt werden.



Orthofoto 10  
Dietersdorf-Süd



Ausschnitt Flächennutzungsplan 10  
Dietersdorf-Süd

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Planung dient der Ortsabrundung im Ortsteil Dietersdorf.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die klare Definition des künftigen Dietersdorfer Ortsrandes wird einer weiteren baulichen Entwicklung in bislang landwirtschaftliche Bereiche mit bedeutsamen Landschaftsstrukturen vorgebeugt.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach überwiegend als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion enthalten.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich als Kaltluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche enthalten. Es befindet sich dort ein Frisch- und Kaltluftabfluss mit lokaler Bedeutung.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Für den Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach ein mittleres Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Im Hinblick auf Lärmimmissionen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Durch die klare Beschränkung des Umgriffs wurde ein Einbeziehen der weiteren landwirtschaftlich genutzten Umgebung und somit ein Vorgriff in den Außenbereich vermieden.

#### *4.2 Maßnahmen zum Ausgleich*

Für den Bereich Dietersdorf-Süd wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und fast bis zur Planreife gebracht. Der Ausgleichsbedarf wurde in diesem Verfahren ermittelt. Der Bebauungsplan wurde insgesamt vor dem Juli-Stichtag 2006 geprüft (Überleitungsfrist neues BauGB), auch hinsichtlich Umweltprüfung und Ausgleich. Im Bebauungsplan-Gebiet selbst sind ausreichend Festsetzungen zum Eingriffsausgleich getroffen worden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher keine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan vorzusehen.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Dietersdorf für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand von Dietersdorf stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## **6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.1.11 Geplante Wohnbaufläche im Bereich südlich der vorhandenen Bebauung an der Lindenbachstraße

#### 1. Einleitung

Die geplante Wohnbaufläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten und soll auch künftig als solche dargestellt werden.



Orthofoto 11  
Lindenbachstraße Süd



Ausschnitt Flächennutzungsplan 11  
Lindenbachstraße Süd

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Planung dient dem Anschluss an die vorhandene Bebauung und damit dem Ortsrandabschluss im Norden der Schwabacher Kernstadt südlich der Lindenbachstraße.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch den Lückenschluss bzw. die Ortsrandfassung wird einer weiteren baulichen Entwicklung in bislang landwirtschaftlichen Bereichen vorgebeugt.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich zu zwei Drittel als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion und zu einem Drittel als wechselfeuchter bis mäßig feuchter Boden mit vorrangiger Arten- Und Biotopschutzfunktion enthalten.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Für den Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach durchgängig bezüglich Klimas eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion vermerkt,

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Für das Grundwasser ist für den Planbereich im ABSP für die Stadt Schwabach durchgängig ein hohes Kontaminationsrisiko eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Hinsichtlich Lärmimmissionen sind keine Probleme zu erwarten.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter können im Bearbeitungsgebiet nicht ausgeschlossen werden, da bereits in unmittelbarer Nachbarschaft entsprechende Funde zutage getreten sind.

Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Durch die klare Beschränkung des Umgriffs im direkten Anschluss der als Baufläche dargestellten Umgebung wurde ein Einbeziehen der weiteren landwirtschaftlich genutzten Umgebung und somit ein Vorgriff in den Außenbereich vermieden.

#### *4.2. Maßnahmen zum Ausgleich*

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.108 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Norden der Kernstadt von Schwabach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche am nördlichen Stadtrand südlich der Lindenbachstraße stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Mittlere Erheblichkeit

### 10.1.1.12 Geplante Wohnbaufläche im Bereich Wunneleite West

#### 1. Einleitung

Die geplante Wohnbaufläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten und soll auch künftig als solche dargestellt werden. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.



Orthofoto 12  
Wunneleite West



Ausschnitt Flächennutzungsplan 12  
Wunneleite West

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Planung dient der Abrundung im nördlichen Kernstadtbereich.

#### 1.2. Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die Planung bzw. die Abrundung soll ein Überspringen der baulichen Entwicklung in das anschließende Landschaftsschutzgebiet verhindert sowie dessen Abgrenzung gesichert werden.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Für den Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Bereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion enthalten.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist für den Planbereich ein hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

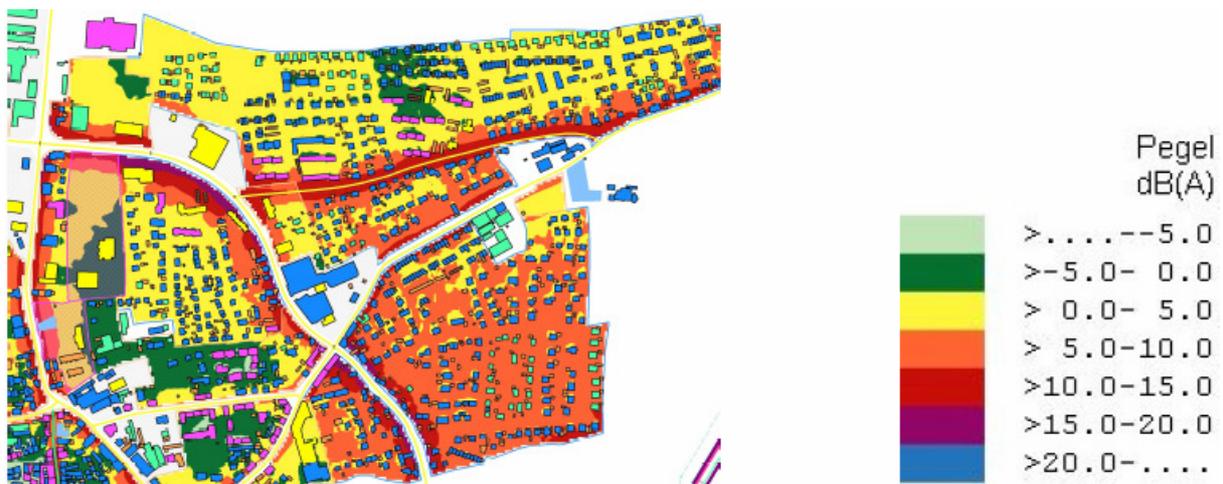
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der Nähe des Planbereiches zum westlicher gelegenen Garten- und Baumarkt kann eine Belastung des Gebietes durch Lärmimmissionen (Parkplatzverkehr sowie Anlieferung) nicht völlig ausgeschlossen werden.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 0 bis 5 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der Flächenumgriff wurde auf den Bereich zwischen den bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereichen beschränkt.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Sie wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nachdem auf der Fläche allerdings auch älterer Baumbestand vorhanden ist (südliches Drittel), ist die Wertigkeit zu erhöhen. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 / 0,6 (9.11 Intensivgrünland mit 0,4 und 2.4 Gehölze mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.877 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Norden der Schwabacher Kernstadt für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche am nördlichen Stadtkernrand stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.1.13 Geplante Wohnbaufläche im Bereich Kreuzwegäcker Nord

#### 1. Einleitung

Die geplante Wohnbaufläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten und soll auch künftig als solche dargestellt werden. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.



Orthofoto 13  
Kreuzwegäcker Nord



Ausschnitt Flächennutzungsplan 13  
Kreuzwegäcker Nord

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Planung dient der Abrundung im nördlichen Kernstadtbereich.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die Planung bzw. die Abrundung soll ein Überspringen der baulichen Entwicklung in das anschließende Landschaftsschutzgebiet verhindert sowie dessen Abgrenzung gesichert werden.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Für den Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Bereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion enthalten.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist für den Planbereich ein hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der Nähe des Planbereiches zum westlicher gelegenen Garten- und Baumarkt kann eine Belastung des Gebietes durch Lärmimmissionen (Parkplatzverkehr sowie Anlieferung) nicht völlig ausgeschlossen werden.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 0 bis 5 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der Flächenumfang wurde auf den Bereich zwischen den bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereichen beschränkt.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **670 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Norden der Schwabacher Kernstadt für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche am nördlichen Stadtkernrand stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

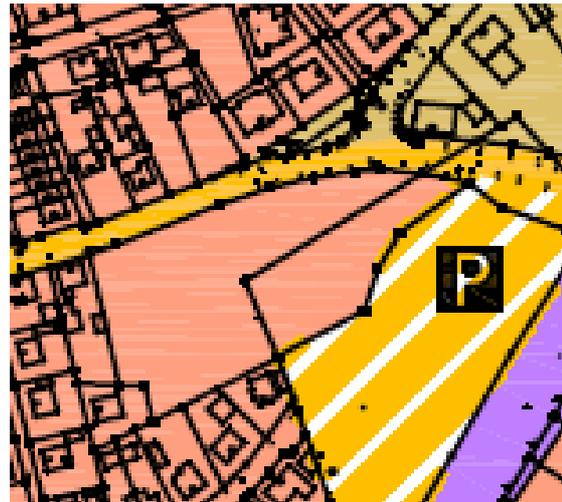
### 10.1.1.14 Geplante Wohnbaufläche im Bereich nördlich des Bayernplatzes Limbach an der Limbacher Straße

#### 1. Einleitung

Die geplante Wohnbaufläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten und soll auch künftig als solche dargestellt werden.



Orthofoto 14  
nördlich Bayernplatz Limbach an der Limbacher Straße



Ausschnitt Flächennutzungsplan 14  
nördlich Bayernplatz Limbach an der Limbacher Straße

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Planung dient dem Lückenschluss im Nordosten der Schwabacher Kernstadt.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch den Lückenschluss wird einer weiteren baulichen Entwicklung in bislang landwirtschaftlichen (Außen) Bereichen vorgebeugt.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach als trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion enthalten.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich mit einem hohen Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

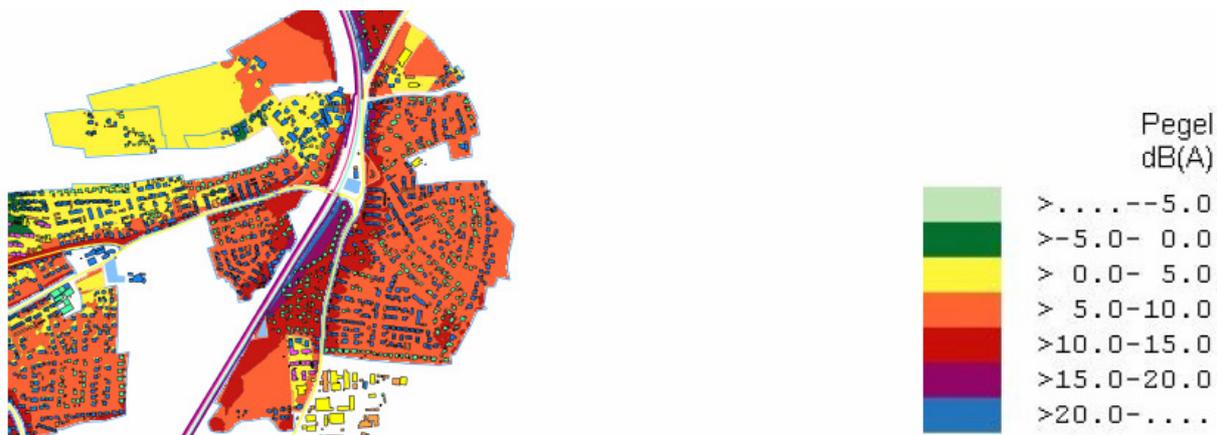
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Immissionsschutzsicht ist aufgrund der Nähe zur Limbacher Straße eine gewisse Beeinträchtigung bezüglich Lärmimmissionen nicht auszuschließen.

Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 10 bis 15 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die klare Beschränkung des Umgriffs auf den Lückenschluss innerhalb der als Baufläche dargestellten Umgebung wurde ein Einbeziehen der weiteren landwirtschaftlich genutzten Umgebung und somit ein Vorgriff in den Außenbereich vermieden.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **874 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Nordosten der Kernstadt von Schwabach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche am nordöstlichen Stadtrand im Übergang zum Ortsteil Limbach stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

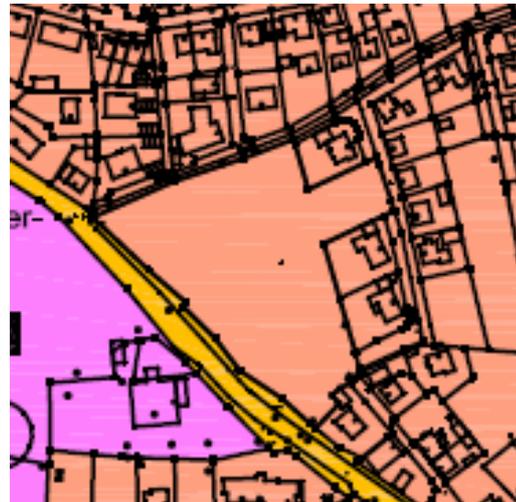
### 10.1.1.15 Geplante Wohnbaufläche im Bereich südlich der Dr.-Zinn-Straße

#### 1. Einleitung

Die geplante Wohnbaufläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten und soll auch künftig als solche dargestellt werden.



Orthofoto 15  
Südlich Dr.-Zinn-Straße



Ausschnitt Flächennutzungsplan 15  
Südlich Dr.-Zinn-Straße

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Planung dient dem Lückenschluss im Nordwesten der Schwabacher Kernstadt.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch den Lückenschluss wird einer weiteren baulichen Entwicklung in bislang landwirtschaftlichen (Außen) Bereichen vorgebeugt.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist für den Planbereich Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Bezüglich Klimas ist der Planbereich im ABSP für die Stadt Schwabach als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Für das Grundwasser ist im ABSP für die Stadt Schwabach für den Planbereich ein mittleres Kontaminationsrisiko eingetragen.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Immissionsschutzsicht ist aufgrund der Nähe zur Regelsbacher Straße eine gewisse Beeinträchtigung bezüglich Lärmimmissionen nicht auszuschließen.

Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 10 bis 15 bzw. 5 bis 10 und 0 bis 5 dB(A) gestuft entlang der Regelsbacher Straße festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die klare Beschränkung des Umgriffs auf den Lückenschluss innerhalb der als Baufläche dargestellten Umgebung wurde ein Einbeziehen der weiteren landwirtschaftlich genutzten Umgebung und somit ein Vorgriff in den Außenbereich vermieden.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Sie wird derzeit überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nachdem auf der Fläche allerdings auch ältere Baumbestand vorhanden ist, ist die Wertigkeit zu erhöhen. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3 und Aufwertung um 0,1 wegen Baumbestand) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **2.502 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Nordwesten der Kernstadt von Schwabach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche am nordwestlichen Stadtrand stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

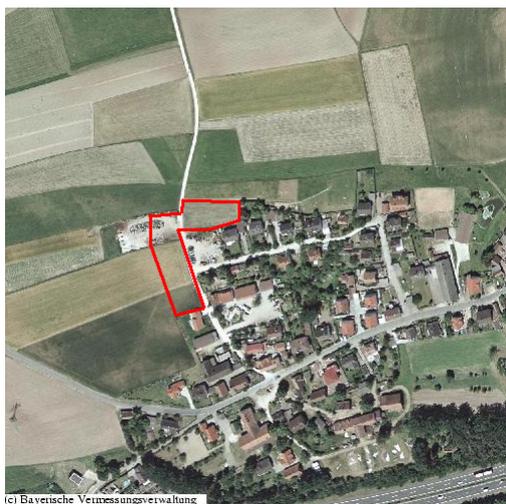
Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

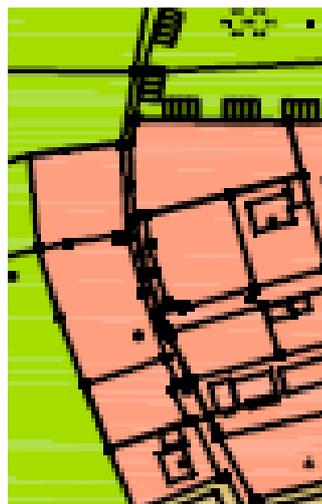
### 10.1.1.16 Geplante Wohnbaufläche im Bereich Uigenau

#### 1. Einleitung

Die geplante Wohnbaufläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten und soll auch künftig als solche dargestellt werden. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.



Orthofoto 16  
Uigenau



Ausschnitt Flächennutzungsplan 16  
Uigenau

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Planung dient der Ortsabrundung im Ortsteil Uigenau.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die klare Definition des künftigen Uigenauer Ortsrandes wird einer weiteren baulichen Entwicklung in bislang landwirtschaftliche Bereiche vorgebeugt.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im Hinblick auf das Stadtklima ist im ABSP für die Stadt Schwabach der Planbereich als Kaltluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche enthalten. Zudem ist ein Frisch- und Kaltluftabfluss mit lokaler Bedeutung eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Für den Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach ein mittleres Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

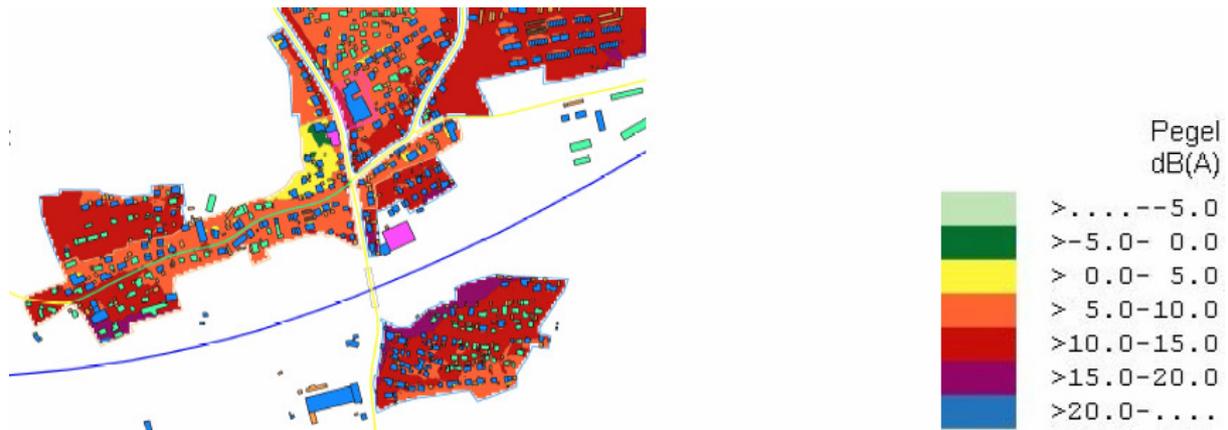
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Immissionsschutzsicht ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A6 eine gewisse Beeinträchtigung bezüglich Lärmimmissionen nicht auszuschließen.

Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 10 bis 15 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die klare Beschränkung des Umgriffs wurde ein Einbeziehen der weiteren landwirtschaftlich genutzten Umgebung und somit ein Vorgriff in den Außenbereich vermieden.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **367 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Uigenau für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand von Uigenau stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit <i>(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)</i>
Klima	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit <i>(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)</i>
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

## 10.1.2 Neue unbebaute Wohnbauflächen

### 10.1.2.1 Geplante Wohnbauflächen in Limbach westlich und östlich der Bahnlinie

#### 1. Einleitung

Beim Planbereich handelt es sich um einen bislang landwirtschaftlich genutzten Bereich, der aufgrund des Wegfalls der B2a-Planungen wieder in das Blickfeld gerückt ist.



Orthofoto 17  
Limbach



Ausschnitt Flächennutzungsplan 17  
Limbach

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit der Flächenausweisung sollen Flächen mit Lagegunst zum S-Bahn-Haltepunkt Schwabach-Limbach einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren. Es ist insbesondere zu prüfen, inwieweit aufgrund der naturschutzfachlichen Ausstattung des Planbereiches eine weitere Reduzierung des Umgriffs erforderlich ist.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Die Fläche westlich der Bahnlinie wird derzeit überwiegend als Acker, im Südosten als Wiese genutzt. Die landwirtschaftliche Bonität des Standortes ist günstig. Im ABSP ist der Bereich überwiegend als Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion eingetragen.

Die Fläche östlich der Bahnlinie ist Acker. Im ABSP ist der Bereich zu etwa 2/3 als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion und zu etwa 1/3 als trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Die Flächen sind im ABSP mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP ist die gesamte Fläche mit hohem Kontaminationsrisiko für das Grundwasser aufgrund des relativ durchlässigen sandigen Untergrunds eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die naturschutzfachliche Ausstattung ist als gering einzustufen, da es sich ausschließlich um artenarme Äcker handelt. Lediglich der Waldrand im LB beherbergt wertvolle Pflanzen, die unbedingt zu schützen sind.

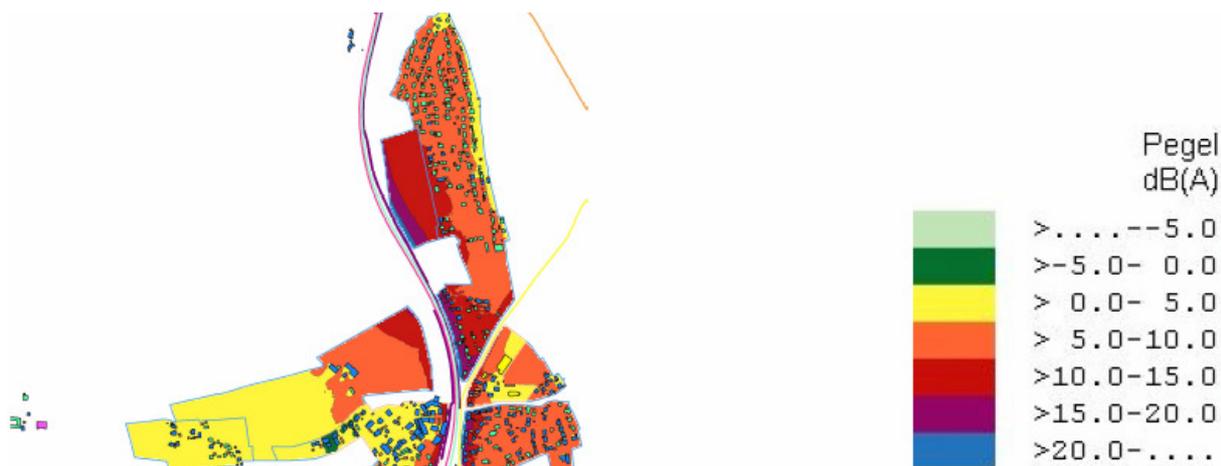
Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse sind Lärmimmissionen nicht gänzlich auszuschließen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von mehr als 20 bzw. 15 bis 20 und 10 bis 15 dB(A) gestuft entlang der Bahnlinie auf der Ostseite sowie 10 bis 15 und 5 bis 10 dB(A) gestuft auf der Westseite festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Von den benachbarten Wäldern, die im Westen und Norden als LB Nr. 31 und im Süden als LSG geschützt sind, müssen unbedingt ausreichende Sicherheitsabstände eingehalten werden. Die naturschutzfachliche Ausstattung ist als gering einzustufen, da es sich ausschließ-

lich um artenarme Äcker handelt. Lediglich der Waldrand im LB beherbergt wertvolle Pflanzen, die unbedingt zu schützen sind.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen beiden Bereichen würden die landwirtschaftliche Nutzung als überwiegend extensive Wiesen und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu prüfen und festzusetzen. Der Flächenumfang wurde im Zuge der Vorprüfung bereits entlang der Bahn reduziert.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Fläche westlich der Bahnlinie wird derzeit überwiegend als Acker, im Südosten als Wiese genutzt. Die landwirtschaftliche Bonität des Standortes ist günstig. Im Landschaftsplangutachten ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sowie auch als Entwicklungsfläche (E3) enthalten. Der Bereich der derzeitigen Äcker löst einen geringen bis mittleren, der Bereich mit Wiesen löst einen mittleren bis hohen Ausgleichsbedarf aus. Nach Westen schließen Wiesen und Biotope an, die es zu schützen gilt.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 / 0,5 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.8 Extensive Wiesen mit 0,5; 9.11 Intensivgrünland mit 0,4 sowie 2.4 Gehölzstruktur mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche östlich der Bahnlinie ist Acker, im Landschaftsplangutachten als Entwicklungsfläche für Siedlung (E1) dargestellt. Die naturschutzfachliche Ausstattung ist als gering einzustufen, da es sich ausschließlich um artenarme Äcker handelt. Lediglich der Waldrand im LB beherbergt wertvolle Pflanzen, die unbedingt zu schützen sind.

Der äußerste Westen und in einem größeren Teil die Nordwestecke ist im ABSP als trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion angegeben. Insgesamt ist für die östliche Teilfläche ein mittlerer Ausgleichsbedarf anzunehmen.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 / 0,5 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.8 Extensive Wiesen mit 0,5; 9.11 Intensivgrünland mit 0,4 sowie 2.4 Gehölzstruktur mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **12.712 Wertpunkten** aus, für den im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen dargestellt werden.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Limbach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplanten Wohnbauflächen in Limbach stellen wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen und der Lärmsituation sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

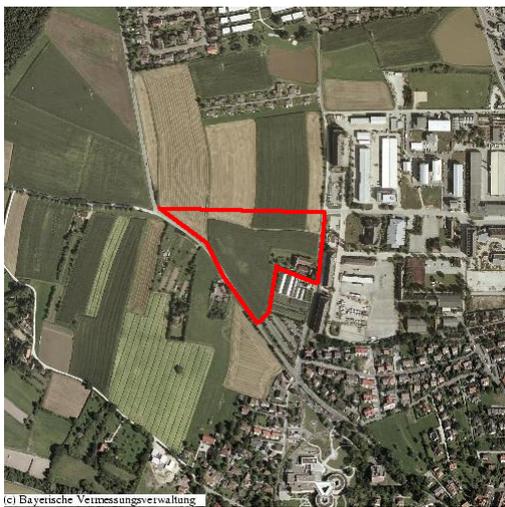
Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )

### 10.1.2.2 Geplante Wohnbaufläche an der Regelsbacher Straße Ost (Südteil)

#### 1. Einleitung

Beim Plangebiet handelt es sich um den Südteil eines bislang als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs östlich der Regelsbacher Straße.



*Orthofoto 18*  
*Regelsbacher Straße Ost (Südteil)*



*Ausschnitt Flächennutzungsplan 18*  
*Regelsbacher Straße Ost (Südteil)*

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Ausweisung der Wohnbaufläche entlang der Regelsbacher Straße Ost (Südteil) dient dem Lückenschluss zwischen dem Baugebiet am Weinberg und der Entwicklung im O'Brien-Park. Sie ist bislang als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

#### 1.2. Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die Planung soll eine recht innenstadtnah gelegene Fläche entwickelt werden und dadurch ein Flächenverbrauch in der freien Landschaft unterbleiben.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### SCHUTZGUT BODEN

Im Stadt-ABSP ist die Fläche entlang der Regelsbacher Straße Ost (Südteil) mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion angegeben.

Es ist insgesamt von einer (geringen bis) mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Bezüglich Klima ist ein Kaltluftproduktionsbereich mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche angegeben sowie am Ostrand ein Luftaustauschhindernis.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP ist ein mittleres Kontaminationsrisiko des Grundwassers verzeichnet.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist eher gering, da es sich nahezu ausschließlich um Äcker handelt. Lediglich in der Südostecke befinden sich eine einigermaßen magere Obstwiese und einige alte Bäume.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist eine Belastung durch die Regelsbacher Straße nicht auszuschließen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 10 bis 15 bzw. 5 bis 10 und 0 bis 5 dB(A) entlang der Regelsbacher Straße festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist gering, da es sich nahezu ausschließlich um Äcker handelt.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches. Durch die Mittellage zwischen zwei städtischen Entwicklungsbereichen (O'Brien-Park und Weingäßchen) sind auch keine negativen Auswirkungen nach außen zu erwarten.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung als Äcker und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Bei der tatsächlichen Nutzung handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit durchschnittlicher Bonität, weshalb ein mittleres Ausgleichserfordernis zu erwarten ist. Der Ortsrand mit den hohen Kasernengebäuden ist im Moment nur sehr mäßig eingegrünt (einige artenreiche, biotopkartierte Hecken an der Straße sorgen für eine gewisse Eingrünung). Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist zum größten Teil gering, da es sich bei den geplanten Bauflächen fast ausschließlich um Äcker handelt. Im Bereich des alten, verfallenden Hofes in der Südost-Ecke befinden sich eine in Teilen einigermaßen magere Streuobstwiese (westlich der Gebäude) und einige alte Bäume (biotopkartiert). Wenn diese ökologisch wertvollen Bereiche, die kartierten Biotope und ggf. eine blütenreiche, schmale Wiese direkt südlich der Kleingärten erhalten werden, kann aufgrund der bestehenden, mäßigen Ortsrandeingrünung einer Bebauung und damit einer abgeänderten Beibehaltung im FNP zugestimmt werden.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,8 (9.15 Intensive Äcker, 4.1 Streuobst mit 0,8) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **4.423 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan entsprechende Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte und Flächenumgriffe im Nordwesten der Kernstadt für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche entlang der Regelsbacher Straße Ost (Südteil) stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur, aufgrund ihrer Mittellage zwischen zwei städtischen Entwicklungsbereichen (O'Brien-Park und Weingäßchen) und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	(Geringe bis) mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.2.3 Geplante Wohnbaufläche an der Lindenbachstraße

#### 1. Einleitung

Der Planbereich liegt im Nordosten der Schwabacher Kernstadt überwiegend nördlich der Lindenbachstraße.



Orthofoto 19  
Lindenbachstraße



Ausschnitt Flächennutzungsplan 19  
Lindenbachstraße

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Ausweisung der Wohnbaufläche entlang der Lindenbachstraße dient der Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung und dem Lückenschluss zwischen dem Ortskern von Limbach und der vorhandenen Bebauung im Nasbachtal.

#### 1.2. Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die Planung erfolgt eine Ergänzung direkt anschließend an einen vorhandenen Ortsteil. Eine Neuausweisung in peripherer Lage wird vermieden.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im Stadt-ABSP ist die Fläche südlich der Lindenbachstraße mit wechselfeuchtem bis mäßig feuchtem Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion angegeben. Zudem ist der Boden sowohl mit geringer als auch mit mittlerer Ertrags- und Filterfunktion ausgestattet.

Es ist insgesamt von einer (geringen bis) mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Bezüglich des Klimas ist ein Kaltluftproduktionsbereich mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche angegeben.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP ist ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers verzeichnet. Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist gering, da es sich nahezu ausschließlich um Äcker handelt. Lediglich die schmalen Feldraine sind z. T. recht interessant mit magerkeitsliebenden Pflanzen ausgestattet. Die Kornblume kommt häufig auf den Feldern vor. Im Nordwesten befindet sich ein geschützter Sandmagerrasen mit Sandgrasnelke.

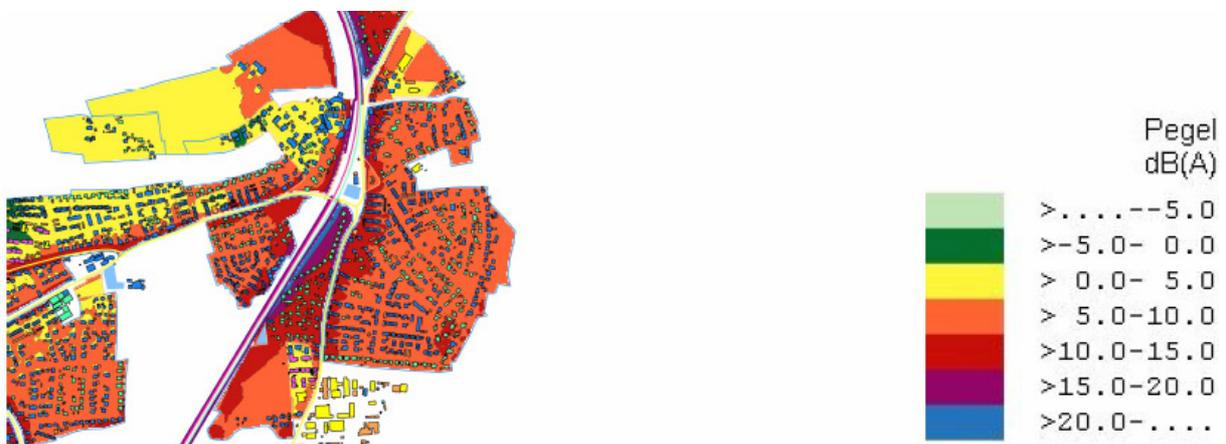
Es ist insgesamt von einer (geringen bis) mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Sicht des Immissionsschutzes besteht kein Konflikt.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 0 bis 5 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist daher nicht zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind. Lediglich der landwirtschaftliche Betrieb löst weiteren Prüfbedarf aus.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist gering, da es sich nahezu ausschließlich um Äcker handelt. Lediglich die schmalen Feldraine sind z. T. recht interessant mit magerkeitsliebenden Pflanzen ausgestattet. Die Kornblume kommt häufig auf den Feldern vor. Im Nordwesten befindet sich ein geschützter Sandmagerrasen mit Sandgrasnelke.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung als überwiegend extensive Wiesen und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die naturräumlichen Gegebenheiten lösen insgesamt ein mittleres bis höheres Ausgleichserfordernis aus. Im Landschaftsplangutachten ist der Bereich als mögliche Entwicklungsfläche für Siedlung (E2) dargestellt. Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist gering, da es sich nahezu ausschließlich um Äcker handelt. Lediglich die schmalen Feldraine sind z. T. recht interessant mit magerkeitsliebenden Pflanzen ausgestattet. Die Kornblume kommt häufig auf den Feldern vor. Im Nordwesten befindet sich ein geschützter Sandmagerrasen mit Sandgrasnelke.

Im Stadt-ABSP ist die Fläche südlich der Lindenbachstraße mit wechselfeuchtem bis mäßig feuchtem Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion angegeben. Hier ist zumindest ein erhöhter Ausgleich notwendig. Bezüglich Klima ist ein Kaltluftproduktionsbereich mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche angegeben.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,6 / 0,8 (9.15 Intensive Äcker; 2.4 Gehölze mit 0,6; 4.1 Streuobst mit 0,8) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **12.765 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan entsprechende Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte und Flächenumgriffe im Ortsteil Limbach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche entlang der Lindenbachstraße stellt wegen ihres direkten An grenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	(Geringe bis) mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	(Geringe bis) mittlere Erheblichkeit
Klima	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )

### 10.1.2.4 Geplante Wohnbaufläche nördlich Weingäßchen

#### 1. Einleitung

Der Planbereich grenzt unmittelbar im Südwesten an das Gebiet Weingäßchen an.



Orthofoto 20  
Weingäßchen



Ausschnitt Flächennutzungsplan 20  
Weingäßchen

##### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit dieser Flächenausweisung sollen in einem relativ kernstadtnahen Bereich großzügige Baugrundstücke für eine gehobene Nachfrage geschaffen werden.

##### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Die Planung dient dazu, ein kernstadtnahes Gebiet neu zu ordnen und die vorhandenen wertvollen Landschaftsstrukturen in ein Gesamtkonzept zu integrieren, dadurch zu schützen und weitmöglichst zu erhalten.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Die Fläche wird derzeit als überwiegend Acker mit günstiger Bonität genutzt.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im Stadt-ABSP ist der Bereich mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT WASSER

Der Bereich südlich des Weingäßchens befindet sich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes und der Boden ist als grundwassernah mit vorrangiger Wasserschutzfunk-

tion im Stadt-ABSP angegeben. Darüber hinaus besteht in diesem Bereich ein mittleres Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Nördlich des Weingäßchens befinden sich einige interessante Biotopstrukturen wie Obstwiesen, blütenreiche Wiesen, Feldraine mit Gehölzen und magerkeitsliebenden Pflanzen. Vögel, die südlich des Weingäßchens brüten, suchen hier ihre Nahrung (z.B. sucht der Grünspecht auf den Feldrainen Ameisen). Südlich des Weingäßchens sind mehrere LB's und ein LSG eingerichtet und Biotope kartiert. Es leben hier störungsempfindliche Vogelarten (z. B. der in der Roten Liste erfasste Gartenrotschwanz). Die LB's würden z. T. in ihrer Biotopfunktion nachhaltig beeinträchtigt, die Biotope zerstört. Statt die oben genannte Pufferzone zu erhalten, würde stattdessen umfangreich in den Biotopkomplex eingegriffen.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebs am Rande des Plangebiets ist aus Immissionschutzsicht zu prüfen, ob Schutzabstände zu berücksichtigen sind. Hierbei dürfte es sich allerdings weniger um Lärm- denn um Geruchsmissionen handeln.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Unterschreitung von -5 bis 0 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist daher nicht zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind. Lediglich der landwirtschaftliche Betrieb löst weiteren Prüfbedarf aus.



#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild ist durch interessante Biotopstrukturen wie Obstwiesen, blütenreiche Wiesen, Feldraine mit Gehölzen und magerkeitsliebenden Pflanzen geprägt. Vögel, die südlich des Weingäßchens brüten, suchen hier ihre Nahrung (z.B. sucht der Grünspecht auf den Feldrainen Ameisen).

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung als überwiegend extensive Wiesen und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Maßnahmen geprüft und festgesetzt.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Hinsichtlich der natürlichen Rahmenbedingungen ist von einem mittleren, teilweise hohen Ausgleichsbedarf (vor allem südlich des Weingäßchens) auszugehen. Ggf. sind Abstandsflächen zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung einzuhalten. Ebenso ist die unmittelbare Nachbarschaft zu Landschaftsschutz und Wasserschutz hinreichend zu würdigen.

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Acker mit günstiger Bonität genutzt und ist im Landschaftsplangutachten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Baugesetzbuch empfohlen. Dies deutet darauf hin, dass eine Pufferzone zu dem sehr hochwertigen Biotopkomplex südlich des Weingäßchens erhalten bleiben sollte.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,5 / 0,6 / 0,8 (9.12 Intensive Äcker; 9.7 Extensivgrünland mit 0,5; 2.4 naturnahe Hecken mit 0,6; 4.1 Streuobst mit 0,8) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **5.626 Wertpunkten** aus, für den im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Bereich des Weingäßchens für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Alternativ sollte zunächst nördlich des Leitelshofer Weges die bauliche Entwicklung fortgeführt werden. Durch den „Flächentausch“ (Rücknahme nördlich des Leitelshofer Weges im Gegenzug) kann die dortige Allee entlang des Leitelshofer Weges erhalten werden und für den Bereich „Weingäßchen“ ein stimmiges Gesamtkonzept verfolgt werden.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen und der Auswirkungen hinsichtlich des Wasserschutzes und des landwirtschaftlichen Betriebes sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.2.5 Geplante Wohnbauflächen nördlich von Dietersdorf

#### 1. Einleitung

Bei den Planbereichen handelt es sich um bislang überwiegend als landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen für Kleingärten dargestellte Bereiche.



Orthofoto 21  
Nördlich Dietersdorf



Ausschnitt Flächennutzungsplan 21  
Nördlich Dietersdorf

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Ausweisung der Wohnbauflächen im Ortsteil Dietersdorf soll der Eigenentwicklung des Ortsteiles dienen, indem für die jüngere Generation Wohnbaumöglichkeiten am Ort vorgehalten werden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Im Zuge der Planung sind Darstellungen zu prüfen und vorzunehmen, die im Hinblick auf eine anschließende verbindliche Bauleitplanung einen sensiblen Umgang mit den vorhandenen Naturraumpotentialen gewährleisten.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Acker bzw. Kleingärten mit durchschnittlicher Bonität genutzt. Im Stadt-ABSP sind die Böden mit geringer bis mittlerer Ertrags- und Filterfunktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im Stadt-ABSP sind diese Flächen als Frisch- und Kaltluftabflüsse mit lokaler Bedeutung eingezeichnet. Diese Funktion würden sie bei der Entwicklung einer Wohnbebauung jedoch verlieren.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Im Stadt-ABSP sind all diese Flächen mit wechselfeuchtem bis mäßig feuchtem Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion und zum größten Teil auch mit mittlerem bis hohem Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingezeichnet.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die westliche Teilfläche (Gutzberger Weg) ist im ganzen Südwesten und im Nordosten von Biotopen (z. T. als LB geschützt) eingefasst (Hecken mit Obst- und Laubbäumen, magere Böschung mit stadtbedeutsamen Arten = Genfer Günsel).

Bei der östlichen Teilfläche handelt es sich größtenteils um einen naturschutzfachlich sehr wertvollen, südexponierten, arten- und strukturreichen Biotopkomplex mit z. T. mageren Streuobstwiesen, Magerrasen, extensiven Wiesen, sehr alten Laubbäumen und Gebüsch (Biotop Nr. 49, angrenzend LB's Nrn. 3 und 4).

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Immissionsschutzsicht besteht kein Konflikt.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Planung würden die überwiegend landwirtschaftlichen Strukturen bzw. die Kleingartennutzung weiter bestehen bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigungsverfahren ist eine Minimierung der Eingriffe sicherzustellen.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die westliche Teilfläche (Gutzberger Weg) ist im ganzen Südwesten und im Nordosten von Biotopen (z. T. als LB geschützt) eingefasst (Hecken mit Obst- und Laubbäumen, magere Böschung mit stadtbedeutsamen Arten = Genfer Günsel). Außerdem wurde mit Fördergeldern direkt auf der Baufläche eine Landschaftspflegemaßnahme (Pflanzung von Obstbäumen) durchgeführt.

Im Landschaftsplangutachten ist die Gesamtfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen.

Im Stadt-ABSP sind hier Frisch- und Kaltluftabflüsse mit lokaler Bedeutung eingezeichnet.

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Bei der östlichen Teilfläche handelt es sich größtenteils um einen naturschutzfachlich sehr wertvollen, südexponierten, arten- und strukturreichen Biotopkomplex mit z. T. mageren Streuobstwiesen, Magerrasen, extensiven Wiesen, sehr alten Laubbäumen und Gebüsch (Biotop Nr. 49, angrenzend LB's Nrn. 3 und 4).

Die naturschutzfachliche Ausstattung ist als sehr hochwertig einzustufen.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 / 0,5 / 0,6 / 0,8 (5.4 Dauerkleingärten mit 0,4; 9.8 Extensivgrünland mit 0,5; 2.4 Hecken mit 0,6; 4.1 Streuobst mit 0,8) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **9.080 Wertpunkten** aus, für die geeignete Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Dietersdorf für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplanten zwei Wohnbauflächen in Dietersdorf stellen wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von (geringer bis) mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Klima	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

## 10.1.2.6 Geplante Wohnbaufläche südlich von Dietersdorf

### 1. Einleitung

Die geplante Baufläche ist bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und grenzt direkt an die vorhandene Bebauung im Dietersdorfer Süden an.



Orthofoto 22  
Südlich von Dietersdorf



Ausschnitt Flächennutzungsplan 22  
Südlich von Dietersdorf

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Ausweisung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dietersdorf soll der Eigenentwicklung des Ortsteiles dienen, indem für die jüngere Generation Wohnbaumöglichkeiten am Ort vorgehalten werden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die Planung soll der Ortsrand im Dietersdorfer Süden klar definiert und gefasst werden und dadurch ein weiteres Vordringen der Bebauung in den Außenbereich mit seinen wertvollen Landschaftsstrukturen unterbleiben.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach als Frischluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche eingetragen. Zudem befindet sich nördlich anschließend ein Luftaustauschhindernis, welches durch eine Bebauung nach Süden ver-

schoben würde. Schließlich liegt der Bereich in einem Frisch- und Kaltluftabfluss mit lokaler Bedeutung.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT WASSER

Für das Grundwasser ist im ABSP für die Stadt Schwabach ein mittleres Kontaminationsrisiko eingetragen.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt nur von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Planung würden die landschaftlichen Grünstrukturen und die landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung zu prüfen und sicherzustellen.

#### *4.2. Maßnahmen zum Ausgleich*

Die Fläche wird derzeit zu 2/3 als Acker mit günstiger Bonität genutzt. Im Osten befinden sich Kleingärten mit hohem Altbaumanteil. Nach Landschaftsplanungutachten ist eine Siedlungsentwicklung dort unerwünscht. Der Ausgleichsbedarf ist insbesondere im Osten hoch. Die naturschutzfachliche Ausstattung ist hier als sehr hochwertig einzustufen (Biotop Nr. 46). Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (5.2 Arten- und strukturreiche Hausgärten, alte strukturreiche Kleingartenanlagen mit

Großbäumen, kleine öffentliche, strukturreiche Grünanlagen, arten- und strukturreiche Abstandsgrünflächen) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **984 Wertpunkten** aus, für den im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen dargestellt werden.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Dietersdorf für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche im Süden von Dietersdorf stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

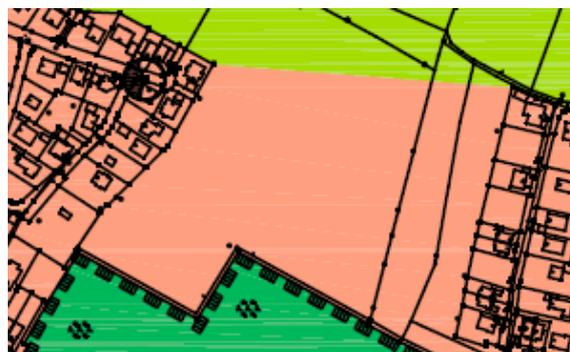
### 10.1.2.7 Geplante Wohnbaufläche zwischen Vorderem und Hinterem Rotenberg

#### 1. Einleitung

Bei der geplanten Wohnbaufläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Vorderen und dem Hinteren Rotenberg nördlich zwischen den Schwabacher Ortsteilen Dietersdorf und Wolkersdorf.



Orthofoto 23  
Vorderer / Hinterer Rotenberg



Ausschnitt Flächennutzungsplan 23  
Vorderer / Hinterer Rotenberg

##### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Planung dient dem Lückenschluss zwischen Vorderem und Hinterem Rotenberg und ermöglicht ein Zusammenwachsen der beiden Schwabacher Ortsteile Dietersdorf und Wolkersdorf.

##### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Die Planung beschränkt sich auf den landwirtschaftlich genutzten Bereich und spart bewusst die südlich angrenzende Fläche mit Landschaftsschutz aus, um die dortigen wertvollen Landschaftsstrukturen zu schonen.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Die Fläche wird derzeit als Acker mit günstiger Bonität genutzt. Im ABSP ist der Bereich zum einen Teil als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion eingetragen, zum anderen Teil allerdings auch als Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion.

Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im ABSP ist der Bereich als Kaltluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche dargestellt. Zudem besteht dort ein Frisch- und Kaltluftabfluss mit lokaler Bedeutung.

Es ist daher von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP ist ein mittleres Kontaminationsrisiko für das Grundwasser verzeichnet.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die Fläche wird derzeit als Acker mit günstiger Bonität genutzt.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Immissionsschutzsicht besteht kein Konflikt.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Naturschutzfachlich spricht nichts gegen eine Bebauung, jedoch sollte bedacht werden, dass dieses große Gebiet sehr abgelegen ist. Wie bereits der Hintere und vor allem der von sonstiger Bebauung sehr weit entfernte Vordere Rotenberg, würde diese Bebauung die Zersiedelung der Landschaft und damit das Verkehrsaufkommen stark fördern. Dies kann aus der Sicht des Naturschutzes (Vermeidung vom Bauen in der abgelegenen Feldflur) nicht befürwortet werden. Auch gemäß Landschaftsplangutachten ist in diesem Bereich langfristig auf eine weitere Bebauung zu verzichten.

Deshalb wird aus der Sicht des Naturschutzes empfohlen, auf eine Bebauung in diesem Bereich trotz der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit zu verzichten.

Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen (LSG), insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung zu prüfen und festzusetzen.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Fläche wird derzeit als Acker mit günstiger Bonität genutzt. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung ist mit vergleichsweise geringem Ausgleichsbedarf zu rechnen.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **3.525 Wertpunkten** aus, für den geeignete Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Dietersdorf für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche zwischen Vorderem und Hinterem Rotenberg stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

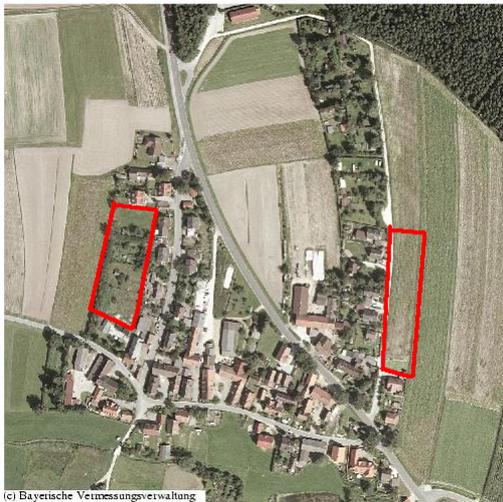
Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Klima	Hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.2.8 Geplante kleinere Wohnbauflächen in Obermainbach

#### 1. Einleitung

Die geplanten Wohnbauflächen werden bislang landwirtschaftlich bzw. als Kleingärten genutzt.



Orthofoto 24  
Obermainbach



Ausschnitt Flächennutzungsplan 24  
Obermainbach

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die geplanten Wohnbauflächen dienen dem Lückenschluss und der Schaffung von Bauland für ortsansässige Familien im Rahmen der Eigenentwicklung.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die Planung wird der westliche und östliche Ortsrand von Obermainbach klar definiert und ein Übergreifen in den Außenbereich mit seinen wertvollen Landschaftsstrukturen vermieden.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im Stadt-ABSP sind die Flächen als Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im Stadt-ABSP sind die Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser wird im Stadt-ABSP für den Planbereich als mittel angegeben.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Bei Flur-Nr. 887 handelt es sich um eine recht wertvolle z. T. mit alten Obstbäumen bestandene, brachgefallene Wiese, teilweise mit magerkeitsliebenden Pflanzen (z.B. Wiesen-Glockenblume, Gamander-Ehrenpreis). Am Westrand steht eine wertvolle, dichte Haselhecke, die das Grundstück zur freien Landschaft hin eingrünt.

Flur-Nr. 887/4 ist relativ intensiv genutzter Garten mit Obstbäumen. Am Westrand steht eine wertvolle Haselhecke.

Auf Flur-Nr. 887/2 befindet sich eine brachgefallene Wiese mit aufwachsenden Gebüschstrukturen. Die Eingrünung ist nur durch vereinzelte Büsche nicht optimal ausgebildet.

Zwischen den Grundstücken befinden sich Flieder-Liguster-Haselhecken.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Lärmschutzsicht besteht kein Problem.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Fläche im Nordosten von Obermainbach ist als Acker genutzt.

Nach Landschaftsplangutachten ist eine Siedlungsentwicklung dort unerwünscht; der Ausgleichsbedarf ist hoch.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

## 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen beiden Bereichen würden die landwirtschaftliche Nutzung als überwiegend extensive Wiesen und Kleingärten sowie die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung zu prüfen und zu regeln.

### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die extensiv gepflegten Freiflächen am Westrand von Obermainbach sind im Landschaftsplanutachten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; der Ausgleichsbedarf ist mittel bis hoch. Bei Flur-Nr. 887 handelt es sich um eine recht wertvolle z. T. mit alten Obstbäumen bestandene, brachgefallene Wiese, teilweise mit magerkeitsliebenden Pflanzen (z.B. Wiesen-Glockenblume, Gamander-Ehrenpreis). Am Westrand steht eine wertvolle, dichte Haselhecke.

Die Flur-Nr. 887/4 ist relativ intensiv genutzter Garten mit Obstbäumen. Am Westrand steht wieder eine wertvolle Haselhecke.

Auf Flur-Nr. 887/2 befindet sich eine brachgefallene Wiese mit aufwachsenden Gebüschstrukturen. Zwischen den Grundstücken befinden sich Flieder-Liguster-Haselhecken. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,4 (5.4 Kleingartenanlagen und Hausgärten) auszugehen.

Die Fläche im Nordosten von Obermainbach ist als Acker genutzt. Nach Landschaftsplanutachten ist eine Siedlungsentwicklung dort unerwünscht; der Ausgleichsbedarf ist mittel. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die beiden Flächen lösen einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.130 Wertpunkten** aus, für den geeignete Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Obermainbach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplanten beiden Wohnbauflächen in Obermainbach stellen wegen ihres direkten An grenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.2.9 Geplante kleinere Wohnbauflächen in Oberbaimbach

#### 1. Einleitung

Die geplanten kleineren Wohnbauflächen werden bislang überwiegend landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.



Orthofoto 25  
Ober- / Unterbaimbach



Ausschnitt Flächennutzungsplan 25  
Ober- / Unterbaimbach

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Ausweisung der drei kleineren Wohnbauflächen im Ortsteil Oberbaimbach soll der Eigenentwicklung des Ortsteiles dienen, indem für die jüngere Generation Wohnbaumöglichkeiten am Ort vorgehalten werden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die Planung soll der Ortsbereich von Oberbaimbach abgerundet und ein Übergreifen in den landschaftlich wertvollen Außenbereich unterbunden werden.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Bei den geplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit mittlerem Landschaftspotential hinsichtlich Naherholung. Sie bestehen überwiegend aus wechselfeuchten bis mäßig feuchten Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion und gehören hinsichtlich der natur- und stadträumlichen Gliederung zu den Bibert-Schwarzach-Rezat-Platten.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohngebäuden, die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Erschließungsanlagen in mittlerem Umfang.

Daher ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im Stadt-ABSP sind all diese Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingezeichnet. Diese Funktion würden sie bei der Entwicklung einer Wohnbebauung jedoch verlieren.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Im Stadt-ABSP sind all diese Flächen mit wechselfeuchtem bis mäßig feuchtem Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion und zum größten Teil auch mit mittlerem bis hohem Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingezeichnet.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die 3 Teilflächen werden als Wiesen mittlerer bis hoher Intensität mit ungünstiger Bonität genutzt. Am Westrand greift der Bebauungsvorschlag teils in ein Landschaftsschutzgebiet ein. Die Fläche südlich Oberbaimbach schließt als sehr schöne Obstwiese mit Gebüsch den Ortsrand ab (z. T. im Westen als Biotop Nr. 19 kartiert und Wald).

Bei den Flächen im westlichen Oberbaimbach handelt es sich um z. T. blütenreiche Wiesen, die an das LSG I angrenzen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen, wenn Randeffekte auf die angrenzenden, wertvollen Flächen ausgeschlossen werden.

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Bei den geplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit mittlerem Landschaftspotential hinsichtlich Naherholung. Diese Eignung ist im Gesamtkontext der Umgebung zu sehen. Aufgrund der geringen Größe der geplanten Bauflächen relativiert sich die Erholungseignung, so dass sich keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Erholungsfunktion ergeben.

Hinsichtlich Lärms ist auf die umgebende landwirtschaftliche Nutzung hinzuweisen, die im Ortsteil Ober- und Unterbaimbach sehr stark durch Pferdehaltung geprägt ist. Dies greift hinsichtlich Lärms sicher weniger, ist aber bezüglich Geruchsimmissionen nicht ganz unerheblich.

Insgesamt ist allerdings aufgrund der geringen Flächengröße nur von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild ist durch z. T. blütenreiche Wiesen und die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete geprägt. In Teilen grenzt Wald an. Die Fläche selbst ist überwiegend als Grünland zu bezeichnen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen drei Bereichen würden die landwirtschaftliche Nutzung als überwiegend extensive Wiesen und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuwirken, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Die 3 Teilflächen werden als Wiesen mittlerer bis hoher Intensität mit ungünstiger Bonität genutzt. Der Ausgleichsbedarf ist mittel bis hoch. Bei den Flächen im westlichen Oberbaimbach handelt es sich um z. T. blütenreiche Wiesen, die an das LSG I angrenzen. Die Fläche südlich Oberbaimbach schließt als sehr schöne Obstwiese mit Gebüsch den Ortsrand vorbildlich ab.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 / 0,5 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker; 5.4 Dauerkleingärten mit 0,4; 9.9 Intensivgrünland mit 0,4; Extensivgrünland mit 0,5; 3.4 Mischwald (Laub-Nadel) mit 0,6) auszugehen.

Die Flächen lösen insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **1.374 Wertpunkten** aus, für den im Flächennutzungsplan entsprechend eingriffsortsnah Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Ober- und Unterbaimbach für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplanten drei Wohnbauflächen in Oberbaimbach stellen wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

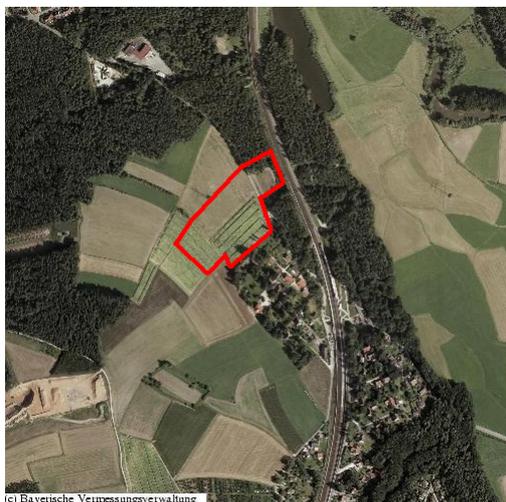
Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.2.10 Geplante Wohnbaufläche in Verlängerung der Volckamerstraße

#### 1. Einleitung

Die geplante Wohnbaufläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Orthofoto 26  
Verlängerung Volckamerstraße



Ausschnitt Flächennutzungsplan 26  
Verlängerung Volckamerstraße

##### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Ausweisung der Baufläche in Verlängerung der Volckamerstraße soll der Eigenentwicklung des Ortsteiles Wolkersdorf dienen, indem für die jüngere Generation Wohnbaumöglichkeiten am Ort vorgehalten werden und die Lagegunst der Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Katzwang ausgenutzt wird.

##### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Mit der Planung soll ein baulicher Abschluss im Grenzbereich zu Nürnberg auf dem Gebiet der Stadt Schwabach erreicht werden, der einen weiteren Vorschub in die Landschaft verhindert.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Gemäß Stadt-ABSP ist im Osten ein großer Teil mit einem sehr trockenen bis trockenen Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion ausgestattet (insbesondere auch nordöstlich der Volckamerstraße), und fast der gesamte Rest der geplanten Baufläche mit einem trockenen bis mäßig trockenen Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im Stadt-ABSP sind all diese Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingezeichnet. Diese Funktion würden sie bei der Entwicklung einer Wohnbebauung jedoch verlieren.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Das gesamte Areal hat ein hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.  
Es ist insgesamt von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

In verkehrlicher Hinsicht ist eine Erschließung über die Volckamerstraße unproblematisch. In ca. 400 m Entfernung ist der schienengebundene ÖV-Haltepunkt Bahnhof Katzwang erreichbar. Eine Anbindung an den Radweg an der B2 ist machbar. Ansonsten gibt es für Radfahrer Forst- und Waldwege.

Die vorgesehene Wohnbaufläche grenzt im östlichen Bereich unmittelbar an die Bahnlinie; sollte die Fläche in der Flächennutzungsplanung verbleiben, wäre hier eine Lärmschutzprüfung notwendig.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von mehr als 20 bzw. 15 bis 20, 10 bis 15 und 5 bis 10 dB(A) gestuft entlang der Bahnlinie festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die bereits vorhandenen, benachbarten Baugebiete auf Schwabacher und Nürnberger Stadtgebiet sind zur offenen Landschaft hin sehr gut eingegrünt, es liegt also eine sehr schöne alte Ortseingrünung vor. Hier findet sich z. T. magere Waldrandvegetation. Außerdem verläuft hier eine Hochspannungsleitung, unter der nicht gebaut werden sollte.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen drei Bereichen würden die landwirtschaftliche Nutzung als überwiegend extensive Wiesen und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen zu prüfen und festzusetzen.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Der zunächst vorgeschlagene Bereich beschränkt sich auf die bislang als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellten Flurstücke. Gemäß Stadt-ABSP ist im Osten ein großer Teil mit einem sehr trockenen bis trockenen Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion ausgestattet (insbesondere auch nordöstlich der Volckamerstraße), und fast der gesamte Rest der geplanten Baufläche mit einem trockenen bis mäßig trockenen Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion. Das gesamte Areal hat ein hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **2.021 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Bereich Wolkersdorf für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Aufgrund der günstigen Lage zum S-Bahn-Haltepunkt Katzwang und wegen der geringeren Umweltauswirkungen wurde diese Fläche weiter verfolgt.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Wasser	Hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.2.11 Geplante Wohnbaufläche im Bereich Wiesenstraße Nord

#### 1. Einleitung

Der Bereich nördlich des Gewerbeparks Süd wird bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



Orthofoto 27  
Wiesenstraße Nord



Ausschnitt Flächennutzungsplan 27  
Wiesenstraße Nord

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Flächenausweisung dient dem Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung im Norden und dem südlicher gelegenen Gewerbegebiet sowie der Nutzung einer kernstadtnahen Potentialfläche.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Mit der Nutzung dieser kernstadtnahen Potentialfläche wird der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung der Vorzug gegeben, auch im Hinblick auf die Schonung von wertvollen Landschaftsstrukturen im Außenbereich.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist für den Planbereich ein trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion verzeichnet.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach als Bereich mit mittlerem Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

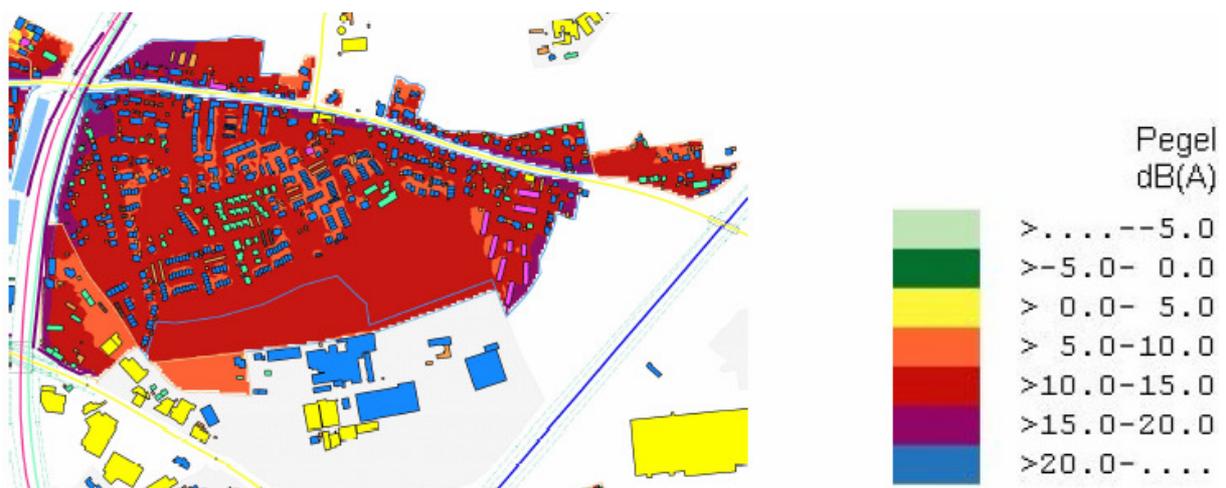
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der Nähe zum Gewerbepark Süd und der Autobahn A6 sind Lärmimmissionen nicht auszuschließen.

Es ist insgesamt von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 10 bis 15 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches. Aufgrund der bebauten Umgebung sind auch keine Wechselwirkungen nach außen zu erwarten.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus Ackerflächen und nährstoffreichen Feldrainen. Lediglich der schmale Streifen im Osten auf den ehemaligen Sportplätzen beherbergt einige Bäume und Gebüsche, sowie magerkeitsliebende Vegetation. Der Feldweg am Südrand der Ackerflächen ist als ABSP-Fläche 303 mit einer großen Population des Weißbrandigen Grashüpfers kartiert. Auf diesen Flächen ist nicht nur ein höherer Ausgleichsbedarf zu erwarten, sondern es ist zu klären, wie dieser Feldweg und die Sportplätze generell genutzt werden sollen und die darauf befindliche Fauna und Vegetation bzw. die Gehölz- und Baumbestände erhalten werden können.

Die Fläche ist im Landschaftsplangutachten als Entwicklungsfläche (E7) enthalten.

Im Stadt-ABSP ist ein trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingezeichnet, der wohl einen erhöhten Ausgleichsbedarf nach sich ziehen wird.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.11 Intensivgrünland mit 0,4) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **4.508 Wertpunkten** aus, für den im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Bereich Wiesenstraße / östliche Kernstadt für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche Wiesenstraße Nord stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Hohe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.2.12 Geplante Wohnbaufläche im Bereich Wolkersdorf Nordwest

#### 1. Einleitung

Die Flächendarstellung schließt im Wolkersdorfer Nordwesten mit einer Bauzeile an die vorhandene Wohnbaufläche und Bebauung an. Sie ist bislang als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Für den Bereich wird eine Ergänzungssatzung aufgestellt.



Orthofoto 28  
Wolkersdorf Nordwest



Ausschnitt Flächennutzungsplan 28  
Wolkersdorf Nordwest

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit der Planung soll ein endgültiger Abschluss der Bebauung im Wolkersdorfer Nordwesten definiert werden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die Planung direkt angrenzend an eine vorhandene Bebauung wird der dortige Ortsrand neu und klar definiert. Ein weiteres Vordringen in die freie Landschaft mit zusätzlichem Flächenverbrauch soll dadurch verhindert werden. Zudem dient die Planung der Abrundung.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich als Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich als Frischluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche dargestellt. Zudem verläuft dort ein Frisch- und Kaltluftabfluss von lokaler Bedeutung.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach mit einem mittleren Kontaminationsrisiko für das Grundwasser dargestellt.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Immissionsschutzsicht besteht kein Konflikt.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der in Punkt 4.2. benannten Ergänzungssatzung werden Maßnahmen zum Ausgleich auch im Gebiet selbst geregelt. Zudem wurde der Flächenumgriff hinsichtlich seiner Größe und der realisierbaren Wohneinheiten stark beschränkt.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Für den Planbereich wird eine Ergänzungssatzung im Sinne von § 34 BauGB erlassen. In dieser Satzung wird die westlich an den Planbereich anschließende Fläche als Ausgleichsfläche herangezogen.

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **249 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Ortsteil Wolkersdorf für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbaufläche im Wolkersdorfer Nordwesten stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

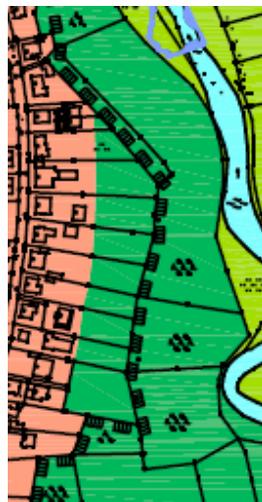
<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.1.3 Rücknahmeflächen

#### 10.1.3.1 Wohnbaufläche östlich der Waldsiedlung



Orthofoto 29  
Östlich Waldsiedlung



Ausschnitt Flächennutzungsplan 29  
Östlich Waldsiedlung

Durch die Änderung der bisherigen Darstellung als „Wohnbaufläche“ in künftig „Fläche für die Forstwirtschaft“ wird die tatsächliche derzeitige Nutzung planerisch abgebildet. Insofern entstehen durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung und zwar auf keines der abzurufenden Schutzgüter.

Die Herausnahme dient dazu, auch künftig eine „Zweite-Reihe-Bebauung“ zu unterbinden und den Ursprungscharakter der Waldsiedlung zumindest in Randbereichen zu bewahren. Die Rücknahme umfasst eine Fläche von etwa 8.700 m<sup>2</sup>.

### 10.1.3.2 Kleinere Wohnbauflächen entlang der Hochspannung östlich von Unterreichenbach



Orthofoto 30  
Entlang der Hochspannung östlich Unterreichenbach



Ausschnitt Flächennutzungsplan 30  
Entlang der Hochspannung östlich Unterreichenbach

Durch die Änderung der bisherigen Darstellung als „Wohnbaufläche“ in künftig „Fläche für die Landwirtschaft“ wird die tatsächliche derzeitige Nutzung planerisch abgebildet. Insofern entstehen durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung und zwar auf keines der abzu prüfenden Schutzgüter.

Durch den erforderlichen baulichen Abstand zur Hochspannung sind diese Teilflächen als nicht eigenständig bebaubare Kleinstflächen verblieben, die aus diesem Grund herausgenommen werden sollten.

Die Rücknahme umfasst eine Fläche von etwa 2.900 m<sup>2</sup>.

### 10.1.3.3 Wohnbaufläche südlich von Wolkersdorf



*Orthofoto 31*  
Südlich Wolkersdorf



*Ausschnitt Flächennutzungsplan 31*  
Südlich Wolkersdorf

Durch die Änderung der bisherigen Darstellung als „Wohnbaufläche“ in künftig „Fläche für die Landwirtschaft“ wird die tatsächliche derzeitige Nutzung planerisch abgebildet. Insofern entstehen durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung und zwar auf keines der abzurufenden Schutzgüter.

Die Herausnahme dieser Fläche begründet sich durch die südlich angrenzende Sandabbaufläche, die in der Vergangenheit durch den aus ihr resultierenden Lärm und die Verkehrsbelastung der bereits bebauten Gebiete, schon zu nicht unerheblichen Belastungen geführt hat.

Nachdem zumindest für den Zeithorizont dieses Flächennutzungsplanes nicht mit dem Einstellen des Sandabbaues zu rechnen ist, sollen durch die Rücknahme dieser bisherigen Wohnbauflächen künftige Konflikte vermieden werden.

Die Rücknahme umfasst eine Fläche von etwa 41.900 m<sup>2</sup>.

### 10.1.3.4 Wohnbaufläche nördlich des Leitelshofer Weges



Orthofoto 32  
Nördlich Leitelshofer Weg



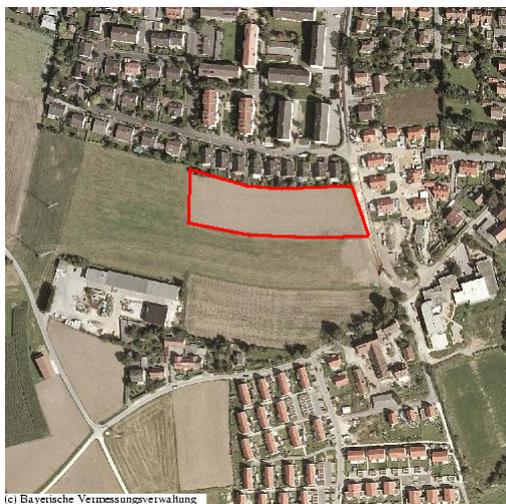
Ausschnitt Flächennutzungsplan 32  
Nördlich Leitelshofer Weg

Durch die Änderung der bisherigen Darstellung als „Wohnbaufläche“ in künftig „Fläche für die Landwirtschaft“ wird die tatsächliche derzeitige Nutzung planerisch abgebildet. Insofern entstehen durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung und zwar auf keines der abzurufenden Schutzgüter.

Durch diese Planung soll der Leitelshofer Weg als Grenze der baulichen Entwicklung des Gebietes „Weingäßchen“ definiert werden. Sein Baumbestand schließt das südlicher geplante Baugebiet harmonisch ab und stellt gleichzeitig einen sanften Übergang zur nördlich anschließenden freien Landschaft dar.

Die Rücknahme umfasst eine Fläche von etwa 44.800 m<sup>2</sup>.

### 10.1.3.5 Wohnbaufläche westlich der Albrecht-Dürer-Straße



Orthofoto 33  
Westlich Albrecht-Dürer-Straße

Ausschnitt Flächennutzungsplan 33  
Westlich Albrecht-Dürer-Straße

Durch die Änderung der bisherigen Darstellung von „Wohnbaufläche“ in künftig „private Grünfläche“ sowie „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird der südlich und westlich angrenzenden Wohnbaufläche direkt eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Zudem dient die Fläche der Durchgrünung und Auflockerung der umgebenden Bebauung.

Insofern entstehen durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung und zwar auf keines der abzuprüfenden Schutzgüter.

Die Rücknahme umfasst eine Fläche von etwa 8.300 m<sup>2</sup>.

## 10.2 Gemischte Bauflächen

Vorweg ist allgemein zur Prüfung von Standortalternativen folgendes auszuführen:

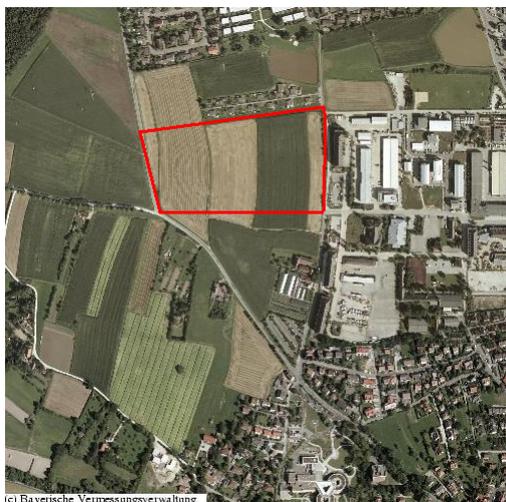
Für einige Schwabacher Stadtteile wurden verschiedene Standorte in die Diskussion gebracht und nach allgemein bedeutsamen Kriterien bewertet. Diese Kriterien werden im Einzelnen auch in Kapitel 8.1.1 benannt. Als Ergebnis dieser Bewertung sind einige Standorte vom Stadtrat der Stadt Schwabach nicht mehr weiter verfolgt worden. Bei einigen Flächen wurde der Umgriff reduziert oder überwiegend aufgrund umweltrelevanter Aspekte neu zugeschnitten. Insofern wurde eine Alternativenprüfung im Sinne der Umweltprüfung durchgeführt. In den Einzelbewertungen der jeweiligen Flächen, die künftig neu als gemischte Baufläche dargestellt werden sollen, stellt daher die Alternativenprüfung in erster Linie darauf ab, den getroffenen Zuschnitt und die Lage zu beschreiben. Insofern kann auch hier die Alternativenprüfung eher global ausfallen und nicht für jede Einzelfläche mindestens eine verworfene Alternative benannt werden.

### 10.2.1 Neue unbebaute gemischte Bauflächen

#### 10.2.1.1 Geplante gemischte Baufläche an der Regelsbacher Straße Ost (Nordteil)

##### 1. Einleitung

Der Planbereich umfasst die nördliche Teilfläche der bisherigen gewerblichen Baufläche östlich der Regelsbacher Straße.



Orthofoto 34  
An der Regelsbacher Straße (Nordteil)



Ausschnitt Flächennutzungsplan 34  
An der Regelsbacher Straße (Nordteil)

##### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Der Planbereich soll von bislang gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche geändert und dadurch an die Entwicklung im O'Brien-Park angeglichen werden als Übergang zum Gebiet Weingäßchen westlich der Regelsbacher Straße.

##### 1.2 Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch diese Fläche in integrierter Lage wird ein Rückgriff auf periphere Flächen unterbunden.  
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Im Stadt-ABSP ist die Fläche entlang der Regelsbacher Straße Ost mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion angegeben.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Bezüglich Klima ist ein Kaltluftproduktionsbereich mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche angegeben sowie am Ostrand ein Luftaustauschhindernis.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP ist ein mittleres Kontaminationsrisiko des Grundwassers verzeichnet.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist eher gering, da es sich nahezu ausschließlich um Äcker handelt. Lediglich in der Südostecke befinden sich eine einigermaßen magere Obstweide und einige alte Bäume.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist eine Belastung durch die Regelsbacher Straße nicht auszuschließen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung von 10 bis 15 bzw. 5 bis 10 und 0 bis 5 dB(A) gestuft entlang Regelsbacher Straße und Verlängerung Ansbacher Straße festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist gering, da es sich nahezu ausschließlich um Äcker handelt.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches. Durch die Mittellage zwischen zwei städtischen Entwicklungsbereichen (O'Brien-Park und Weingäßchen) sind auch keine negativen Auswirkungen nach außen zu erwarten.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahme zu prüfen und festzusetzen.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Bei der tatsächlichen Nutzung handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit durchschnittlicher Bonität, weshalb ein mittleres Ausgleichserfordernis zu erwarten ist. Der Ortsrand mit den hohen Kasernengebäuden ist im Moment nur sehr mäßig eingegrünt (einige artenreiche, biotopkartierte Hecken an der Straße sorgen für eine gewisse Eingrünung). Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist zum größten Teil gering, da es sich bei den geplanten Bauflächen fast ausschließlich um Äcker handelt.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.11 Intensivgrünland mit 0,4; 2.4 Hecken mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **14.643 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan entsprechende Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte und Flächenumgriffe im Nordwesten der Kernstadt für die Ausweisung überprüft.

Die geplante Fläche entlang der Regelsbacher Straße Ost / Nordteil stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur, aufgrund ihrer Mittellage zwischen zwei städtischen Entwicklungsbereichen (O'Brien-Park und Weingäßchen) und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

## 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

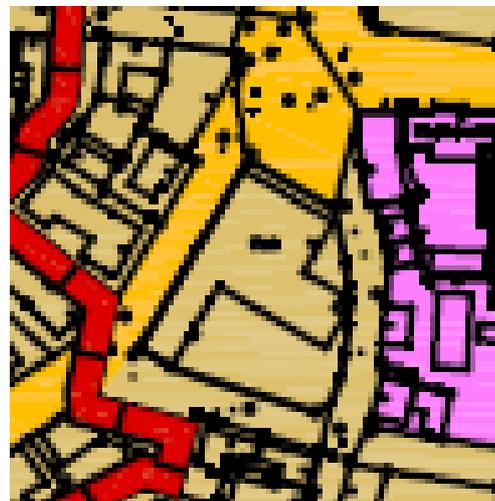
Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Klima	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.2.1.2 Geplante gemischte Baufläche am Standort der Post



Orthofoto 35  
Standort der Post



Ausschnitt Flächennutzungsplan 35  
Standort der Post

Durch die Änderung der bisherigen Darstellung als „Fläche für Gemeinbedarf“ (Zweckbestimmung: Post, Postdienststelle) in künftig „gemischte Baufläche“ wird die tatsächliche derzeitige Nutzung planerisch abgebildet. Am Standort befindet sich weiterhin die Schwabacher Post, die allerdings aufgrund der Privatisierung nicht mehr in der ursprünglichen Form darzustellen ist. Insofern entstehen durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung und zwar auf keines der abzu prüfenden Schutzgüter, da keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet werden.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,27 ha.

### 10.2.1.3 Geplante gemischte Baufläche an der Lindenbachstraße Nord



(c) Bayerische Vermessungsverwaltung

Orthofoto 36  
Lindenbachstraße Nord



Ausschnitt Flächennutzungsplan 36  
Lindenbachstraße Nord

Durch die Änderung der bisherigen Darstellung als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ (Zweckbestimmung: Umspannwerk, Trafo) in künftig „gemischte Baufläche“ wird die tatsächliche derzeitige Nutzung planerisch abgebildet. Am Standort befinden sich weiterhin die bisherigen baulichen Anlagen, die allerdings aufgrund der Privatisierung nicht mehr in der ursprünglichen Form genutzt werden. Insofern entstehen durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung und zwar auf keines der abzuprüfenden Schutzgüter, da keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet werden.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,90 ha.

#### 10.2.1.4 Geplante gemischte Baufläche am Standort des ehemaligen Jugendheims in Schwarzach



Orthofoto 37  
Standort ehemaliges Jugendheim



Ausschnitt Flächennutzungsplan 37  
Standort ehemaliges Jugendheim

Durch die Änderung der bisherigen Darstellung als „Fläche für Gemeinbedarf“ (Zweckbestimmung: Jugendheim) in künftig „gemischte Baufläche“ wird die tatsächliche derzeitige Nutzung planerisch abgebildet. Am Standort befinden sich weiterhin die bisherigen baulichen Anlagen, die allerdings nicht mehr in der ursprünglichen Form genutzt werden. Insofern entstehen durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung und zwar auf keines der abzu prüfenden Schutzgüter, da keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet werden.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,80 ha.

## 10.2.2 Vorhandene unbebaute gemischte Bauflächen

### 10.2.2.1 Geplante gemischte Baufläche am Pointgraben Nordwest

#### 1. Einleitung

Die Fläche liegt im Norden der Kernstadt von Schwabach und grenzt nördlich an eine bestehende gewerbliche Baufläche bzw. östlich an eine Wohnbaufläche an. Sie dient als Pufferfläche zwischen Wohnen und Gewerbe.



Orthofoto 38  
Pointgraben Nordwest



Ausschnitt Flächennutzungsplan 38  
Pointgraben Nordwest

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Flächenausweisung dient dazu, den nördlichen baulichen Abschluss der Kernstadt von Schwabach klar zu definieren und einen Übergang der dort ebenfalls geplanten gewerblichen Baufläche zur westlich angrenzenden Wohnbaufläche zu schaffen.

#### 1.2. Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Die Ausweisung beschränkt sich auf die aus naturschutzfachlicher Sicht eher unproblematischen Bereiche. Im Rahmen der Diskussion wurde der Umgriff bereits deutlich reduziert.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich als Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das Plangebiet ist im ABSP für die Stadt Schwabach als Kaltluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche dargestellt.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach mit mittlerem Kontaminationsrisiko für das Grundwasser dargestellt.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

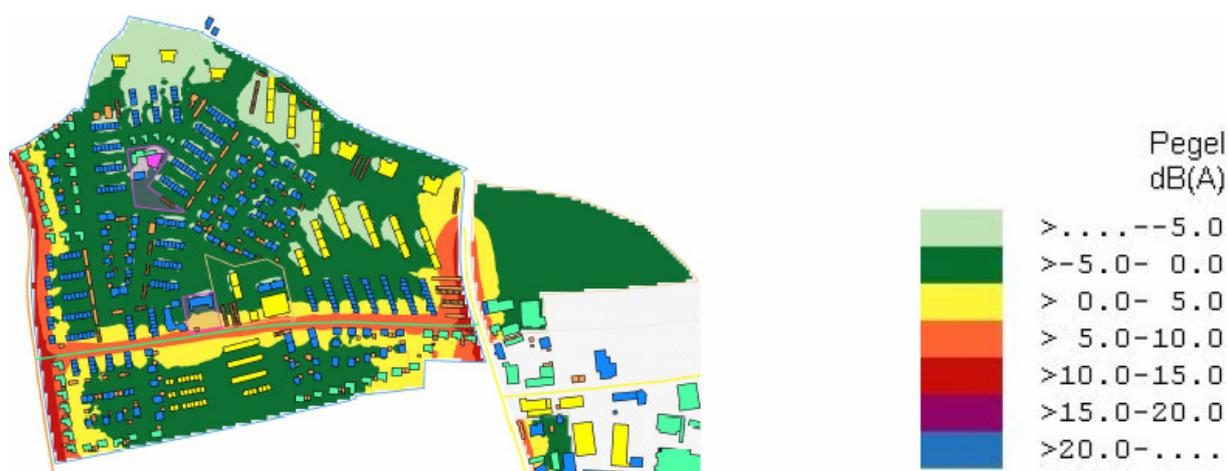
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Im Westen des Gebietes grenzt das Wohngebiet Eichwasen an, so dass heranrückende störende Gewerbebetriebe einen Konflikt auslösen können. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die geplante gemischte Baufläche als Pufferabstand vorgeschlagen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Über-/ Unterschreitung von 5 bis 10 bzw. 0 bis 5 und -5 bis 0 dB(A) gestuft entlang der Dr.-Haas-Straße festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Gemäß Landschaftsplangutachten ist nördlich des Feldweges auf eine weitere Siedlungsentwicklung langfristig zu verzichten, um die Keuperhochfläche zwischen Wolkersdorf und Schwabach als wichtige Gliederungsmarke der Schwabacher Landschaft und als regionaltypischen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich zu erhalten. Eine Bebauung nördlich des Feldweges würde auch eine sinnvolle Ortsabrundung durchbrechen (ragt zu weit in die offene Landschaft vor).

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Diskussion erfolgte bereits eine Reduzierung des Geltungsbereiches. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Ausgleichsmaßnahmen im Umgriff vorzusehen und zu realisieren.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Der Bereich wird als Acker mit günstiger Bonität genutzt.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **3.739 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte bzw. Flächenumgriffe im Norden von Schwabach für die Ausweisung von gemischten Bauflächen überprüft:

Die geplante gemischte Baufläche am Pointgraben stellt wegen ihres Angrenzens an die westliche Wohnbaufläche als Puffer zur gewerblichen Baufläche im Osten und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit <i>(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)</i>
Klima	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.2.2.2 Geplante gemischte Baufläche im Bereich südlich des OBI-Marktes an der Nürnberger Straße

#### 1. Einleitung

Die geplante gemischte Baufläche ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche enthalten und soll auch künftig als solche dargestellt werden.



Orthofoto 39  
Südlich OBI



Ausschnitt Flächennutzungsplan 39  
Südlich OBI

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Planung dient der Abrundung und dem Lückenschluss im nördlichen Kernstadtbereich.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Durch die Planung bzw. die Abrundung und den Lückenschluss soll ein Überspringen der baulichen Entwicklung in das anschließende Landschaftsschutzgebiet verhindert sowie dessen Abgrenzung gesichert werden.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion enthalten. Eine Kaltluftleitbahn mit hoher Bedeutung verläuft am westlichen Rand des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Für den Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach durchgängig ein hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der Nähe zur Nürnberger Straße / B2 sind negative Einwirkungen durch Verkehrslärm nicht völlig auszuschließen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen ist in erster Linie der Konfliktplan für Orientierungswerte der DIN 18005 „Nacht“ heranzuziehen. Für den Planbereich ist eine Überschreitung überwiegend von 0 bis 5 dB(A) festzustellen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zur planerischen Bewältigung der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich zeichnerische Darstellungen im Planblatt geboten sind.



### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die landwirtschaftliche Nutzung und die landschaftlichen Grünstrukturen erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahme zu prüfen und festzusetzen.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Sie wird derzeit als Acker mit durchschnittlicher Bonität genutzt und löst einen relativ geringen Ausgleichsbedarf aus. Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 (9.15 Intensive Äcker) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **3.045 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen darzustellen sind.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Norden der Schwabacher Kernstadt für die Ausweisung von gemischten Bauflächen überprüft:

Die geplante gemischte Baufläche am nördlichen Stadtkernrand stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

## 10.3 Gewerbeflächen

Vorweg ist allgemein zur Prüfung von Standortalternativen folgendes auszuführen:

Für einige Schwabacher Stadtteile wurden verschiedene Standorte in die Diskussion gebracht und nach allgemein bedeutsamen Kriterien bewertet. Diese Kriterien werden im Einzelnen auch in Kapitel 8.1.2 für die gewerblichen Bauflächen benannt. Als Ergebnis dieser Bewertung sind einige Standorte vom Stadtrat der Stadt Schwabach nicht mehr weiter verfolgt worden. Bei einigen Flächen wurde der Umgriff reduziert oder überwiegend aufgrund umweltrelevanter Aspekte neu zugeschnitten. Insofern wurde eine Alternativenprüfung im Sinne der Umweltprüfung durchgeführt. In den Einzelbewertungen der jeweiligen Flächen, die künftig neu als gewerbliche Baufläche dargestellt werden sollen, stellt daher die Alternativenprüfung in erster Linie darauf ab, den getroffenen Zuschnitt und die Lage zu beschreiben, wobei z.B. anstelle einer aus Umweltsicht ungünstigen größeren Fläche in einem Stadtteil am Ende zwei kleinere, günstigere in die Ausweisung aufgenommen wurden. Insofern kann auch hier die Alternativenprüfung eher global ausfallen und nicht für jede Einzelfläche mindestens eine verworfene Alternative benannt werden.

### 10.3.1 Neue unbebaute Gewerbeflächen

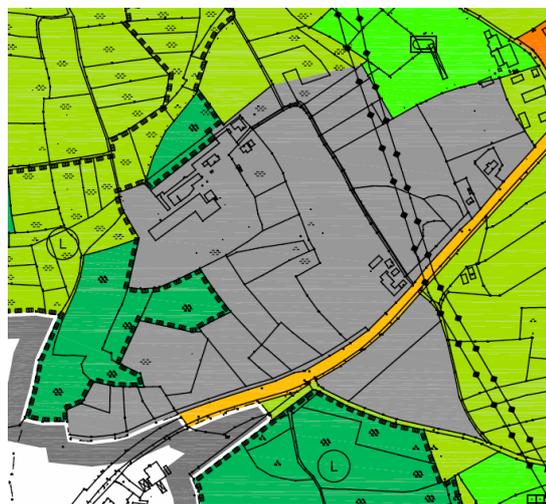
#### 10.3.1.1 Geplante gewerbliche Baufläche beidseits der Nördlinger Straße

##### 1. Einleitung

Für die geplante gewerbliche Baufläche beidseits der Nördlinger Straße besteht seit 01.03.1991 ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (sog. Vorkaufsrechtsatzung Nördlinger Straße).



Orthofoto 40  
 Beidseits Nördlinger Straße



Ausschnitt Flächennutzungsplan 40  
 Beidseits Nördlinger Straße

##### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit der Flächenausweisung soll die Lagegunst des Planbereiches in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt Schwabach-West zur Autobahn A6 genutzt werden, um für den künftigen Bedarf der Stadt Schwabach an gewerblichen Bauflächen Vorsorge zu treffen. Aus diesem Grunde wurde auch bereits 1991 eine Vorkaufsrechtsatzung für diesen Bereich erlassen.

### *1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung*

Im Rahmen der im Vorfeld geführten Diskussion wurde bereits aus Umweltgesichtspunkten der Umgriff der Fläche reduziert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Planbereich geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Zudem sind Vorkehrungen zu treffen, die im Gebiet vorkommenden geschützten Arten weitmöglichst zu schützen.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **SCHUTZGUT BODEN**

Der Planbereich setzt sich gemäß ABSP für die Stadt Schwabach aus verschiedenen Böden zusammen: wechselfeuchter bis mäßig feuchter Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion, Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion sowie Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### **SCHUTZGUT KLIMA / LUFT**

Gemäß ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich überwiegend als Kaltluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche dargestellt. Es befinden sich dort Frisch- und Kaltluftabflüsse mit lokaler Bedeutung sowie eine Kaltluftleitbahn mit hoher Bedeutung und eine Kalt- und Frischluftleitbahn mit hoher Bedeutung.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### **SCHUTZGUT WASSER**

Im ABSP für die Stadt Schwabach sind für den Planbereich drei verschiedene Kontaminationsrisiken für das Grundwasser eingetragen: überwiegend mittel, teilweise sehr hoch, untergeordnet gering.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Aufgrund des Vorkommens von Kiebitzen (RL Bayern 2) und Rebhühnern (RL Bayern 3) (Brutplätze) südlich der B 466 sollte auf eine Bebauung südlich der Bundesstraße gänzlich verzichtet werden.

Die Vögel fliegen auch nördlich der B 466 bis zum LSG am Siechweihergraben, ggf. um dort Nahrung zu suchen. Im und am LSG konnten große Staren- und Krähenschwärme, Bluthänflinge (RL Bayern 3), Feldlerchen (RL Bayern 3), Bachstelzen und ein Sumpfrohrsänger beobachtet werden. Deshalb und auch wegen der sonst sehr starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (abfallendes Geländere Relief zum LSG hin) sollte zu diesem LSG mit der Bebauung Abstand gehalten werden und zwar bis zu einer Linie vom nördlichen Ende der Firma Stollar zum nördlichen Ende des Sportplatzes. Gegebenenfalls ist für die hin- und herziehenden Vögel ein Grünkorridor im Baugebiet einzurichten. Die Herausnahme der genannten Gebiete sollte aufgrund des sehr großen Umfangs des geplanten Gewerbegebietes möglich sein.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Das Gewerbegebiet stellt aus Lärmschutzsicht keinen Konflikt dar; jedoch sind zum benachbarten Wohngebiet nur nichtstörende Gewerbebetriebe möglich. Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Legehennenbetrieb ist noch zu prüfen: Zur nächsten Wohnbebauung ist derzeit nach TA Luft ein Mindestabstand von 350 m einzuhalten. Aus fachlicher Sicht kann dieser Abstand bei Gewerbebetrieben auf die Hälfte (175 m) reduziert werden. Eine weitere Reduzierung wäre mit dem Amt für Landwirtschaft zu klären. Die Firma Stollar betreibt derzeit eine Hühnerhaltung mit ca. 90.000 Legehennen. Aufgrund der aktuellen Regelungen in der Tierschutznutztierhaltungsverordnung kann die konventionelle Käfighaltung nicht weiter betrieben werden. Die Firma Stollar betreibt derzeit ein Klageverfahren, in dem die Verfassungsmäßigkeit der Regelungen der Tierschutznutztierhaltungsverordnung angefochten wird. Sollte die Hühnerhaltung in Zukunft nach den gesetzlichen Vorgaben angepasst weiterbetrieben werden, besteht jedoch ebenfalls das Erfordernis eines ausreichenden Abstandes zur heranrückenden Bebauung. Der genaue Abstand kann jedoch erst beziffert werden, wenn die Planungen der Firma Stollar bekannt sind. Südlich der Nördlinger Straße ist aus Sicht des Immissionsschutzes kein Konflikt zu erwarten.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

*Eventuell zu ergänzen nach Verkehrslärmprognose.*

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beidseitig der Nördlinger Straße ist die Fläche überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität, zum Teil auch als Wiese genutzt. Das Landschaftsplangutachten sieht dort eine mögliche Entwicklungsfläche für Siedlung vor; eine Bebauung ist denkbar.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Im Rahmen der Diskussion erfolgte bereits eine Reduzierung des Geltungsbereiches.

Es ist vorgesehen, Ausgleichsmaßnahmen im Umgriff des Geltungsbereiches der Vorkaufrechtssatzung zu realisieren. Die verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich ist darauf abzustellen.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Beidseitig der Nördlinger Straße ist die Fläche überwiegend als Acker mit durchschnittlicher Bonität, zum Teil auch als Wiese genutzt. Zu einem großen Teil handelt es sich um Äcker, zu einem kleineren Teil um zumeist nährstoffreiche Wiesen. Nur geringfügig kommen nährstoffärmere Wiesen und Obstwiesen vor. Der Planbereich löst einen mittleren bis hohen Ausgleichsbedarf aus.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,2 / 0,3 / 0,4 (7.3 Sportanlage mit 0,2; 9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.11 Intensive Wiesen mit 0,4) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **79.904 Wertpunkten** aus, für den im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen, auch innerhalb des Gebietes, dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte bzw. Flächenumgriffe im Westen von Schwabach für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen überprüft:

Die geplante gewerbliche Baufläche beidseits der Nördlinger Straße stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die überörtliche bedeutsame Verkehrsinfrastruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar. Im Rahmen der Diskussion wurde der Umgriff bereits reduziert.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen und der geschützten Arten sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Klima	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.3.1.2 Geplante gewerbliche Bauflächen östlich der Berliner Straße

#### Anmerkung:

Die Fläche wurde bislang noch nicht als Baufläche im Entwurf dargestellt, da noch Gespräche mit dem Eigentümer geführt werden sollen. Es wird aber kurz- bis mittelfristig davon ausgegangen, dass sie in die Planung aufgenommen werden kann.

#### 1. Einleitung

Der nördliche Teil des Plangebietes grenzt direkt an die Berliner Straße an und führt die westlich davon gelegene gewerbliche Nutzung fort. Der südliche Teil soll der Erweiterung eines dort ansässigen Betriebes dienen.



Orthofoto 41  
Östlich Berliner Straße



Ausschnitt Flächennutzungsplan 41  
Östlich Berliner Straße

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit der Flächenausweisung soll die in diesem Bereich bereits vorhandene Infrastruktur, insbesondere die Lage an der Berliner Straße, genutzt werden, um den dortigen Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen zu decken.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Der Umgriff des nördlichen Teils wurde so gewählt, dass das direkt südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet ausgespart bleibt. Die südliche Fläche soll aufgrund ihrer natur-schutzfachlichen hohen Wertigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung optimiert werden.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich zum Teil als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion dargestellt. Im nördlichen Bereich ist etwa die Hälfte der Fläche ein wechselfeuchter bis mäßig feuchter Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der südliche Teilbereich als Frischluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche eingetragen. Der nördliche Teil ist überwiegend als Kaltluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche dargestellt.

Es ist insgesamt von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP ist der Bereich aufgrund seines sandigen Untergrundes mit einem hohen Kontaminationsrisiko für das Grundwasser enthalten.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die Fläche ist im nördlichen Bereich (zu ca. 3/5) Acker mit durchschnittlicher Bonität und im südlichen Bereich (zu ca. 2/5) Nadelwald. Diese Nutzungsaufteilung entspricht auch der Darstellung des Landschaftsplangutachtens. Der Ausgleichsbedarf ist im Bereich der Äcker mittel, im Bereich des Waldes hoch. Die Feldflur nördlich des Waldes besteht fast ausschließlich aus Äckern ohne besondere Artenausstattung. Sie könnte deshalb aus naturschutzfachlicher Sicht ggf. in den FNP als Gewerbefläche aufgenommen werden. Ein Teil des Waldes wurde schon Anfang der neunziger Jahre vom Planungsbüro Prof. Grebe als Sandkiefernwald (in Teilen handelt es sich um einen gemäß Art. 13d BayNatSchG geschützten Preiselbeer-Sandkiefernwald auf trockenwarmem Standort = ABSP-Fläche 268) kartiert und ist deswegen unbedingt von Bebauung frei gehalten. Die Waldfläche ist auch weiterhin als Landschaftsschutzgebiet geschützt.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen, wobei für den südlichen Bereich eine hohe Erheblichkeit, für den nördlichen Bereich hingegen eine geringe Erheblichkeit anzusetzen ist.

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Das geplante Gewerbegebiet ist aus Lärmschutzgründen unproblematisch.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

*Eventuell zu ergänzen nach Verkehrslärmprognose.*

### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Diskussion wurde eine Reduzierung des Geltungsbereiches vorgenommen.

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindliche Bauleitplanung möglichst auch im Umgriff der Planbereiche zu realisieren.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Fläche besteht zu 3/5 aus Acker mit durchschnittlicher Bonität. Der Ausgleichsbedarf ist im Bereich der Äcker mittel. Die Feldflur nördlich des Waldes besteht fast ausschließlich aus Äckern ohne besondere Artenausstattung. Der Bereich hinter der Firma Leupold (etwa 2/5 der Gesamtfläche) ist im Zuge der Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich als Ausgleichsfläche dargestellt worden. Der Ausgleichsbedarf in diesem Bereich ist hoch, da eine Waldfläche überplant wird.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,4 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.10 Gras- und Krautflur mit 0,4; 3.4 Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/Kiefern-Mischwälder mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst insgesamt einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **17.402 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen dargestellt werden. Zusätzlich ist eine Ersatzaufforstung für den Waldbereich nach Waldgesetz anzunehmen.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte bzw. Flächenumgriffe im Südosten von Schwabach für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen überprüft:

Die geplante gewerbliche Baufläche östlich der Berliner Straße stellt wegen ihres Angrenzens an die überörtliche bedeutsame Verkehrsinfrastruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit
Klima	Hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.3.1.3 Geplante gewerbliche Baufläche am Pointgraben

#### 1. Einleitung

Die Fläche liegt im Norden der Kernstadt von Schwabach und grenzt nördlich an eine bestehende gewerbliche Baufläche an.



Orthofoto 42  
Pointgraben



Ausschnitt Flächennutzungsplan 42  
Pointgraben

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Die Flächenausweisung dient dazu, den nördlichen baulichen Abschluss der Kernstadt von Schwabach klar zu definieren, indem die vorhandene Baufläche bis auf Höhe der dortigen gewerblichen Bebauung ausgeweitet wird.

#### 1.2. Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Die Ausweisung beschränkt sich auf die aus naturschutzfachlicher Sicht eher unproblematischen Bereiche. Im Rahmen der Diskussion wurde der Umgriff bereits deutlich reduziert.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich etwa zur Hälfte als wechselfeuchter bis mäßig feuchter Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingetragen. Die andere Hälfte ist als Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion dargestellt.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das Plangebiet ist im ABSP für die Stadt Schwabach etwa zur Hälfte als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion dargestellt. Die zweite Hälfte ist Kaltluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist im ABSP für die Stadt Schwabach mit mittlerem Kontaminationsrisiko für das Grundwasser dargestellt. Es ragen kleinere Bereiche mit hohem bis sehr hohem Risiko hinein.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Südlich des Feldweges ist eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit gegeben. Das Vorkommen von Rebhühnern könnte gegen eine Bebauung sprechen. Außerdem gibt es neben Äckern auch einige, allerdings nährstoffreiche Fettwiesen. Insgesamt ist eine Bebauung südlich des Feldweges insbesondere wegen der fehlenden Ortsrandgestaltung vorstellbar, jedoch ggf. mit einer reduzierten Ausdehnung (zum Teil Erhalt der Wiesen auch als Lebensraum für das Rebhuhn), insbesondere aufgrund des vorhandenen wechselfeuchten bis mäßig feuchten Bodens mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion (erhöhter Ausgleich nötig).

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Im Westen des Gebietes grenzt das Wohngebiet Eichwasen an, so dass heranrückende störende Gewerbebetriebe einen Konflikt auslösen können. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird ein Pufferabstand (gemischte Baufläche) vorgeschlagen, alternativ nur nichtstörendes Gewerbe im Westen des Gebietes.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

*Eventuell zu ergänzen nach Verkehrslärmprognose.*

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Gemäß Landschaftsplangutachten ist nördlich des Feldweges auf eine weitere Siedlungsentwicklung langfristig zu verzichten, um die Keuperhochfläche zwischen Wolkersdorf und Schwabach als wichtige Gliederungsmarke der Schwabacher Landschaft und als regionaltypischen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich zu erhalten. Eine Bebauung nördlich des Feldweges würde auch eine sinnvolle Ortsabrundung durchbrechen (ragt zu weit in die offene Landschaft vor).

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Diskussion erfolgte bereits eine Reduzierung des Geltungsbereiches. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Ausgleichsmaßnahmen im Umgriff vorzusehen und zu realisieren.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Der Bereich ist zu 2/3 als Acker mit günstiger Bonität und zu 1/3 als Wiese mittlerer bis hoher Intensität genutzt. Der Ausgleichsbedarf ist zumindest mittel.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,5 (9.15 Intensive Äcker mit 0,3; 9.8 Extensive Wiesen mit 0,5) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **4.957 Wertpunkten** aus, für die im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte bzw. Flächenumgriffe im Norden von Schwabach für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen überprüft:

Die geplante gewerbliche Baufläche am Pointgraben stellt wegen ihres Angrenzens an die überörtliche bedeutsame Verkehrsinfrastruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.3.1.4 Geplante gewerbliche Baufläche südöstlich von Schwarzach

#### 1. Einleitung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ausfahrt der Bundesstrasse B2 Schwabach-Penzendorf an.



Orthofoto 43  
Südöstlich Schwarzach



Ausschnitt Flächennutzungsplan 43  
Südöstlich Schwarzach

#### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Durch die Flächendarstellung soll in verkehrlich günstiger Lage der Schwabacher Südosten für eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet werden.

#### 1.2 Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Der Flächenumfang wurde auf den naturschutzfachlich weniger kritischen Bereich beschränkt.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach sind hinsichtlich der ökologischen Bodenfunktion für den Planbereich folgende Darstellungen enthalten: etwa zur Hälfte grundwassernaher Boden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion, ein weiterer größerer Teil Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion sowie ein untergeordneter Teil wechselfeuchter bis mäßig feuchter Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach überwiegend als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion dargestellt. Ein untergeordneter Bereich ist als Fläche mit Bedeutung für die Frischluftproduktion enthalten.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist für den Planbereich zu etwa zwei Drittel ein sehr hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen. Das letzte Drittel verfügt noch über ein mittleres Kontaminationsrisiko.

Es ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Es treten immer wieder magerkeitsliebende Pflanzen auf den Feldrainen und Wiesenstücken auf (z.B. Silber-Fingerkraut oder Echtes Labkraut). Selbst auf den Äckern finden sich gehäuft seltenere Arten wie das Mäuseschwänzchen (RL Bayern gefährdet) und der Gebräuchliche Erdrauch. Die geplante Bebauung liegt weitab von jeglicher Bebauung in der freien Feldflur. Der Waldrand mit alten Eichen in der Nordostecke liegt im LSG VII und scheidet für eine Bebauung aus.

Inmitten der geplanten Baufläche liegt eine lang gezogene Hecke, die als Biotop Nr. 451 kartiert ist.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Durch die Nähe insbesondere zum Ortsteil Schwarzach wären evtl. Lärmauswirkungen des Gebietes auf die Wohnbebauung bei der Ergänzung des LMP zu prüfen. Das geplante Gewerbegebiet ist aus Lärmschutzgründen unproblematisch; in der Nähe von Wohnbebauung (in Richtung Siedlung Schwarzach) sind jedoch nur nichtstörende Gewerbebetriebe möglich.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

*Eventuell zu ergänzen nach Verkehrslärmprognose.*

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die geplante Bebauung liegt weitab von jeglicher Bebauung in der freien Feldflur. Der Waldrand mit alten Eichen in der Nordostecke liegt im LSG VII und scheidet für eine Bebauung aus.

Inmitten der geplanten Baufläche liegt eine lang gezogene Hecke, die als Biotop Nr. 451 kartiert ist.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es ist vorzusehen, Ausgleichsmaßnahmen im Umgriff zu realisieren. Im Rahmen der Diskussion wurde der Umgriff bereits auf den naturschutzfachlich weniger bedenklichen Bereich reduziert.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die tatsächliche Nutzung der Fläche lässt ein mittleres bis hohes Ausgleichserfordernis erwarten. Sie ist im südlichen Bereich (ca. 1/3) als Acker mit günstiger Bonität, im nördlichen Bereich als Acker mit durchschnittlicher Bonität bewertet. Im Landschaftsplangutachten ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft/Acker dargestellt.

Die geplante Bebauung liegt weitab von jeglicher Bebauung in der freien Feldflur. Der Waldrand mit alten Eichen in der Nordostecke liegt im LSG VII und scheidet für eine Bebauung aus.

Inmitten der geplanten Baufläche liegt eine lang gezogene Hecke, die als Biotop Nr. 451 kartiert ist.

Die gesamte nördliche Hälfte des Baugebietes ist im ABSP als grundwassernaher Boden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion, zum Teil sogar als wechselfeuchter bis mäßig feuchter Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingetragen. Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist in diesem Bereich als sehr hoch eingestuft.

Es treten immer wieder magerkeitsliebende Pflanzen auf den Feldrainen und Wiesenstücken auf (z.B. Silber-Fingerkraut oder Echtes Labkraut). Selbst auf den Äckern finden sich gehäuft seltenere Arten wie das Mäuseschwänzchen (RL Bayern gefährdet) und der Gebräuchliche Erdrauch.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,3 / 0,5 / 0,6 / 0,6 (9.15 Intensive Äcker; 9.7 Extensivgrünland mit 0,5; 2.4 Hecken mit 0,6; 3.4 Nadelwald mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **33.135 Wertpunkten** aus, für den im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte bzw. Flächenumgriffe im Südosten von Schwabach für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen überprüft:

Die geplante gewerbliche Baufläche südöstlich von Schwarzach stellt wegen ihres Angrensens an die überörtliche bedeutsame Verkehrsinfrastruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nut-

zungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit
Klima	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

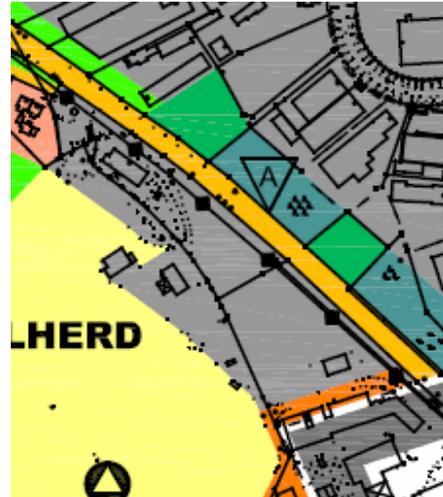
### 10.3.1.5 Geplante gewerbliche Baufläche südöstlich Vogelherd

#### 1. Einleitung

Der Planbereich umfasst Teile des ehemaligen GSB-Geländes an der Roter Straße bzw. der Staatsstraße St 2409.



Orthofoto 44  
Südlich Vogelherd



Ausschnitt Flächennutzungsplan 44  
Südlich Vogelherd

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Mit der Flächendarstellung soll ein Flächenrecycling dieser überwiegend brachgefallenen Fläche ermöglicht werden und dadurch der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung der Vorzug gegeben werden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Die Planung beschränkt sich auf naturschutzfachlich weniger problematische Bereiche. Auch der vorhandene Baumbestand ist nur bedingt in der Lage, echte Waldfunktion zu erfüllen.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist für den überwiegenden Teil des Planbereiches eine kaum mehr intakte Bodenfunktion festgestellt worden. Ein kleinerer Teil ist wechselfeuchter bis mäßig feuchter Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

##### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Der Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach in einem untergeordneten Teil als Frischluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche dargestellt. Aufgrund der Lage zwischen Deponiefläche und Staatsstraße kommt diese Funktion kaum zum Tragen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT WASSER

Für den Planbereich ist im ABSP für die Stadt Schwabach ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Im Stadt-ABSP ist der Wald als Frischluftproduzent mit hohem Ausgleichspotential für die Belastungsbereiche angegeben.

Im Norden ist eine als LB-Nr. 88 geschützte Schlucht ins Baugebiet einbezogen. Sie darf nicht verändert werden. Südlich der Rother Straße auf GSB-Gelände können die bereits bebauten, versiegelten Flächen weitestgehend ohne Ausgleichsbedarf wieder als Gewerbeflächen verwendet werden, das zugehörige Begleitgrün ist zwar zum Teil von recht magerem Charakter (Wiesen), aber doch auch sehr stark von ausländischen Gehölzpflanzungen überprägt, so dass es mit mittlerem Ausgleichsbedarf überplant werden könnte. Der relativ junge Waldbestand ist jedoch vor allem im Strauchunterwuchs sehr artenreich und dicht, die vielen vorhandenen lichtungsartigen Zufahrten zu Beobachtungsmessstellen sind größtenteils von einer artenreichen und auch zum Teil sehr mageren Krautvegetation bestanden. Auch die Heckenstrukturen entlang der Rother Straße bestehen aus einer artenreichen, heimischen Strauchvegetation. Der Wald und die Hecke können deshalb nur mit hohem Ausgleichsbedarf in den FNP als Gewerbefläche aufgenommen werden.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und des relativ geringen Alters des Waldes und der stark anthropogen geprägten und versiegelten Umgebung (Bebauung, Bundesstraße) könnte einer Aufnahme des Waldes in den FNP zugestimmt werden.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Östlich der Sondermülldeponie ist das geplante Gewerbegebiet aus Immissionsschutzgründen unproblematisch.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

*Eventuell zu ergänzen nach Verkehrslärmprognose.*

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planbereiches.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würde die forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben ebenso wie das bereits vorhandene hohe Maß an Versiegelung.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Diskussion wurde eine Reduzierung des Geltungsbereiches vorgenommen.

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Eine Fläche im Südosten des Ortsteiles Vogelherd ist Wald und im Landschaftsplangutachten als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Ausgleichsbedarf ist hoch.

Nach Forstrecht ist zudem eine flächengleiche Ersatzaufforstung erforderlich.

Nach der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen ist von einer durchschnittlichen Wertigkeit von 0,6 (3.4 Nadelwald mit 0,6) auszugehen.

Die Fläche löst einen **Ausgleichsbedarf** von etwa **6.566 Wertpunkten** aus, für den im Flächennutzungsplan geeignete Ausgleichsflächen dargestellt werden.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte bzw. Flächenumgriffe im Süden von Schwabach für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen überprüft:

Die geplante gewerbliche Baufläche südöstlich des Vogelherdes stellt wegen ihres Angrenzens an die überörtliche bedeutsame Verkehrsinfrastruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Klima	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

## 10.4 Flächen mit offener Zweckbestimmung

### 10.4.1 Bislang als Fläche für Gemeinbedarf dargestellte Flächen

#### 10.4.1.1 Geplante Baufläche im ehemaligen Kasernengelände (O'Brien-Park, Südteil)

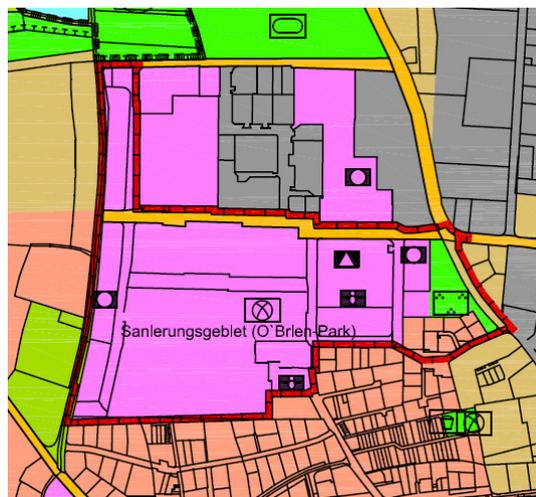
##### 1. Einleitung

Im ehemaligen Kasernengelände wird im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ das Sanierungsgebiet O'Brien-Park entwickelt, welches als „Pendant“ zum Altstadtbereich das Bindeglied zwischen Innenstadt und dem Stadtteil Eichwasen bilden wird. Der vorbereitenden Untersuchung sind noch detailliertere Informationen zu entnehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Großteil der ehemaligen US-Kaserne, die Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts aufgelassen wurde und nun insgesamt einer neuen Nutzung und damit städtebaulichen Integration zugeführt werden soll. Die Darstellung der Nutzung ist noch offen.



Orthofoto 45  
O'Brien-Park (Südteil)



Ausschnitt Flächennutzungsplan 45  
O'Brien-Park (Südteil)

##### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Durch die Flächenausweisung soll eine brachgefallene Fläche im Zuge von klassischem Flächenrecycling einer neuen, zeitgemäßen Nutzung und städtebaulichen Integration zugeführt und der Gesamtbereich neu geordnet werden.

##### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Der Planbereich zeichnet sich durch ein hohes Maß an versiegelten Flächen, in geringer Zahl aber auch durch wertvolle Grünbestände aus, die in ein Gesamtkonzept eingebunden werden. Durch gezielte Entsiegelungsmaßnahmen soll eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht werden.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich überwiegend als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (70-100%) dargestellt, dessen Bodenfunktionen kaum mehr intakt sind. Ein kleinerer Teil gehört zu den bebauten Bereichen mit geringem Versiegelungsgrad (0-29%), deren Bodenfunktionen weitgehend intakt sind.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist das Plangebiet als klimatischer Belastungsbereich dargestellt. Die Riegelbebauung am westlichen Gebietsrand stellt dabei ein Luftaustauschhindernis dar.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT WASSER

Für den Planbereich ist im ABSP durchgängig ein mittleres Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der Nähe des westlichen Teils zur Regelsbacher Straße können Lärmimmissionen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Ergänzen nach Verkehrslärmprognose

### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände und Grünverbindungen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen, entstehen.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die derzeitige unstrukturierte Nutzung und der städtebaulich wenig wünschenswerte Ist-Zustand mit nicht unbeträchtlicher Versiegelung erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Solche Maßnahmen sind aufgrund des Umstandes, dass es sich um eine Konversionsfläche handelt, nicht erforderlich (siehe auch Ausführungen in Punkt 4.2.).

#### *4.2. Maßnahmen zum Ausgleich*

Im Zuge der Rahmenplanung für den sog. O'Brien-Park hat sich herauskristallisiert, dass durch die Konversion dieser ehemals militärisch genutzten Liegenschaft kein externer Ausgleichsbedarf zu erwarten ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher zunächst keine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes für die Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft:

Die geplante Wohnbauflächendarstellung im O'Brien-Park stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### **6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

### **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen und der Lärmsituation sinnvoll sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

### 10.4.1.2 Geplante Baufläche im ehemaligen Kasernengelände (O'Brien-Park, Nordteil)

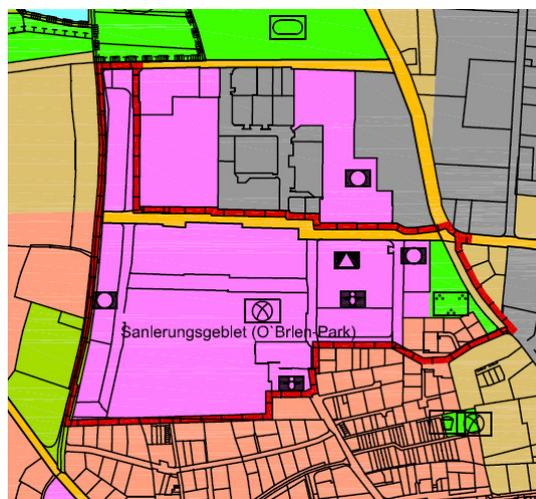
#### 1. Einleitung

Im ehemaligen Kasernengelände wird im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ das Sanierungsgebiet O'Brien-Park entwickelt, welches als „Pendant“ zum Altstadtbereich das Bindeglied zwischen Innenstadt und dem Stadtteil Eichwasen bilden wird. Der vorbereitenden Untersuchung sind noch detailliertere Informationen zu entnehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Großteil der ehemaligen US-Kaserne, die Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts aufgelassen wurde und nun insgesamt einer neuen Nutzung und damit städtebaulichen Integration zugeführt werden soll. Die Darstellung der Nutzung ist noch offen.



Orthofoto 46  
O'Brien-Park (Nordteil)



Ausschnitt Flächennutzungsplan 46  
O'Brien-Park (Nordteil)

#### 1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächenausweisung

Durch die Flächenausweisung soll eine brachgefallene Fläche im Zuge von klassischem Flächenrecycling einer neuen, zeitgemäßen Nutzung und städtebaulichen Integration zugeführt und der Gesamtbereich neu geordnet werden.

#### 1.2. Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Der Planbereich zeichnet sich durch ein hohes Maß an versiegelten Flächen, in geringer Zahl aber auch durch wertvolle Grünbestände aus, die in ein Gesamtkonzept eingebunden werden. Durch gezielte Entsiegelungsmaßnahmen soll eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht werden.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### SCHUTZGUT BODEN

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist der Planbereich überwiegend als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (70-100%) dargestellt, dessen Bodenfunktionen kaum mehr intakt sind.

Ein kleinerer Teil gehört zu den bebauten Bereichen mit geringem Versiegelungsgrad (0-29%), deren Bodenfunktionen weitgehend intakt sind.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im ABSP für die Stadt Schwabach ist das Plangebiet als klimatischer Belastungsbereich dargestellt. Die Riegelbebauung am westlichen Gebietsrand stellt dabei ein Luftaustauschhindernis dar.

Es ist insgesamt von einer bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT WASSER

Für den Planbereich ist im ABSP durchgängig ein mittleres Kontaminationsrisiko für das Grundwasser eingetragen.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Aufgrund der Nähe des westlichen Teils zur Regelsbacher Straße können Lärmimmissionen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Planbereiche. Durch die integrierte Lage des Planbereichs sind auch keine negativen Auswirkungen nach außen zu erwarten.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich würden die derzeitige unstrukturierte Nutzung und der städtebaulich wenig wünschenswerte Ist-Zustand mit nicht unbeträchtlicher Versiegelung erhalten bleiben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

Solche Maßnahmen sind aufgrund des Umstandes, dass es sich um eine Konversionsfläche handelt, nicht erforderlich (siehe auch Ausführungen in Punkt 4.2.).

#### 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Im Zuge der Rahmenplanung für den sog. O'Brien-Park hat sich herauskristallisiert, dass durch die Konversion dieser ehemals militärisch genutzten Liegenschaft kein externer Ausgleichsbedarf zu erwarten ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher zunächst keine Ausgleichsfläche hierfür vorzusehen.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Standorte im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes für die Ausweisung von gemischten Bauflächen überprüft:

Die geplante gemischte Bauflächendarstellung im O'Brien-Park stellt wegen ihres direkten Angrenzens an die dortige vorhandene Baustruktur und den geringeren Umweltauswirkungen die günstigste der untersuchten Alternativen dar.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Schwabacher Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt (siehe auch Punkt 4.2.)

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplandarstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Monitoring der Entwicklung der Landschaftsstrukturen und der Lärmsituation sinnvoll sein.

### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplandarstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Klima	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Erheblichkeit ( <i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i> )
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

## 11 Offene Teiländerungsverfahren

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Schwabacher Flächennutzungsplanes waren noch folgende Teiländerungsverfahren zum bisherigen Flächennutzungsplan von 1985 im Verfahren eingeleitet, aber aus den verschiedensten Gründen zum Stillstand gekommen bzw. wurden im Verfahren separat fortgeführt und insoweit aus dem Gesamtstadtverfahren ausgeklammert:

- Gebiet Schwabach-Süd, Bereich I (südöstlich der Angerstraße)
- Gebiet Schwabach-Süd, Bereich J
- Gebiet Schwabach-Süd, Bereich L
- Gebiet Schwabach-Süd, Bereich P
- Gebiet Schwabach-Süd, Bereich R
- Gebiet Schwabach-Ost, Bereich A
- Gebiet Schwabach-Ost, Bereich C
- Gebiet Schwabach-Ost, Bereich D
- Gebiet Schwabach-Ost, Bereich K
- Gebiet Schwabach-Ost, Bereich L
- Gebiet Schwabach-Ost, Bereich M
- Gebiet Schwabach-Ost, Bereich U (Rössleinsmühle), wird evtl. noch während des Gesamtstadtverfahrens abgeschlossen
- Gebiet Schwabach-Ost, Bereich V (Teilfläche ehemaliges GSB-Gelände), wird evtl. noch während des Gesamtstadtverfahrens abgeschlossen
- Gebiet Schwabach-Nord, Bereich E

Im Rahmen dieses Neuaufstellungsverfahrens wurden die noch offenen Teiländerungsverfahren hinsichtlich ihrer städtebaulichen Aktualität und Relevanz erneut geprüft. Im Ergebnis wurden nur solche Änderungen in die neue Planung übernommen und nahmen am Verfahren teil, die aus heutiger Sicht noch angemessen erscheinen.

*Der Stadtrat der Stadt Schwabach wird sich in einem eigenen Tagesordnungspunkt voraussichtlich in seiner Dezembersitzung 2006 insgesamt mit allen Beschlüssen zu den o. g. Teiländerungsverfahren beschäftigen und alle hierzu in der Vergangenheit gefassten Beschlüsse aufheben. Nachdem sämtliche Teiländerungsverfahren noch keinen Verfahrensstand erreicht hatten, der ein Aufhebungsverfahren erforderlich gemacht hätte, können die Beschlüsse ohne weitere Verfahrensschritte aufgehoben werden.*

Deshalb wird an dieser Stelle nicht mehr im Einzelnen darauf eingegangen, was mit den geplanten Teiländerungen angestrebt war. Die Beschlussvorlage des Stadtrates für Dezember 2006 mit den dazu gefassten Beschlüssen wird zum Verfahrensakt dieses Gesamtplanes genommen.

Für den neuen Flächennutzungsplan hat dies zur Konsequenz, dass mit seiner Wirksamwerdung keine alten Teiländerungsverfahren mehr anhängig sind. Für künftige Teiländerungsverfahren sollte eine modifizierte Zählweise eingeführt werden, um einen deutlichen Unterschied zu den früheren Änderungsverfahren zu gewährleisten.

## 12 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Daher werden / wurden aufgrund von Fachgesetzen und Planungen von Fachbehörden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB folgende Inhalte in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Sie sind in der Zeichenerklärung des Planblattes mit „\*“ gekennzeichnet.

- Landschaftsschutzgebiete
- Geschützte Landschaftsbestandteile ab 2.500 m<sup>2</sup> als Fläche, darunter als Symbol (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)
- Wasserschutzgebiete
- Brunnen mit engerer und weiterer Schutzzone sowie Fassungskbereiche und Quellen
- Überschwemmungsgebiete
- Bodendenkmale (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)
- Altstadt als Ensemble / denkmalgeschützten Bereich kennzeichnen, Sanierungsgebiet SAN 0
- Sanierungsgebiet O'Brien-Park
- Altlastenverdachtsflächen ab 2.500 m<sup>2</sup> als Fläche, darunter als Symbol (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)
- Leitungstrassen der Wasser- und Stromversorgung (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)
- Flächen für Abgrabungen (z.B. Sandabbau) nach Regionalplan, bisherige Darstellung übernehmen (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)
- Flächen für Aufschüttungen nach Regionalplan, bisherige Darstellungen übernehmen (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)
- Straßen anderer Baulastträger im Stadtgebiet der Stadt Schwabach
- ...

## 13 Themenkarten

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der besseren Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1: 5.000 wurden / werden zu folgenden Aspekten der Planung Themenkarten gefertigt, die mit Bestandteil des Flächennutzungsplanes und seiner Begründung mit Umweltbericht sind / werden sollen:

- Altlastenverdachtsflächen
- Grünzüge (R+L)
- Spiel- und Bolzplatzkonzept
- Ausgleichskonzept und Ausgleichsermittlung
- Radverkehrsplan
- ÖV-Netzplan mit Anbindung neuer Baugebiete
- LW-Aussiedlerflächen
- Übersichtskarte mit neuen Bauflächen
- Bodendenkmale
- Denkmalliste
- ....

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 14 Quellenverzeichnis

Der nunmehr aktuelle Flächennutzungsplan für die Stadt Schwabach wurde unter Heranziehung folgender Informationen von Dienststellen, Unterlagen und Materialien erstellt:

- Amt für Landwirtschaft und Ernährung Hersbruck/Roth
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Stadt Schwabach vom August 2000 einschließlich der dort verzeichneten Quellen
- Ausgleichsflächenkonzept vom Sommer 2006 mit Ausgleichsermittlung des Büros ANU-VA
- Baubetriebsamt, Friedhofsverwaltung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung mit Ausführungsbestimmungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft - Institut für Agrarökologie, ökologischen Landbau und Bodenschutz
- Bayerischer Bauernverband / Eigene Ermittlungen mit den Obmännern
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (LPIG) in der gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der gültigen Fassung
- Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) in der gültigen Fassung
- Bevölkerungsprognose des BASIS-Instituts Bamberg vom April 2003
- Bevölkerungsvorausberechnung für Mittelfranken 2003 bis 2023 (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2005)
- Digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Schwabach für die Stadt Schwabach
- Digitale Orthofotos (DOP) der Bayerischen Landesvermessung
- DIN 18034 „Spielplätze für Wohnanlagen; Flächen und Ausstattung für Spiele im Freien; Planungsgrundlagen“
- DIN EN 1176-1 bis 1176-7 „Spielplatzgeräte“
- DOG-Richtlinie „Richtlinie für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen“; Hrsg.: Deutsche Olympische Gesellschaft
- Internetseiten der Stadt Schwabach ([www.schwabach.de](http://www.schwabach.de))
- Internetseiten des Schwabacher Stadtkrankenhauses ([www.stadtkrankenhaus-schwabach.de](http://www.stadtkrankenhaus-schwabach.de))
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2003 mit Fortschreibung 2006
- Landschaftsplangutachten (LPGA) vom Februar 2001 einschließlich der dort verzeichneten Quellen
- Lärminderungsplan (LMP) des Büros Müller-BBM vom Juli 2000
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7), in Fortschreibung
- Untersuchungen zum Thema Landwirtschaft vom Herbst 2004 (mit laufender Fortschreibung)
- Verkehrsentwicklungsplan (VEP) des Büros Dr. Brenner + Münnich vom November 2004
- Verkehrslärmprognose des Büros Wölfel vom Sommer 2006
- Wohnbauflächenbedarfsprognose vom Frühjahr 2004 (eigene Ermittlungen)
- Wohnbauflächenreservenermittlung vom Frühjahr 2004 (eigene Ermittlungen)

Am Verfahren zur Neuaufstellung des Schwabacher Flächennutzungsplanes wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*