

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
1.	Landratsamt Fürth vom 09.05.2022	<p>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverord.)</p> <p>Einwendungen</p> <p>1. Abteilung 4 – SG 42 – Naturschutz Technik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Die Ausgleichsmaßnahmen sind noch darzustellen bzw. die externen Ausgleichsflächen sind noch nicht angegeben (Ökokonto). <input type="checkbox"/> Nach dem neuen Leitfaden für Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ist der Planungsfaktor zu Begründen. <input type="checkbox"/> Gewerbeflächen haben laut Plan eine GRZ von 0,8, was damit auch der Beeinträchtigungsfaktor ist, anlog dazu ist mit der Wohnbebauung zu verfahren. <input type="checkbox"/> Beeinträchtigungsfaktor von Geh- und Radwegen aufgrund einer Vollversiegelung 1,0. <input type="checkbox"/> Bei der Obstbaumallee auf Flurnummer 1267 handelt es sich um einen Landschaftsbestandteil nach Art. 16 Abs. S. 1 Nr. 5 BayNatSchG. Die Vermeidungsmaßnahme V3/A 1 reicht bei weitem nicht aus um die Funktionen der Allee auszugleichen, was nach Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG für die Zulassung einer Ausnahme notwendig wäre. <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>1. Abteilung 4 – SG 42 – Naturschutz Technik: § 1 a Abs. 3 BauGB Anlage 3.2 BayKompV</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)</p> <p>1. Abteilung 4 – SG 42 – Naturschutz Technik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahmen grafisch darstellen und Bilanzierung anpassen <input type="checkbox"/> Planungsfaktoren verbal-argumentativ begründen 	<p>Schutzgut Mensch</p> <p>Schutzgut Tiere und Pflanzen</p> <p>Schutzgut Wasser</p> <p>Schutzgut Boden</p>

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage</p> <p>1. Abteilung 1 - SG 13 -Abfallwirtschaft: Hinweis: Mit den eingereichten Planunterlagen besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter (Restmüll, Biomüll, Papier und Gelbe Tonne) hat an der nächsten öffentlichen (Für Schwerlastverkehr geeigneten) Straße zu erfolgen.</p> <p>2. Abteilung 3 – SG 33 – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht: An allen Einmündungen im BPL sind die Sichtfelder einzuzeichnen nach Ziff. 6.3.9.3. RAST 06. Ebenso für den Geh- und Radweg. Für den verkehrsberuhigten Bereich fehlt die Bemessung. Diese beträgt nach Rücksprache mit H. Bierwagen vom Ing. Büro Christofori und Partner 6 m. Für die Ausgestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches sind die Vorschriften der Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO und die VwV-StVO zum Verkehrszeichen 325 StVO zu beachten.</p> <p>3. Abteilung 4 – SG 41 – AB 412 – Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Baugebiet West - Wohn-und Gewerbegebiet“ und die parallele Änderung des FNP bestehen keine Einwände.</p> <p>Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.</p> <p>Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist, ggf. sind die Keller in wasserdichten Wannen auszuführen.</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) enthalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p> <p>4. Abteilung 4 – SG 42 – Technischer Umweltschutz: Die schalltechnischen Gutachten sind noch in Bearbeitung und liegen daher noch nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass der nahe Schützenverein „Tell“ aufgrund der offenen Schießanlage und der Nähe zum geplanten WA schalltechnisch berücksichtigt bzw. untersucht werden sollte (soweit noch nicht erfolgt). Gleiches gilt analog für die Verkehrsstraßen und den zu erwartenden Veränderungen durch die Bauleitplanung."</p> <p>5. Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz Technik: 4.3: Da durch Terrassenbeläge die Bereiche des Grundstückes welche der Versickerung, Verdunstung und Begrünung zur Verfügung stehen stark beeinträchtigt werden, ist eine Begrenzung der Terrassen ohne Überdachung auf ebenfalls max. 3 m außerhalb der Baugrenze zielführend.</p> <p>5.1: Errichtung von Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sollte aufgrund der erhöhten Versiegelung und damit einer reduzierten Versickerung, Verdunstung und Begrünung nicht zugelassen werden oder zumindest die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen festgesetzt werden.</p> <p>6.4: Einfriedungen: Sockel sind auszuschließen um bestimmten Tiergruppen das Passieren zu ermöglichen.</p> <p>7.1: Das Pflanzgut sollte aus dem Vorkommensgebiet 5.1 stammen.</p> <p>8.1: Die aktive Lärmschutzmaßnahme von min. 6 m Höhe ist naturnah auszuführen.</p> <p>13.2: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Um Gebäude optisch besser in die Landschaft zu integrieren und um einer Erwärmung und damit einer Veränderung des Mikroklimas entgegenzuwirken sind die Fassaden zu begründen.</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>13.4: Einfriedungen: Sockel sind auszuschließen um bestimmten Tiergruppen das Passieren zu ermöglichen</p> <p>13.6: Werbeanlagen: Um der enormen Lichtverschmutzung entgegenzuwirken, welche sich sowohl auf den Menschen als auch auf die Umwelt stark negativ auswirkt, sollte die Beleuchtung von Werbeanlagen grundsätzlich nicht gestattet werden</p> <p>16.1: CEF-1: genaue Darstellung der Ausgleichfläche ist auf dem Flurstück noch festzulegen, keine Durchführung der Maßnahmenpakete zwischen 15.3 und 1. 7; Mindestbreite immer 10 m, Teilflächen dürfen nicht kleiner als 0,2 ha sein und auf max. 3 h verteilt sein, kein Einsatz von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln und keine mechanische Unkrautbekämpfung, lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen.</p> <p>V3: Um Insekten, Fledermäuse und den Menschen zu schützen: Beleuchtung ist so niedrig wie möglich anbringen um weniger Streuung zu haben, Gehäusetemperatur auf max. 60°C beschränken damit Insekten bei Berührung nicht verbrannt werden, Einsatz von Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung um Lichtemission zu verringern, niedrige Beleuchtungsstärke von max. 0, 1 lx festlegen.</p> <p>V/A4: Die Ausgleichsmaßnahme reicht bei weitem nicht aus um die Funktionen der Allee auszugleichen, was nach Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG für die Zulassung einer Ausnahme von dem Verbot der Beseitigung, Beschädigung oder Beeinträchtigung notwendig wäre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Interne Ausgleichsfläche A1: keine PSM, genauere Beschreibung bezüglich der Bäume und Hecken auf der Fläche. Die Gräben sind naturnah zu gestalten. <input type="checkbox"/> Interne Ausgleichsfläche A2: noch näher zu definieren, kein geeignetes Zielbiotop, höherwertige sind anzustreben, keine PSM. <input type="checkbox"/> Interne Ausgleichsfläche A3: keine PSM keine Dünung, ist die Fläche des RRB mit eingerechnet? RRB ist weiterhin eine technische Anlage. <input type="checkbox"/> Bisher noch keine Angabe zur Aufwertung/Ausgleich im Rahmen der CEF Maßnahme. <input type="checkbox"/> Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde an das ÖFK zu melden. <p>6. Abteilung 4 – Bauwesen – SG 45 (Kreisbaumeister): Das städtebauliche Gesamtkonzept und die Abfolge von Wohnen über Gewerbe bis hin zum Sondergebiet ist schlüssig und entspricht den Ergebnissen aus den Vorgesprächen. Normalerweise wird zwischen einem WA und einem GE ein MI oder ein GEE festgesetzt. Im vorliegenden Fall muss nachgewiesen werden, dass die geplanten Wälle i.V. mit den</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>festgesetzten Emissionskontingenten ausreichen, um gegenseitige negative Auswirkungen auszuschließen.</p> <p>Im GE wird zudem die Festsetzung zu den Auffüllungen und Geländemodellierungen aus Sicht des Landschaftsbildes in Frage gestellt, da hier gemäß dem Schemaschnitt im Norden Auffüllungen bis zu einer Höhe von über 5 m entstehen, die selbst bei vorgeschriebenen Böschungen mit einem Steigungsverhältnis von maximal 1 : 1,5 massive und ggf. auch negative Auswirkungen mit sich bringen können.</p> <p>Innerhalb der WA sollte überprüft werden, ob die Abgrenzung der GFZ nördlich der Straße An der Steige von Süd nach Nord nicht klarer und linear durchgängig getroffen werden sollte. Nicht nachvollziehbar ist, warum im südlichen Baufeld nicht durchgängig GRZ 1.2 festgesetzt wird, warum im mittleren Baufeld ein Sprung von GFZ 1.2 zu GFZ 0.6 stattfindet, und warum WA 7 eine GFZ von 0,8 festgesetzt ist, da östlich und westlich angrenzend jeweils 0,6 festgesetzt wird.</p> <p>Bei den Flächen für Garagen und Carports wird darauf hingewiesen, dass an den Standorten für Garagenhöfe gemäß den Festsetzungen auch Hauptgebäude errichtet werden dürfen, d.h., dass nicht gesichert ist, dass hier letztendlich auch Garagenhöfe entstehen.</p> <p>Zudem fällt auf, dass vor allem bei den größeren Grundstücken die Garagenfenster teilweise im Westen oder Süden der Grundstücke vorgesehen sind. Das rührt daher, dass diese Grundstücke nur begrenzt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, könnte bei der Ausführung jedoch zu Problemen führen.</p> <p>Insgesamt sollte beim zeichnerischen Teil darauf geachtet werden, dass nur Planzeichen in die Legende aufgenommen werden, die auch im Plan vorkommen. So konnten beispielsweise die Planzeichen für private Grünflächen oder fußläufige Erschließung im Plan nicht gefunden werden.</p> <p>Es wird empfohlen als Bezugspunkte für die im Textteil unter § 3 und § 10 getroffenen Höhenfestsetzungen Höhenpunkte in müNN anzugeben.</p> <p>Punkt 3.4 Textteil: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Pultdächer der obere Dachrand nicht als First bezeichnet wird.</p> <p>Punkt 4.2 Textteil: Es sollte ein Mindestmaß aufgenommen werden, um welches mit dem Staffelgeschoss von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>sein muss. Wenn anteilig zugelassen werden soll, dass in der Wandflucht errichtet wird (bspw. Beim Treppenhaus), so sollte dann der Anteil definiert werden.</p> <p>7. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „West-Wohn- und Gewerbegebiet“ besteht Einverständnis, wenn die in der Anlage beigefügten Hinweise beachtet werden.</p> <p>Siehe Anlagen: <input type="checkbox"/> Merkblatt Bebauungspläne (Aufstellung) <input type="checkbox"/> Merkblatt Bebauungspläne Gewerbegebiet (Aufstellung)</p>	
2.	<p>Planungsverband Region Nürnberg Vom 10.05.2022 Vom 11.05.2022 Vom 23.05.2022 Und vom 14.07.2022</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung zum o. g. Vorhaben.</p> <p>Die nächste Sitzung des Planungsausschusses findet am 23.05.2022 statt. Wir bitten um Fristverlängerung.</p> <p>Der Planungsausschuss des Planungsverbandes Region Nürnberg wird sich in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.2022, 10:00 Uhr, in Nürnberg, Rathaus Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal (Zimmer 204/II) mit o. g Angelegenheit befassen.</p> <p>Das zur Beschlussfassung vorgeschlagene Gutachten des Regionsbeauftragten liegt anbei.</p> <p>Bevölkerungsentwicklung: 1980: 3.787 Ew.; 1990: 4.104 Ew.; 2000: 4.889 Ew.; 2020: 5.479 EW; Zentralörtliche Einstufung: Grundzentrum Der Markt Wilhermsdorf plant im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen am westlichen Ortsrand weitere Wohnbau- sowie Gewerbeflächen zu entwickeln und dafür den Bebauungsplan „WEST - Wohn- und Gewerbegebiet“ aufzustellen. Hierzu ist vorgesehen ein allgemeines Wohngebiet mit rund 4,3 ha, ein Gewerbegebiet mit ca. 7 ,0 ha, etwa 1 ,9 ha öffentliche Verkehrsflächen, 0,2 ha Flächen für Versorgungsanlagen, 1,0 ha private Grünflächen und ca. 3,2 ha öffentliche Grünflächen / Regenrückhaltung festzusetzen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 17,6 ha. Die Vorhabenfläche wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.</p>	<p>Schutzgut Mensch</p> <p>Schutzgut Landes-, Regional, und weitere Planungen</p> <p>Schutzgut Landschaft u. Fläche</p>

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Bewertung aus regionalplanerischer Sicht: Gemäß Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der Demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 (Z)). In den Siedlungsgebieten sind laut LEP 3.2 (Z) die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Diesbezüglich wird auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen einer landesplanerischen Überprüfung“ des StMWI vom 7. Januar 2020 verwiesen.</p> <p>Wohnbauflächen: Mit der vorliegenden Planung sollen 50 Bauplätze für Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, 16 Bauplätze für Reihenhäuser und drei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser auf einer Fläche von ca. 4,3 ha realisiert werden (s. Begründung BP, S.16). Bei dieser angestrebten Durchmischung der Wohnformen wird aktuell von ca. 99 Wohneinheiten mit etwa 240 neuen Einwohnern ausgegangen (s. Begründung Änd. FNP, S.24). Durch Einbezug einer kleineren südlichen Fläche mit Bestandsbebauung an der Neustädter Straße ergibt sich zusätzliches Nachverdichtungspotential.</p> <p>Mit Blick auf den Bedarf an einem neuen Wohngebiet in der beabsichtigten Größenordnung wird in den Unterlagen auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung des bayerischen Landesamtes für Statistik mit einem deutlichen Bevölkerungszuwachs für den Markt Wilhermsdorf bis einschließlich 2039 um 13, 1 % argumentiert. Unter der Prämisse, dass sich hierunter auch „Mehrfachbewerbungen“ in verschiedenen Kommunen im Großraum Nürnberg finden, werden des Weiteren Anfragen von aktuell 139 Bauplätzen für eine Einzel-/Doppelhauswohnbebauung sowie von fünf Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser angeführt (s. Begründung Änd, FNP, S.11). In die Bedarfsermittlung wird zudem ein Auflockerungsbedarf von 0, 1% eingerechnet. Dieser sollte jedoch im weiteren Verfahrensgang vor dem Hintergrund einer kommunalen Betrachtung der lokalen Situation entsprechend einzelfallbezogen erläutert werden. Auf Basis der genannten demographischen Fakten und Annahmen ergibt sich für den Markt Wilhermsdorf unter Anwendung der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) insgesamt ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von 14,7 ha bis zum Jahr 2035 (s. Begründung BP, S.15f).</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Bezogen auf den Planungshorizont von 10-15 Jahren müssen diesem ermittelten Wohnbauflächenbedarf vorhandene Innenentwicklungspotenziale abgezogen werden. Die In den Unterlagen enthaltene Standortalternativenprüfung ermittelt ein grundsätzliches Flächenpotenzial von ca. 8 ha in Form von Identifizierten Baulücken bzw. Leerständen. Seit 2018 wird seitens der Kommune ein Leerstandsmanagement betrieben und Eigentümer von bachliegenden Grundstücken sowie leerstehenden Gebäuden nach deren Entwicklungsabsichten befragt. Hieraus resultiert nach aktuellem Kenntnisstand der Kommune eine theoretische Verfügbarkeit durch verkaufsbereite Eigentümer von ca. 0,4 ha. Als Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan für eine Wohnbauflächenentwicklung wird das als „Mainsteig“ bezeichnete Flächenpotential östlich der Lenzenstraße mit ca. 2,7 ha angeführt. Davon befinden sich aktuell 1,2 ha in kommunalem Besitz (s. Begründung Änd. FNP, S.10f). Laut den getroffen Aussagen sind somit insgesamt 10,7 ha Innenentwicklungspotenziale vorhanden, von denen jedoch nur 1,6 ha verfügbar sind.</p> <p>Die innerorts potentiell freiwerdende Fläche durch die geplante Umsiedlung des Betriebs- und Recyclinghofs Enßner wird bei den in den Planunterlagen aufgeführten Innenentwicklungspotenzialen nicht dargestellt. Diese Fläche wäre jedoch, abhängig von ihrer Entwicklungsmöglichkeit (Bodendenkmal), als zukünftiges Innenentwicklungspotenzial zu berücksichtigen und entsprechend anzurechnen.</p> <p>Die Diskrepanz zwischen der Summe der ermittelten Innenentwicklungspotenziale und der relativ gering angenommenen Aktivierungsquote (nur 0,4 ha von 8 ha) ist nochmals zu prüfen und ggf. detaillierter zu erläutern. Aus regionalplanerischer Sicht ist insbesondere bezogen auf den Planungshorizont von 10-15 Jahren davon auszugehen, dass zusätzliche Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen müssten. In diesem Zusammenhang wird zudem empfohlen sich mit den nicht verfügbaren oder entwickelbaren Wohnbauflächen in der Kommune nochmals intensiv auseinanderzusetzen.</p> <p>Gewerbliche Bauflächen: Im Anschluss an die geplanten Wohnbauflächen soll nach Westen ein Gewerbegebiet in einer Größenordnung von ca. 7 ha realisiert werden. Laut Planunterlagen wurden für die kommunalen Gewerbeflächen 33 Anfragen registriert (s. Begründung BP. S.16). Konkrete Nachfragen nach Gewerbeflächen aus dem lokalen Kreis der Gewerbetreibenden liegen der Kommune aktuell in einer Gesamtdimension von 1,5 - 2,5 ha vor. Dieser lokale Bedarf wird in der Begründung zur Änderung des FNP (S. 11) kurz skizziert, jedoch nicht näher ausgeführt.</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Zwar erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans ein anteiliger Flächentausch mit der enthaltenen Gewerbebaufläche (ca. 4,5 ha) im Westen der Gemeinde, jedoch sollte, bei einer Größenordnung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan konkret mit Baurecht zu überplanenden Gewerbebaufläche von 7 ha, die Bedarfsdarstellung auf Grundlage der aktuell vorliegenden Anfragen ansiedlungswilliger Betriebe konkretisiert werden, um diese Dimension aus regionalplanerischer Sicht besser nachvollziehen zu können.</p> <p>Im Rahmen der erfolgten Standortalternativenprüfung (vgl. Begründung Änd. FNP, Kap. 2.10) wird hinsichtlich der gemäß Ziel 3.2 LEP vorrangig zu nutzenden Innenentwicklungspotentiale schlüssig dargelegt, dass im Gemeindegebiet bis auf die in der Planung integrierte und zu tauschende Gewerbefläche im Westen, keine gewerblichen Alternativflächen vorhanden und bestehende Baulücken z.B. im Gewerbegebiet „Fallmeisterei“ Reserveflächen für dort ansässige Unternehmen sind.</p> <p>Dabei gilt es allerdings zu berücksichtigen, dass bei einer potentiellen Verlagerung bereits ortsansässiger Betriebe, deren „Altstandorte“ ggf. wieder zur Verfügung stehen. Diese wären gemäß Ziel 3.2 LEP als Innenentwicklungspotentiale möglichst vorrangig zu nutzen und bei der Bedarfserläuterung entsprechend einzubeziehen.</p> <p>Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebshof Enßner“ nur dann als angebunden anzusehen ist, wenn der vorliegende Bebauungsplan „WEST - Wohn- und Gewerbegebiet“ früher oder mindestens zeitgleich rechtskräftig wird. Dies ist im Rahmen der sich parallel in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren sowie der weiteren Verfahrensschritte dringend zu beachten und sollte dementsprechend in den Planunterlagen dokumentiert werden. Auf die regionalplanerische Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Betriebshof Enßner“ vom 11.05.2022 wird entsprechend verwiesen.</p> <p>Gemäß Regionalplan der Region Nürnberg Grundsatz 7.1.4.1 ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen diesbezüglich wird empfohlen.</p> <p>Bezüglich der von der Gesamtplanung im Wilhermsdorfer Westen ausgehenden Auswirkungen auf die anliegenden Straßen ist vor dem Hintergrund von Ziel 4.1.1 und Grundsatz 4.2 LEP eine entsprechende Abstimmung mit den verkehrlichen Fachstellen angezeigt.</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Aus regionalplanerischer Sicht wird abschließend empfohlen, dann keine Einwendungen zu erheben, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> nachvollziehbare Aussagen zu dem angewandten Auflockerungsbedarf ergänzt werden. <input type="checkbox"/> sich nochmals mit der geringen Aktivierungsquote der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale bezogen auf den Planungshorizont 10-15 Jahren auseinandergesetzt wird. <input type="checkbox"/> bezüglich der Größenordnung der geplanten gewerblichen Bauflächen die Bedarfsdarstellung auf Grundlage konkreter Anfragen präzisiert wird sowie <input type="checkbox"/> die verkehrliche Erschließung der Gesamtplanung im Wilhermsdorfer Westen durch die verkehrlichen Fachstellen nicht negativ beurteilt wird. <p>Der Planungsausschuss des Planungsverbandes Region Nürnberg hat in seiner Sitzung vom 23.05.2022 die beiliegende Stellungnahme mit 4 Gegenstimmen beschlossen.</p> <p>In der ausführlichen Diskussion wurde das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf das Ziel des sparsamen Flächenverbrauchs als kritisch bewertet. Mehrere Ausschussmitglieder sahen dabei die Aufteilung zwischen Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihen- und Mehrfamilienhäusern als problematisch an.</p> <p>Die Niederschrift zur Sitzung reichen wir nach, sobald möglich.</p> <p>Der Beschluss stellt gleichzeitig die Stellungnahme des Planungsverbands im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB dar. Eine erneute Vorlage der Planunterlagen (bzw. Anhörung des Planungsverbandes) ist nur erforderlich, sofern sich Lage und Umfang des bisherigen Bauleitplanes verändern.</p> <p>Stellungnahme Regionsbeauftragter: siehe oben</p> <p>Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Nürnberg vom 23.05.2022</p> <p>Top 7.2 Herr Maurer fasst den Sachverhalt zusammen und trägt die Stellungnahme des Regionsbeauftragten vor.</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Herr StR Dr. Gsell merkt an, dass die Stellungnahme deutlich schärfer formuliert und um den Aspekt des Flächenverbrauchs ergänzt werden müsste. Die Gemeinden Wilhermsdorf und Leinburg planen in einer Größenordnung pro Einwohner die in den großen Städten nicht denkbar wäre. Der Flächenverbrauch pro Einwohner durch Einfamilien- und Reihenhäuser sei deutlich höher als in anderen Bereichen. Aus seiner Sicht kann der Stellungnahme in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden.</p> <p>Herr Liebel weist darauf hin, dass sich das Vorhaben des Marktes Wilhermsdorf im ersten Beteiligungsschritt befinde und damit die Stellungnahme in der vorgelegten Form durchaus ausreichend sei. Die darin geforderten Hausaufgaben seien ein wichtiger Hinweis für die weiteren Planungsschritte der Gemeinde. Bei der Gemeinde Leinburg stellt sich das etwas anders dar, weil hier bereits der dritte Planungsschritt erreicht sei. In diesem Fall sei die Stellungnahme auch deutlich härter formuliert. Gerade im Innenbereich wurden die Potenziale nicht ausgereizt, so dass eine Zustimmung nicht möglich sei.</p> <p>Herr StR Dr. Gsell möchte an den Markt Wilhermsdorf gerne schon jetzt weitergeben, dass die Aufteilung zwischen Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihen- und Mehrfamilienhäusern als problematisch angesehen werde.</p> <p>Herr berufsm. StR Weber stimmt diesem Vorschlag zu, um die Position des Ausschusses schon jetzt deutlich zu machen.</p> <p>Herr Müller fügt an, dass die Stellungnahme des Regionsbeauftragten einen Entwurf für die Behandlung im Ausschuss darstelle.</p> <p>Herr Liebel zitiert nochmals die entsprechende Passage zum Flächenverbrauch in seinem Gutachten und verweist darauf, dass der Gemeinde bei Nichtvollständigkeit der Unterlagen Gelegenheit zur Überarbeitung gegeben werde.</p> <p>Herr Maurer schlägt vor, die Stellungnahme zur Abstimmung zu stellen mit folgendem Hinweis: In der ausführlichen Diskussion wurde das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf das Ziel des sparsamen Flächenverbrauchs als kritisch bewertet. Mehrere Ausschussmitglieder sahen dabei die Aufteilung zwischen Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihen- und Mehrfamilienhäusern als problematisch an.</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Er macht deutlich, dass für die Sitzung ein ausführliches Protokoll erstellt werde, das der Gemeinde auch zur Verfügung gestellt werde. Daraus sei sehr gut ersichtlich, was die Kritikpunkte bei diesem Vorhaben seien.</p> <p>Herr Liebel fügt an, dass auch unterschieden werden müsse, ob es sich um ein Flächennutzungsplan- oder ein Bebauungsplanverfahren handele. Wichtig in diesem Zusammenhang sei die Schlüssigkeit der Bedarfsermittlung und nicht zuallererst die Wohnfläche pro Einwohner. Zu beachten sei auch der Faktor der Demografie, der in jeder Gemeinde der Region unterschiedlich sei.</p> <p>Herr Krömer stimmt Herrn Liebel zu und sieht den Hinweis an die Gemeinde in dieser Form als ausreichend an.</p> <p>Weitere Wortmeldungen gibt es nicht.</p> <p>Die Stellungnahme des Regionsbeauftragten wird gegen 4 Stimmen mit o. g. Hinweis beschlossen (Beilage 7.2).</p>	
3.	<p>Regierung von Mittelfranken vom 09.05.2022</p>	<p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Im Markt Wilhermsdorf soll am westlichen Ortsrand der Bebauungsplan „WEST“ für die Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebietes aufgestellt werden. Es ist beabsichtigt ein allgemeines Wohngebiet mit rund 4,3 ha, ein Gewerbegebiet mit ca. 7,0 ha, etwa 1,9 ha öffentliche Verkehrsflächen, 0,2 ha Flächen für Versorgungsanlagen, 1,0 ha private Grünflächen und ca. 3,2 ha öffentliche Grünflächen / Regenrückhaltung festzusetzen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 17,6 ha. Der Standort ist bislang unbeplant und die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Parallelverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan entsprechend geändert.</p> <p>Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung:</p> <p>LEP Bayern -3.1 Flächensparen (G)Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.</p>	<p>Schutzgut Landschaft u. Fläche</p> <p>Schutzgut Landes-, Regional, und weitere Planungen</p> <p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Artenschutz</p>

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>(G) Flächensparende Siedlungs-und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> <p>LEP Bayern -3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>LEP Bayern – 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.</p> <p>(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, <input type="checkbox"/> ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist, <input type="checkbox"/> ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist, <input type="checkbox"/> ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist, <input type="checkbox"/> ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann, 	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p><input type="checkbox"/> von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,</p> <p><input type="checkbox"/> militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,</p> <p><input type="checkbox"/> in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder</p> <p><input type="checkbox"/> eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.</p> <p>LEP Bayern 4.1.1 - leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.</p> <p>LEP Bayern 4.2 - Straßeninfrastruktur (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.</p> <p>Bewertung aus landesplanerischer Sicht Im Hinblick auf die o.g. Erfordernisse der Raumordnung und die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWi vom 07.01.2020 kommt „der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu“ (StMWi 2020, S.4).</p> <p>Wohnbauflächen Im geplanten neuen allgemeinen Wohngebiet mit 4,3 ha Umfang sollen etwa 51 Einzel- und Doppelhäuser, 16 Reihenhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser entstehen. In den insgesamt 69 neuen Gebäuden sind ca. 80 – 130 Wohneinheiten für etwa 170 – 275 Einwohner möglich. Laut Unterlagen wird aktuell von ca. 99 Wohneinheiten mit etwa 240 neuen Einwohnern ausgegangen (vgl. Begründung Änderung FNP S. 24). Durch die zusätzliche Fläche südlich und Einbezug der Bestandsbebauung an der Neustädter Straße ergibt sich</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>ein kleines zusätzliches Nachverdichtungspotential für einzelne weitere Einzel-/Doppelhäuser.</p> <p>In den Planunterlagen wird im Sinne des darzulegenden Bedarfs ein Bezug auf die positive Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat genommen und von einem Bevölkerungswachstum von ca. 13,1% bis zum Jahr 2035 ausgegangen. Zudem werden Anfragen von aktuell 139 Bauplätzen für eine Einzel-/Doppelhauswohnbebauung sowie von 5 Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser angeführt, wobei der Kommune hier der Aspekt der Streuung dieser Wohnbauanfragen über die Region relativierend bewusst ist (vgl. Begründung Änd. FNP S.11, Begründung BP WEST, S.16). Weiterhin wird ein Auflockerungsbedarf von 0,1 % pro Jahr auf dann 2,1 EW/WE im Jahr 2035 unter Verweis auf die Raumprognose des BBSR 2035 angeführt. Insgesamt wird schließlich ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von 14,7 ha bis zum Jahr 2035 ermittelt (vgl. Begründung BP WEST, S.15f).</p> <p>Hinsichtlich der von diesem Bedarf abzuziehenden Innenentwicklungspotentiale ist in den Unterlagen zunächst eine umfassende Untersuchung von potentiellen Standortalternativen enthalten. Weiterhin wird auch die im wirksamen FNP bereits dargestellte Wohnbaufläche „Mainsteg“ östlich des Hauptortes mit ca. 2,7 ha (Alternativflächen W2, W3, W4) benannt, wovon laut eigener Aussagen ca. 1,2 ha im kommunalen Besitz sind (vgl. Begründung Änderung FNP S. 10f). Darüber hinaus wird auf eine Erfassung der innerörtlichen Baulücken aus dem Jahr 2018 verwiesen, bei der insg. 58 Baulücken/ untergenutzte Bereiche mit einer Fläche von rund 8 ha ermittelt wurden (vgl. Begründung Änderung FNP S. 10f). Gemäß den Darstellungen sind somit insg. 10,7 ha Innenentwicklungspotentiale vorhanden, von denen jedoch nur 1,6 ha verfügbar sind (0,4 ha der Baulücken + 1,2 ha der Fläche „Mainsteg“ im kommunalen Besitz). Die weiteren rund 9 ha Innenentwicklungspotentiale sind nach den Angaben nicht verfügbar oder entwickelbar. Es wird diesbezüglich die Absicht der Kommune angeführt, hier weiterhin als Vermittler zwischen Käufer und potenziellen Interessen tätig zu sein und die Ansprache der betreffenden Eigentümer regelmäßig fortzuführen (vgl. Begründung Änderung FNP S. 10f).</p> <p>Bei diesen Darstellungen der Innenentwicklungspotentiale findet die im Innenort durch Aussiedlung der Fa. Enßner potentiell freiwerdende Fläche bislang keine Berücksichtigung. Diese Fläche wäre in Abhängigkeit des möglichen Umfangs der Entwicklung (Bodendenkmal) als zukünftiges Innenentwicklungspotential ggf. ebenfalls mit zu beachten. Hierfür sprechen die zugehörigen Aussagen im Stadtentwicklungskonzept des Marktes Wilhermsdorf und auch die Aussagen in den Begründungen zur Aufstellung des Bebau-</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>ungsplans WEST sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ (vgl. Begründung BP WEST S.5, Begründung BP Betriebshof Enßner S.8f).</p> <p>Es wird empfohlen neben den umfassenden verbalen Erläuterungen die ermittelten Flächenpotentiale auch in einer nachvollziehbaren Übersicht darzustellen.</p> <p>Die bislang relativ gering angenommene Aktivierungsquote der ermittelten Innenentwicklungspotentiale ist dabei auch nochmals zu überprüfen und ggf. näher zu begründen (nur 0,4 ha der 8 ha Baulücken/ Innenentwicklungsflächen, etc.). Auch bei einer aktuellen Nichtverfügbarkeit von einzelnen Grundstücken kann aus landesplanerischer Sicht mittel- und langfristig von einer stärkeren (privaten) Entwicklung der Bereiche ausgegangen werden. Die hierzu genannte, bislang stattfindende Unterstützung der Gemeinde zur Vermittlung von Baulücken und -flächen wäre als eine kommunale Mobilisierungsstrategie auszubauen und ausführlicher zu erläutern (vgl. Begründung Änderung FNP S. 10f). Es kann an dieser Stelle auf das nach hiesiger Kenntnis seit 2018 existierende Leerstandmanagement oder auf das seit Ende des Jahres 2021 geförderte Stadtumbaumanagement und deren potentiell weiterführenden Aktivitäten aufmerksam gemacht werden. Langfristig definitiv nicht entwickelbare Bereiche wären ggf. alternativ auch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p> <p>Es wird daneben angeregt um einer Entstehung von neuen Baulücken und "Spekulationsflächen" vorzubeugen, im vorliegenden Bebauungsplan für den Planbereich ein Baugebot vorzusehen und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>In Anknüpfung daran wird auch auf die Folgekosten der Flächenausweisung für die Kommune (z.B. für technische und soziale Infrastruktur) hingewiesen, die bei der Prüfung und Abwägung der Flächenausweisung grundlegend mitberücksichtigt werden sollten (vgl. StMWi S. 5f).</p> <p>Gewerbliche Bauflächen Das geplante neue Gewerbegebiet mit 7 ha gewerblicher Bauflächen soll laut den Unterlagen den Aussiedlungswünschen ortsansässiger Betriebe und den Nachfragen vorwiegend aus den im Marktgemeindegebiet aber auch von Unternehmen aus angrenzenden Kommunen dienen. Es wird konkret genannt, dass „für Gewerbeflächen(...) im Bereich von Wilhermsdorf 33 Anfragen registriert [sind]“ (vgl. Begründung BPlan WEST, S.16) und gleichzeitig dargelegt, dass „die konkrete Nachfrage nach Gewerbeflächen aus dem lokalen Kreis der Gewerbetreibenden</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>(...) zurzeit in einer Gesamtdimension von 1,5 - 2,5 ha [variiert]" (Begründung Änd. FNP, S.11).</p> <p>Hinsichtlich der gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern vorrangig zu nutzenden Innenentwicklungspotentiale wird nachvollziehbar dargelegt, dass im Gemeindegebiet bis auf die in der Planung integrierte und zu tauschende Gewerbefläche im Westen, keine gewerblichen Alternativflächen vorhanden und die bestehenden Baulücken z.B. im Gewerbegebiet Fallmeisterei für bestehende Betriebe gebunden sind.</p> <p>Zu beachten ist hier allerdings, dass bei einer Verlagerung der angeführten, ortsansässigen Betriebe deren bisherige Standorte durch Revitalisierung ggf. wieder zur Verfügung stehen. Diese wären folglich als Innenentwicklungspotentiale anzusehen, gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern möglichst vorrangig zu nutzen und entsprechend bei der Bedarfserläuterung ggf. mit einzubeziehen.</p> <p>Die in den Unterlagen enthaltene Bedarfsdarstellung mit den einerseits genannten 33 gewerblichen Anfragen und dem andererseits erläuterten lokalen Gewerbeflächenbedarf von bis zu 2,5 ha stimmt darüber hinaus aktuell nicht mit der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebiets von 7 ha überein. Zwar ist dem Markt Wilhermsdorf sowohl auf Ebene des Flächennutzungs- als auch im Bereich eines verbindlichen Bebauungsplans eine Entwicklungsfähigkeit und eine begrenzte angebotsorientierte Flächendarstellung anzuerkennen. Es wird hierzu auch plausibel dargelegt, dass der Standort für die mittel- und langfristige Gewerbeflächenentwicklung des Marktes Wilhermsdorf vorgesehen ist (vgl. Standortalternativenprüfung, Begründung Änderung FNP S. 13f). Es erfolgt zudem in Teilen ein Tausch mit der im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen, ca. 4,5 ha großen Gewerbebaufläche im Westen der Gemeinde. Jedoch ist bei der Dimension der mit dem vorliegenden Bebauungsplan WEST konkret mit Baurecht zu überplanenden Gewerbebaufläche von 7 ha, eine nachvollziehbarere und schlüssigere Bedarfsdarstellung u.a. mit den begründet ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben erforderlich. Eine entsprechende Bedarfsdarstellung kann beispielsweise durch eine differenzierte Aufstellung der substantiellen neuen Ansiedlungs- bzw. der innerörtlichen Verlagerungswünsche inkl. Verhandlungsstand und konkret benötigten Flächengrößen erfolgen. Es wird empfohlen sich mit den Flächenbedarfen der verschiedenen Gewerbearten und -unternehmen auseinanderzusetzen, die bisherigen Darstellungen entsprechend zu harmonisieren und die Angaben nachvollziehbar zu konkretisieren. Ggf. ist im Ergebnis auch zu prüfen ob und inwiefern die Flächenausweisung an den aktuell konkreten Bedarf anzupassen und eine Entwicklung beispielsweise in Abschnitten vorzunehmen ist. Auf die dabei notwendige Beachtung</p>	

Bebauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>von Ziel 3.3 LEP Bayern – Anbindegebot wird in diesem Fall vorsorglich aufmerksam gemacht.</p> <p>Während der hier bewertete Vorentwurf des Bebauungsplans WEST mit seinen Teilbereichen Wohn- und Gewerbegebiet als angebunden i.S.d. Ziels 3.3 LEP Bayern angesehen werden kann, wird an dieser Stelle jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass der weiterführende Bebauungsplan „Betriebshof Enßner“ nur dann als angebunden anzusehen ist, wenn der hier bewertete Bebauungsplan „WEST“ früher oder mindestens gleichzeitig rechtskräftig wird. Darauf ist im Zuge der beiden separaten Bauleitplanverfahren und den weiteren Verfahrensschritten dringend zu achten und sollte in den Planunterlagen jeweils nachvollziehbar dokumentiert werden. Auf die zugehörigen Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan „Betriebshof Enßner“ wird entsprechend verwiesen (vgl. RMF-SG24-8314.01-105-11-2).</p> <p>Grundsätzlich sollen gemäß Grundsatz 3.1 LEP Bayern flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die konkrete Gewerbe- bzw. Bauflächenplanung sollte aus landesplanerischer Sicht daher möglichst effizient und flächensparend erfolgen und es sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme konsequent genutzt werden (z.B. Kombination von Nutzungen u.a. bei ruhendem Verkehr durch Tiefgarage, Parkdeck oder Parkhaus, Mehrgeschossigkeit, höhere Baudichte, auch energetischer Beitrag durch Kraft-Wärmekopplungen, Überdachung mit Photovoltaikmodulen, etc ...).</p> <p>Weiterhin wird auch hier auf die Folgekosten der Flächenausweisung für die Kommune (z.B. für technische und soziale Infrastruktur) hingewiesen, die bei der Prüfung und Abwägung grundlegend mitberücksichtigt werden sollten (vgl. StMWi S. 5f).</p> <p>Es wird daneben angeregt um einer Entstehung von neuen Baulücken und "Spekulationsflächen" vorzubeugen, im vorliegenden Bebauungsplan für den Planbereich ein Baugebot vorzusehen und ebenso zu prüfen ob die Gewerbegebietsplanung oder Teile davon (z.B. bei konkreten und größeren einzelnen Ansiedlungsvorhaben) ggf. durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden können.</p> <p>Gemäß § 9.1 der Satzung des Bebauungsplans WEST sind im vorgesehenen Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sortimente des Innenstadtbedarfs gem. Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind hingegen</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>auf max. 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig. Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes zur Vermeidung der Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration (Urteil vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201), wird angeregt Aussagen auch zu Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs zu ergänzen.</p> <p>Im Hinblick auf die beabsichtigte Gesamtentwicklung im Westen des Marktes Wilhermsdorf und die dadurch potentiell ausgehenden Belastungen auf die betroffenen Straßen (v.a. St. 2252) ist vor dem Hintergrund von Ziel 4.1.1 und Grundsatz 4.2 LEP Bayern eine entsprechende Abstimmung mit den verkehrlichen Fachstellen angezeigt.</p> <p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht können bei Beachtung dieser Hinweise zurückgestellt werden.</p> <p>Hinweise der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken Die Anwendung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte auf der Grundlage des aktuellen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand Dezember 2021. Zu folgenden Punkten besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Klärungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Berechnungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind bezüglich der Grünflächen (GRZ 0,2) nicht nachvollziehbar. Aus der Begründung geht nicht hervor, auf welcher Grundlage eine GRZ von 0,2 angenommen wurde. • Sind auf Grünflächen die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden Bepflanzungen durchzuführen (z.B. Eingrünungsmaßnahme), ist gleichzeitig ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festzusetzen. In den Festsetzungen durch Planzeichen sind darüber hinaus zu erhaltende Bäume festgesetzt. Für diese Festsetzung ist ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen. Die Umsetzung der Festsetzungen zu Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen können andernfalls vom Markt Wilhermsdorf nicht eingefordert werden. • Die in der Begründung enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen die zur Anwendung des Planungsfaktors führen sind nicht konkret herausgearbeitet. Der Planungsfaktor zur Reduzierung des Kompensationsbedarfs kann ausschließlich unter der Voraussetzung angewendet werden, wenn die Vermeidungsmaßnahmen textlich festgesetzt werden und hinreichend begründet sind. Der Satzungstext und gegebenenfalls auch die zeichnerischen Festsetzungen sind entsprechend zu überarbeiten. 	

Bebauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets befindet sich eine in Nord Süd Richtung verlaufende Freileitung. Da die Freileitung in der Form möglicherweise nicht aufrechterhalten wird, ist der Erhalt der Zufahrt zu prüfen. Der Erhalt der Zufahrt wurde nicht näher begründet und weicht von der begründeten Bündelung ab. • Als externe Kompensationsmaßnahme soll eine Fläche aus dem Ökokonto des Markt Wilhermsdorf dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Aus unserer Sicht ist lediglich ein Verweis in der Begründung auf das Ökokonto in der Gemarkung Laubendorf (Flurnummer 1432) ohne Darstellung des konkreten Sachverhalts unzureichend. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sind konkret zu benennen, einschließlich der erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen. Weiterhin ist in einer Karte die Ökokontofläche und die abzubuchende Fläche flächenscharf darzustellen und dem Bebauungsplan entsprechend zuzuordnen (Zuordnungsfestsetzung). Alternativ könnte auch ein Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt werden. Bei einem Maßnahmenpool ist der aktuelle Zustand der Fläche in Wertpunkten zu benennen. • Das Entwicklungsziel und die Anerkennung der internen Maßnahme (Regenrückhaltebecken) als Ausgleichsmaßnahme, ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. <p>Zu den o.g. Punkten und zur Abstimmung der noch fehlenden Flächen (Eingriffsregelung und saP) wird abschließend eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.</p>	
4.	<p>Regierung von Mittelfranken - Gewerbeaufsichtsamt - vom 06.04.2022</p>	<p>Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungs und der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen für den Aufgabenbereich der Regierung von Mittelfranken -Gewerbeaufsichtsamt- keine Bedenken.</p>	<p>Schutzgut Mensch</p>
5.	<p>Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - vom 20.09.2023</p>	<p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.</p>	<p>Schutzgut Boden</p>

Bebauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
6.	<p>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vom 13.05.2023</p>	<p>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Allgemein Durch Tiefgaragen können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) entstehen. Vor Errichtung von Gebäuden, die großflächig in den Grundwasserkörper eingreifen, ist durch ein hydrogeologisches Gutachten der Einfluss auf das Grundwasser zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen zu planen. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.</p> <p>Bodenschutz Anders als in der Begründung dargestellt, sind im Umgriff des Bebauungsplans gemäß Übersichtsbodenkarte (Acker-)Regosole, (Acker-)Pelosole, Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye im Plangebiet vorherrschend.</p> <p>Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Insbesondere im Bereich von Geländeauffüllung und -abgrabungen sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu beachten. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen der Geländeauffüllung vermieden werden.</p> <p>Zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten bei der Entsorgung von überschüssigen Bodenmaterial empfehlen wir die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept. Oberstes Ziel sollte dabei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche sein.</p> <p>Abwasserbeseitigung Laut „Baugebiet West- Wohn-und Gewerbegebiet“ soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet ist nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und anschließende gedrosselt zur nächsten Vorflut abgeleitet. Für das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet und</p>	<p>Schutzgut Boden</p> <p>Schutzgut Wasser</p> <p>Schutzgut Mensch</p>

Bebauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Wohnbaugebiet wird ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal vorgesehen. Der Anschluss an den Bestand ist im Bereich der Schelmleithe geplant.</p> <p>Bezüglich der Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst, auf folgendes hinzuweisen: Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen u. a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung teilen wir mit, dass die Entwässerung der Flächen des Bebauungsplanes in den abwassertechnischen Unterlagen des Zweckverbandes Oberes Zenntal, die dem wasserrechtlichen Bescheid des Landratsamtes vom 23.11.2017 zugrunde liegen, nicht enthalten sind.</p> <p>Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung sind hier Angaben bzgl. des Ableitungsweges zur Kläranlage erforderlich. Wird das Schmutzwasser hin zur Kläranlage über ein Mischwasserentlastungsbauwerk abgeleitet, sind Aussagen bzw. ggf. auch Nachweise hinsichtlich einer ausreichenden Mischwasserbehandlung erforderlich.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten</p> <p>Gewässer Durch die neuen Baugebiete (bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.</p> <p>Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwä-</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>gung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.</p> <p>Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“.</p> <p>Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.</p>	
7.	<p>Staatliches Bauamt Nürnberg vom 19.04.2022</p>	<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). 2. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten. 3. Anhand der aktuellen und zu erwartenden Verkehrszahlen ist, mit der erneuten Beteiligung im Bauleitplanverfahren, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gemeindestraße „An der Steige“ / Staatsstraße St2252 gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) zu untersuchen und nachzuweisen. Weiterhin ist zu untersuchen, ob die Ausgestaltung des o.g Knotenpunktes, unter Berücksichtigung der aktuellen und zu erwartenden Verkehrszahlen, den gültigen Richtlinien (u.a. RAL) genügt bzw. welche Änderungen notwendig werden. 	<p>Schutzgut Mensch</p> <p>Schutzgut Boden</p> <p>Schutzgut Wasser</p>

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>4. Die Eckausrundungen der Einmündung der Gemeindestraße "An der Steige" in die St2252 müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können.</p> <p>Die entsprechende Schleppkurve nach dem Regelwerk „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).</p> <p>5. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit den o.g. Änderungen / Anpassungen entstehen.</p> <p>6. Sämtliche durch die neue Anbindung an die Staatsstraße entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 Ba-yStrWG).</p> <p>7. Sollten Änderungen/ Anpassungen am Knotenpunkt „An der Steige“/St2252 erforderlich werden ist zwischen dem Markt und dem Staatlichen Bauamt vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes eine Vereinbarung abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung von einem Ingenieurbüro für Verkehrsplanung vorzulegen. Unterhaltsmehrkosten sind abzulösen. Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Grunderwerb erfolgen durch den Markt. Der Abschluss der Vereinbarung ist rechtzeitig, unter Beigabe der abgestimmten Planung, beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Herrn Zelgy, zu beantragen.</p> <p>8. Sollte der Knotenpunkt umgebaut werden, wird die Erstellung eines Sicherheitsaudits einschließlich des Audits für Barrierefreiheit gemäß den „Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen (RSAS 2019)“ erforderlich. Der Markt erstellt dieses auf eigene Kosten und stimmt den zu beauftragenden zertifizierten Sicherheitsauditor und den Ablauf des Auditverfahrens mit der Straßenbauverwaltung ab. Der Planer nimmt zu den Auditberichten jeweils Stellung. Jeder Bericht ist zusammen mit der Stellungnahme des Planers vom Entscheidungsbefugten der Straßenbauverwaltung zu bestätigen.</p> <p>9. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>10. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>11. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>12. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p> <p>13. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde. (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 StVO i.V.m. § 4 Abs. 1 f, g ZustVVerk)</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).</p>	
8.	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.05.2022</p>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim nimmt zu oben aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:</p> <p>Bereich Landwirtschaft Ansprechpartner: Robert Schiefer, Jahnstraße 7, 90763 Fürth (Tel.: 0911/99715-1225)</p> <p>Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust an Kulturflächen im Umfang von fast 15 ha betroffen. Der Verlust an diesen Anbauflächen sollte im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion und mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Besonders, wenn es sich wie vorliegend um besonders ertragreiche Böden im Vergleich zu Böden im regionalen Vergleich handelt. Im Plangebiet liegen Böden mit einer Ackerzahl von 45 Bodenpunkten nach Reichsbodenschätzung vor. Ackerböden im Landkreis Fürth liegen als Vergleich bei Ackerzahlen von 44 Bodenpunkten.</p> <p>Der Verlust von Kulturflächen schwächt die Leistungsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Adäquater Ersatz für verlorene</p>	<p>Schutzgut Landschaft u. Fläche</p> <p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Artenschutz</p> <p>Schutzgut Boden</p>

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Flächen sind auf dem Kauf- und Pachtmarkt nur mehr sehr schwer zu bekommen. Um den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen so gering wie möglich zu halten, ist in den Planungen deshalb ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angezeigt.</p> <p>Hierzu verweisen wir auch auf Punkt 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und auf das erklärte politische Ziel in Bayern, den Flächenverbrauch deutlich zu verringern.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Planung soll der naturschutzrechtliche Eingriff sowohl mit plan-internen als auch externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Der externe Anteil soll über Abbuchung vom ausreichend vorhandenem gemeindlichen Ökokontos erfolgen (Ausgleichsmaßnahmen auf FlurNr. 1432 in Gemarkung Laubendorf bereits umgesetzt).</p> <p>Sollten im Rahmen der fortschreitenden Planung weitere Ausgleichsmaßnahmen auf zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden, bitten wir darum, auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen. Darüber hinaus sollte beachtet werden, dass diese Flächen bezüglich ihrer Flächenform, -größe und Art der Einschränkungen für die Landwirtschaft weiterhin zu bewirtschaften bleiben (z.B. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen – PIK). Ansonsten würden der Landwirtschaft über die tatsächlichen Bauflächen hinaus zusätzliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verloren gehen.</p> <p>Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung soll u.a. eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf dem Grundstück FlurNr. 142 (Gemarkung Dippoldsberg) erfolgen. Dabei soll ein entsprechender Blühstreifen angelegt werden (vermutlich an der Acker-/Wiesengrenze).</p> <p>Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wird diese Maßnahme hier abgelehnt, da es sich speziell beim Acker um einen besonders ertragreichen Boden handelt (Ackerzahl von 48). Darüber hinaus wird die benachbarte verbleibende Grünlandfläche durch die Anlage des Blühstreifens für eine Bewirtschaftung mit heutzutage üblichen landwirtschaftlichen Maschinen unwirtschaftlich werden. Die Größe und der Zuschnitt der verbleibenden Fläche würden eine weitere Bewirtschaftung zumindest stark einschränken bzw. sogar unmöglich machen. Sollte die Maßnahme weiterhin Bestandteil der Planung bleiben, fordern wir eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit Eigentümer und Bewirtschafter der Fläche.</p> <p>Um Abdruck des Abwägungsergebnis unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@alf-fu.bayern.de wird gebeten.</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
9.	<p>Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 06.04.2022</p>	<p>Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes des Marktes Wilhermsdorf keine Bedenken.</p> <p>Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.</p> <p>Das Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken bietet dem Markt Wilhermsdorf seine Unterstützung durch Instrumente der Innenentwicklung an. Ziel dieser Innen statt Außen Werkzeuge, wie z.B. ein dorfräumlicher Vorentwurf, ist, dass der Markt seine vorhandenen Potenziale durch Leerstände, Baulücken und Brachflächen nutzen und so den Flächenverbrauch für neue Baugebiete im Außenbereich minimieren kann. Information und Beratung erfolgen auf Wunsch durch Frau Dr. Verena Walter (Tel.: 0981/591-291 bzw. E-Mail: Verena.Walter@ale-mfr.bayern.de), die sich über eine Rückmeldung seitens des Marktes Wilhermsdorf freuen würde.</p>	<p>Schutzgut Fläche und Landschaft</p>
10.	<p>N-ERGIE Netz GmbH vom 05.05.2022</p>	<p>In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich.</p> <p>Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p> <p>Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen -insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen -befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Der Geltungsbereich wird von unserer 20 kV-Freileitung berührt. Den Leitungsverlauf und die Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) haben wir eingetragen. Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannungsfeldes. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsbereiches in Richtung der Leitungsmaste ist möglich. Bitte übernehmen Sie die Angaben in den Bebauungsplan.</p> <p>Die Leitung ist zum Abbau vorgesehen. Eine Absprache zwischen Herrn Stücklen und der</p>	<p>Schutzgut Boden</p>

Bebauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Gemeinde Wilhermsdorf (Hr. Baumann) ist bereits erfolgt. Ein Rückbautermin ist noch nicht bekannt. Bis zum Vollzug legen Sie uns bitte alle Baugesuche im Schutzzonenbereich zur Stellungnahme vor. Die dingliche Sicherung unserer Leitung wird von dieser Stellungnahme nicht berührt.</p> <p>Die Kosten für den erforderlichen Leitungsumbau sind vom Verursacher zu übernehmen, bzw. werden diese nach den eventuell bestehenden Verträgen geregelt.</p> <p>Für den erforderlichen Leitungsumbau und den damit verbundenen Kosten setzen Sie sich bitte mit Herrn Schick unter der Rufnummer 0911 802-17168 in Verbindung.</p> <p>Tiefbauarbeiten in einem Radius von 5,00 m um den Mast 96 sind nicht zulässig.</p> <p>Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen.</p> <p>Zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p>	
11.	<p>Gemeindewerke Wilhermsdorf vom 05.05.2022</p>	<p>Seitens der Gemeindewerke bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Folgendes ist jedoch anzumerken:</p> <p>Es kann von den Gemeindewerken für den Grundschutz eine Löschwassermenge von 96m³/h vorgehalten werden. Sollte aufgrund der GFZ und der Gefahr der Brandausbreitung, nach DVGW Arbeitsblatt W405, ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich sein, muss dieser anderweitig gedeckt werden. Ebenso sind darüber hinausgehende Wassermengen für den sogenannten Objektschutz durch den Grundstückseigentümer selbst zu decken.</p>	<p>Schutzgut Mensch</p> <p>Schutzgut Wasser</p>

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
12.	<p>Wasserbeschaffungsverband Unterulsenbach Vom 10.05.2022</p>	<p>Das Vorhaben liegt südlich von Unterulsenbach, ca. 300m außerhalb des Wasserschutzgebiets des Wasserbeschaffungsverbandes Unterulsenbach, somit sind die Belange des Trinkwasserschutzes nur geringfügig berührt. Der Wasserbeschaffungsverband stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu, allerdings müssen folgende Maßnahmen erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die wasserrechtlichen Vorschriften gemäß WHG, BayWG und VAWS sind zu beachten und einzuhalten. – Bodenabtrag, Veränderungen oder Beschädigungen wie z.B. Furchen, Fahrinnen, Erdaufschlüsse etc. der oberen Bodenschichten sind zu vermeiden, bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um eine Beeinflussung der die Grundwasserleiter schützenden Deckschichten so gering wie möglich zu halten. – Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. – Unfälle, die schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser haben können, sind unverzüglich den zuständigen Behörden zu melden. Im Falle einer Verunreinigung halten wir vor der Durchführung von Maßnahmen eine Stellungnahme des WWA Nürnberg für erforderlich. – zum Schutz unseres Trinkwassers bitten wir oberflächennahe Geothermie und Grundwasserpumpen nur nach Einzelfallprüfung und nur auf eine maximale Tiefe von 25m zuzulassen. 	<p>Schutzgut Wasser Schutzgut Boden</p>
13.	<p>Zweckverband zur Wasserversorgung der Dillenberggruppe vom 12.05.2022</p>	<p>Zu den uns übersendeten Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans „WEST -Wohn- und Gewerbegebiet“ in Markt Wilhermsdorf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 510 verläuft eine Fernwasserleitung. Bei der Bebauung des Grundstücks ist ein bebauungsfreier beidseitiger Streifen von je mindestens 3m einzuhalten.</p>	<p>Schutzgut Wasser Schutzgut Boden</p>

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
14.	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 26.04.2022</p>	<p>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Im Plangebiet sind zwar derzeit keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch aufgrund siedlungstopographischen Gesichtspunkten zu vermuten. So befinden sich der Bereich auf einer siedlungsgünstigen, spornartigen Hochterrasse zwischen Zenn und Ulsenbach, an dessen Zusammenfluss das 1096 erstmal erwähnte Wilhermsdorf angeöegt wurde. Westlich des Vorhabengebietes und weiter nordwestlich sind zwei Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-5-6530-0017 und D-5-6530-0018), in deren Umfeld nicht nur mit weiteren Bestattungen, sondern auch mit Siedlungen der Bestattungsgemeinschaft zu rechnen ist.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Dementsprechend ist aufgeführte Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG nicht ausreichend. Wir bitten Sie deshalb, stattdessen folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:</p> <p>https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmal-pflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf</p>	<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung</p> <p>https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016</p>	

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage</p> <p>https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
15.	<p>DFS Deutsche Flugsicherung GmbH vom 03.05.2022</p>	<p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Schutzgut Mensch</p>
16.	<p>IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 11.05.2022</p>	<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium und dem betroffenen Unternehmen dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände hinsichtlich der Planung bestehen.</p>	<p>Schutzgut Mensch Schutzgut Fläche</p>

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Betriebs- und Recyclinghof" dient der Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebes. Sie sichert somit auch Beschäftigung und Wirtschaftskraft, was aus wirtschaftlicher Sicht begrüßt wird. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.</p> <p>Angrenzend an das bestehende Wohngebiet wird eine Erweiterung für Wohnen geplant, was den Bedürfnissen vor Ort entgegenkommt.</p> <p>Die Standortsicherung bestehender Betriebe hat für die IHK oberste Priorität. Insofern setzen wir uns für optimale Standortbedingungen vor Ort ein. Mit der geplanten Ausweisung für Gewerbe angrenzend an die geplante Wohnbebauung können potenzielle Nutzungskonflikte entstehen. Daher bitten wir Sie bei der konkreten Ansiedlung auf Verträglichkeit zu achten.</p> <p>Die Bauleitplanung hat auch die Aufgabe potenzielle Zielkonflikte zu erkennen und durch entsprechende Festsetzungen zu vermeiden. Daher begrüßen wir es, dass die Wohnbebauung durch einen Lärmschutzwall von dem zukünftig angrenzenden Gewerbegebiet abgeschirmt wird. So kann sichergestellt werden, dass ansiedelnde Unternehmen uneingeschränkt entwickeln können.</p> <p>Gerne stehen wir für weitere wirtschaftsrelevante Gespräche zur Verfügung und danken für die Beteiligung am Verfahren.</p>	
17.	Landesjagdverband Bayern vom 03.05.2022	<p>Aus Sicht der Jägerschaft ist es erforderlich, die geplanten Begrünungsmaßnahmen und vornehmlich auch das Regenrückhaltebecken ohne Zäunung zu errichten. Hierdurch wird sichergestellt, dass die neu geschaffenen Flächen auch tatsächlich als Deckung und Lebensraum für freilebende Tiere genutzt werden kann.</p> <p>Für die Zeit des Anwachsens der Bepflanzung (max. 3 Jahre) kann, wenn erforderlich, eine Zäunung akzeptiert werden. Der Abbau der Schutzzäunung ist zu gewährleisten.</p>	Schutzgut Tiere und Pflanzen

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
18.	Anonym vom 10.05.2022	<p>Mein Grundstück grenzt unmittelbar an Flurstück [REDACTED] des Planungsgebietes. Als unmittelbar Betroffene bitte ich Sie daher, mein Anliegen zur Kenntnis zu nehmen und in Ihrer weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Vortrag Sachverhalt:</p> <p>Gemäß Planblatt u. Schemaschnitt ist an der Grenze zwischen Flurstück [REDACTED] und [REDACTED] auf der sogenannten Ausgleichsfläche eine Bepflanzung mit Bäumen und Büschen vorgesehen. Naturgemäß ist die Ausbreitung des Wurzelwerkes dieser Bäume und Sträucher auf mein Grundstück nicht zu verhindern. Dies beeinträchtigt aber den landwirtschaftlichen Pflanzenwuchs im Randbereich in der gesamten Länge ganz erheblich - sowohl durch Nährstoff- und Wasserentzug, als auch durch strukturelle Störung des Wurzelwachstums.</p> <p>Auch der Schattenwurf der Bäume schadet dem Pflanzenwuchs ganz massiv und zusätzlich behindert das überhängende Astwerk der Bäume im Laufe der Zeit zunehmend die Befahrung des Ackers durch die landwirtschaftlichen Maschinen.</p> <p>Dazu stellt diese enge Nähe von Wohnfläche und Ackerfläche bekanntlich eine unvermeidliche und chronische Reibungsfläche zwischen Anwohnern und Landwirt dar.</p> <p>Aufgrund der starken Gefälleneigung (siehe Schemaschnitte Gelände) wird zusätzlich das reale Risiko der Ackerbodenausschwemmung bei unerwartet heftigen Starkregenereignissen und einer sich als dann eben doch unzureichend erweisenden Regenrückhaltung in voller und nicht mehr wiedergutzumachender Schädigung auf mein Grundstück abgewälzt. Ein ausgeschwemmter Acker ist kein Acker mehr!</p> <p>Gerade die jüngste Vergangenheit hat eindrücklich und unmißverständlich gezeigt, daß praktisch alle bisherigen Annahmen bezüglich zu erwartender Niederschlagsmengen falsch waren - mit bekanntlich fatalen Folgen - und sich das angesichts des unerbittlichen Klimawandels noch weiter fortsetzen wird.</p> <p>In der Summe führt dies zu einer erheblichen bzw. totalen Beeinträchtigung der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung und letztlich - da der Acker in der Folge nicht mehr wie gewohnt bzw. überhaupt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden kann - zum Verlust der bisher gegebenen Wirtschaftlichkeit und somit zu einem Schaden, dem kein angemessener Ausgleich gegenübersteht bzw. stehen kann.</p>	<p>Schutzgut Boden</p> <p>Schutzgut Tiere u. Pflanzen</p> <p>Schutzgut Mensch</p> <p>Schutzgut Wasser</p>

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		<p>Stellungnahme:</p> <p>Damit führt dieser planungsbedingte Eingriff zu einer offenbar nicht beabsichtigten, für mich jedoch unbilligen und nicht hinnehmbaren Härte.</p> <p>Antrag:</p> <p>Eine nachträgliche Heilung der Mängel stellt keinen vernünftigen und gangbaren Weg dar. Vielmehr kann und sollte diese Konflikt- und Schadenssituation bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.</p> <p>Ich beantrage daher, mein Grundstück in den Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplans einzubeziehen, und damit in den Bereich der Bebauung aufzunehmen. Dadurch wird genügend Raum für eine wohl auch zukünftig ausreichende und angemessene Übergangsfläche zwischen Bebauung und hangabwärts liegend angrenzenden Ackerflächen geschaffen. Insbesondere ist diese Änderung gerade unter Würdigung nachbarlicher Interessen - und deren Ausgleich - mit den öffentlichen Belangen gut vereinbar.</p> <p>Ich danke Ihnen für Ihre wohlwollende Entgegennahme meines Anliegens.</p>	

Unterlagen und Gutachten zum Bebauungsplan mit umweltbezogenen Informationen:

1. Umweltbericht

erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

Im Umweltbericht wurde verbalargumentativ eine Erfassung der Bestandssituation zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter durchgeführt, die Auswirkungen der Planungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfasst sowie eine Bewertung für das jeweilige Schutzgut und mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorgenommen. Der Umweltbericht ist integrierter Teil der Begründung zum Bebauungsplan

2. speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt durch das Büro ÖFA, Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, Stand Fassung 10/2021:

Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Besbauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.-Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
----------	---------------------------------	---------------	------------------------

3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Tabelle mit vergleichender Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft mit zugehörigen grafischen Darstellungen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn vom 20.10.2023:

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan „WEST Wohn- und Gewerbegebiet“ unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fassung aus dem Dezember 2021

4. Bodengutachten

Geo- und umwelt-/abfalltechnischer Untersuchungsbericht, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, Stand der Fassung 24.11.2021:

Erfassung und Bewertung der Boden- und Geologieverhältnisse, Voruntersuchung auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der bestehenden Böden im Plangebiet

5. Immissionsschutzgutachten

Bericht Nr. 2106/2659A vom 29.09.2023 erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach an der Pegnitz

Erfassung und Bewertung der Lärmauswirkungen aus den Planungen sowie Vorgaben für die Bauleitplanung

6. Verkehrsgutachten

erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn vom 20.10.2023,

Erfassung der Bestandsverkehrsbelastungen und Verkehrsprognose für die Planungen sowie Leistungsfähigkeitsnachweis der Anbindung an die Staatsstraße St 2252

7. Verkehrszählung

integriert in das Verkehrsgutachten, durchgeführt durch Geovista GmbH, Filchnerstraße 2, 95448 Bayreuth,

Erfassung der Bestandsverkehrsbelastungen

8. Maßnahmenfläche für CEF-Maßnahmen::

Lageplan mit Verortung der geplanten CEF-Maßnahmenfläche und Abgrenzung der geplanten Teilmaßnahmen auf der Fläche

9. Schnittdarstellungen

Grafische Darstellung der Auswirkungen geplante Auffüllungen auf das lokale Landschaftsbild