

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Wilhermsdorf

hier: Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. BauGB
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

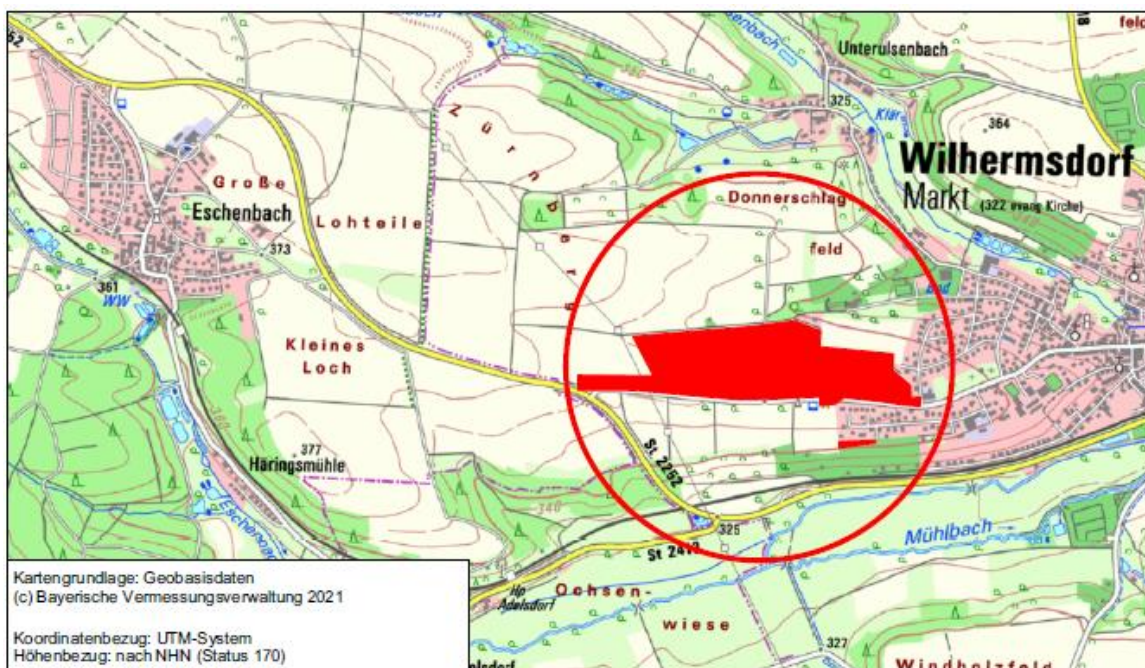
Der Marktgemeinderat des Marktes Wilhermsdorf hat in der Sitzung am 11.02.2022 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Wilhermsdorf in einer Teilfläche zu ändern. Sie befindet sich im Bereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ sowie im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner.“

In seiner Sitzung am 11.02.2022 hat der Marktgemeinderat über den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans beraten und diesen in der Fassung vom 11.02.2022 gebilligt. Der Entwurf war vom 04.04.2022 bis 13.05.2022 frühzeitig öffentlich ausgelegt.

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 20.10.2023 wurden die eingegangenen Stellungnahmen mit- und gegeneinander abgewogen und der unter Beachtung der erfolgten Abwägung erarbeitete Entwurf der Bauleitplanung gebilligt. Weiterhin wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlichen Träger beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans:

Flurnummern 510, 1250, 1252/2, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1263, 1264, 1265, 1266, 1268/1 und 1268/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 274/3, 277, 277/3, 277/4, 277/5, 277/7, 1245, 1267, 1268, und 1355/2 jeweils der Gemarkung Wilhermsdorf



Übersichtslageplan zur Lage der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Marktgemeindegebiet, ohne Maßstab
(© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll im Änderungsbereich die städtebaulich geordnete Entwicklung von gewerblichem Bauland, Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ westlich von Wilhermsdorf planerisch ermöglicht werden. Der Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 21 Hektar und befindet sich westlich der Siedlungsflächen von Wilhermsdorf.

Die beiden Änderungsbereiche befinden sich westlich von Wilhermsdorf.

Es werden zwei Teilbereiche geändert. Zum einen wird eine Grünfläche am Südrand der bestehenden Siedlung an der Neustädter Straße zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Bereich ist ca. 1.500 m² groß und wird umgrenzt:

- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

- im Norden: durch bestehende Wohnbauflächen
- im Osten: durch bestehende Wohnbaufläche
- im Süden: durch Grünflächen, die teilweise als Biotop kartiert sind

Der zweite, wesentlich größere Teilbereich, ist ca. 20 ha groß und grenzt westlich an die Siedlungsflächen von Wilhermsdorf an. Hier sollen bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereiche zum einen als Wohnbaufläche und zum anderen als gewerbliches Bauland sowie als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Betriebshof dargestellt werden. Weiterhin sollen bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellte Bereiche westlich der 380 kV Freileitung zukünftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Dieser Änderungsbereich ist umgrenzt:

- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie durch Feldgehölze
- im Osten: durch bestehende Wohnbaufläche
- im Süden: durch die Straße „An der Steige“ und daran anschließende Siedlungsflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Gesamtplanungsabsichten stellen sich grafisch wie folgt dar:



Verkleinerter Auszug aus dem Planblatt zur Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab, © Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2022, geodaten.bayern.de

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wurde erstellt und ist, bestehend aus Planblatt mit zeichnerischen Darstellungen und Begründung, Umweltbericht, Zusammenstellung der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den weiteren Anlagen (Fachgutachten) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

17.11.2023 bis 20.12.2023

im Internet auf der Homepage des Marktes Wilhermsdorf unter www.markt-wilhermsdorf.de → **Rubrik Service & Politik** → **Bekanntmachungen** → **aktuelle Bauleitplanung** veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

Zusätzlich liegt die Änderung des Flächennutzungsplans während dieses Zeitraums im Rathaus des Marktes Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf aus und kann während der allgemeinen Dienststunden (jeweils Montag bis Freitag 7.30 – 12.00 Uhr sowie Dienstag 16.30 – 18.00 Uhr) eingesehen werden. Den berufstätigen Bürgern wird dies, nach vorheriger Terminabsprache, auch außerhalb der allgemeinen Dienststunden ermöglicht.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, in elektronischer Form (rathaus@markt-wilhermsdorf.de), auf dem Postweg an: Markt Wilhermsdorf, Hauptstr. 46, 91452 Wilhermsdorf oder mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden im Rathaus des Marktes Wilhermsdorf, Hauptstr. 46, 91452 Wilhermsdorf vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, soweit die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nicht von Bedeutung ist. (§ 4a Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2, Halbsatz 2 BauGB)

Umweltbezogene Informationen liegen in Form des Umweltberichtes vor. Im Umweltbericht wurde verbalargumentativ eine Erfassung der Bestandssituation zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft und Fläche 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. Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring). **Ferner sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar**

| Schutzgut | Art der umweltbezogenen Information/Stellungnahme |
|---|---|
| <p>Mensch (insbesondere Lärm und andere Emissionen, Erholung und Verkehrssicherheit)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme des Landratsamtes Fürth hinsichtlich des Umgangs mit Altlasten • Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes mit Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und Bebauungsdichte • Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg mit Aussagen zur Entwässerung und dem Umgang mit Starkregenereignissen • Stellungnahme der Gemeindewerke Wilhermsdorf hinsichtlich der Löschwasserversorgung • Stellungnahmen der IHK Mittelfranken hinsichtlich dem Erhalt bzw. zusätzlichen Arbeitsplätzen • Stellungnahme der DFS Deutschen Flugsicherung mit Aussagen zum Luftverkehr • Stellungnahme des Bund Naturschutzes hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der nahegelegenen Schule und Kindertagesstätte • Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Aussagen zu Emissionen aus der Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen |
| <p>Tiere und Pflanzen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme des Landratsamtes Fürth mit Hinweisen zum vorhandenen Biotop und der Obstbaumreihe • Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Eingrünungsmaßnahmen • Stellungnahme des Landesjagdverbandes Bayern mit Aussagen zur Einzäunung des Regenrückhaltebeckens • Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Hinweisen zu Pflanzungen im Änderungsgebiet |
| <p>Boden</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme des Landratsamtes Fürth mit Hinweisen zu Altlasten • Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg mit Aussagen zum Bodenschutz, zur Abwasserbeseitigung und zum Umgang mit Starkregenereignissen • Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Aussagen zur Bodenqualität • Stellungnahmen der Versorger mit Hinweisen zu bestehenden und neu geplanten Leitungen • Stellungnahmen des Bund Naturschutzes und aus der Öffentlichkeit hinsichtlich des Umgangs mit Starkregenereignissen |
| <p>Wasser</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme des Landratsamtes Fürth mit Hinweisen zu Altlasten und des Umgangs mit Niederschlagswassers • Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg mit Aussagen zum Gewässerschutz und zur Entwässerung und zum Umgang mit Starkregenereignissen • Stellungnahmen des Wasserversorger mit Aussagen zu Wasser- und Löschwasserversorgung • Stellungnahmen des Bund Naturschutzes und aus der Öffentlichkeit hinsichtlich des Umgangs mit Starkregenereignissen und dem Niederschlagswassers |
| <p>Landschaft / Fläche</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken und des Regionalen Planungsverbandes bzgl. des Anbindegebotes und der Flächeninanspruchnahme • Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Aussagen über die Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Flächen • Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken bzgl. Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz • Stellungnahme des Bundes Naturschutz hinsichtlich des Flächenverbrauchs |
| <p>Kultur- und Sachgüter</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Aussagen im Umweltbericht • Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Aussagen zur Denkmalvermutungsfläche und den daraus resultierenden Auswirkungen |

| | |
|--|---|
| Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen | <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahmen der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Mittelfranken) und des Planungsverbandes Region Nürnberg mit Aussagen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung |
| Klima und Luft | <ul style="list-style-type: none"> • Aussagen im Umweltbericht |
| Wechselwirkungen | <ul style="list-style-type: none"> • Aussagen im Umweltbericht |
| Fachgutachten mit umweltbezogenen Inhalten | <ul style="list-style-type: none"> – speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung „Siedlungsentwicklung am Westrand“, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth, vom 09.12.2019 mit Anpassungen vom 04.10.2021 sowie Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung „Bebauung in Flur 1268 (Zürnberg)“, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth, vom 04.10.2021: Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. • Standortalternativenprüfung – integriert in die Begründung mit Untersuchung alternativer Entwicklungsmöglichkeiten für die vorliegenden Planungen, den Verzicht auf die Planungen sowie Innenentwicklungspotenziale sowie zugehörige grafische Darstellungen als gesonderte Anlage zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn |

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Die in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung im Rathaus des Marktes Wilhermsdorf, Hauptstr. 46, 91452 Wilhermsdorf eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

Zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch diese Planungen berührt werden können sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Ergebnisse dieser öffentlichen Auslegung werden anschließend in einer öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates erörtert und abgewogen.

Wilhermsdorf, den 10.11.2023

Uwe Emmert
Erster Bürgermeister