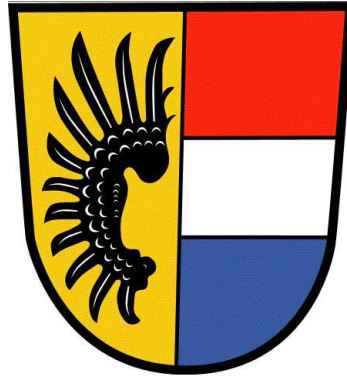


Stadt Heideck



Bebauungsplan für die „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbuck“ im Ortsteil Seiboldsmühle

Behandlung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Einwendungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungstabelle für die Stadtratssitzung am 28.11.2023

| Eingegangene Einwendungen, Hinweise und Anregungen | Abwägung durch den Stadtrat |
|--|--|
| | |
| <p>Landratsamt Roth</p> | <p>24.10.2023</p> |
| <p>Der Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 14,9 ha. Der Planungsbereich liegt im Norden des Ortsteiles Seiboldsmühle, unmittelbar nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Kohlbuck“ und soll als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Der Planentwurf entspricht nach Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Deshalb läuft zeitgleich das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).</p> <p>Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p> | |
| <p>1. <u>Naturschutzfachliche Belange:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus naturschutzfachlicher Sicht stehen dem Bebauungsplan keine Versagungsgründe entgegen. • Das Gebiet war bis zum Kreistagsbeschluss im Sommer als LSG ausgewiesen und liegt zudem im Natura 2000, dem SPA-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet 6832-471 „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“. • Es wurde seit Jahren versucht, Alternativen für das Gewerbegebiet zu finden und schon vorab ornithologische Grob-Untersuchungen gemacht, inwieweit eine Erweiterung im Vogelschutzgebiet möglich wäre. Hierbei wurde festgestellt, dass der Waldbereich östlich von Mauk von seinen Habitatstrukturen wesentlich wertvoller für das Vogelschutzgebiet ist, als die geplante Erweiterungsfläche für „Kohlbuck II“. • Mit dem Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. • Der erforderliche Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft erfolgte nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Bei der vorgelegten Berechnung wurden öffentliche Grünflächen, insbesondere naturnahe Rückhaltebecken, ein Lärmschutzwall im Gebiet mit geringem BNT mit dem Faktor 0,0 und bei einem mittleren BNT mit dem Faktor 0,2 angesetzt. Der Wald wird hier gerodet, der Waldboden zerstört und bis sich hier ein naturnaher Lebensraum entwickelt, vergeht eine gewisse Zeit. Zudem müssen Rückhaltebecken immer wieder gereinigt bzw. entschlammte werden. So ist der Faktor 0,0 durch den Faktor 0,3 und der Faktor 0,2 durch den Faktor 0,5 zu ersetzen. Somit erhöht sich der Ausgleichsbedarf für diese Flächen entsprechend und der Ausgleichsbedarf ist neu zu berechnen. Mit den vorgelegten Ausgleichsflächen besteht grundsätzlich Einverständnis, inwieweit sie nach Überarbeitung des Ausgleichsbedarfs noch ausreichen, ist dann nochmals zu überprüfen. | <p>Die vorgebrachten allgemeinen Aussagen und Hinweise zu den naturschutzfachlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im besonderen vorgebrachten Anregungen und Einwendungen werden berücksichtigt und wie nachfolgend im Einzelnen dargelegt in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die genannten öffentlichen Grünflächen werden mit den vorgeschlagenen Faktoren angesetzt und der Ausgleichsbedarf neu berechnet. Die Ausgleichsflächen werden erweitert und die Bebauungsplanunterlagen entsprechend angepasst.</p> |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge des vorliegenden Bauleitverfahrens wurden umfangreiche faunistische Erhebungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden 10 Fledermausarten festgestellt, welche den Wald v.a. als Jagdgebiet nutzen. Wochentuben können ausgeschlossen werden, jedoch sind Einzelquartiere bzw. Spaltenquartiere möglich. Zudem konnten Zauneidechsen, Blindschleichen und eine Ringelnatter nachgewiesen werden. Die Haselmaus konnte ausgeschlossen werden. Zudem wurden die Vögel erhoben, insgesamt wurden 55 Arten festgestellt. 34 als vermutliche Brutpaare, was durchschnittlich ist. Hierbei sind 10 Vogelarten planungsrelevant. Insbesondere der Baumpieper weist eine hohe Dichte auf mit 6 Revieren im betroffenen Wald und 3 Revieren im Umfeld. Dieser ist in Bayern als stark gefährdet eingestuft. Auch die Waldschnepfe, der Grau- und Trauerschnäpper konnten nachgewiesen werden. Für die wertgebenden Arten, insbesondere für den Baumpieper sind vorab CEF-Maßnahmen erforderlich. So kommt auch die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Gewerbegebietes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele führen wird. Es werden zwar 13,5 ha des Natura 2000-Gebietes dauerhaft in Anspruch genommen. dafür wird jedoch eine Ausgleichsfläche bereitgestellt. Diese ist größer als die Gewerbegebietsfläche und auch besser geeignet für die Erhaltungszielarten. Somit ist gewährleistet, dass das Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“ keine Wertminderung erfährt und dass die Funktion des Netzes Natura 2000 erhalten bleibt. Alle Kartierungen erfolgten nach anerkannten Standards (Straub et Albrecht von 2011) und Befragung von Fachleuten und Gebietskennern. • Die Festsetzung, dass 50 % der Dachflächen mit PV-Anlagen zu versehen sind, wird begrüßt. • Nachfolgende Punkte sind in der weiteren Planung zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> - Der Naturschutzbeirat muss nochmals beteiligt werden, da hier in das Natura 2000-Gebiet eingegriffen wird. Weitere Forderungen können deshalb derzeit nicht ausgeschlossen werden. - Die CEF-Maßnahmen für den Baumpieper und auch den Ziegenmelker sind umgehend in Begleitung einer versierten Fachkraft herzustellen, zu dokumentieren und die Berichte der uNB vorzulegen. Der Ansprechpartner ist der uNB zu benennen. - Alle Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der vorgelegten Planung des Büros Klos umzusetzen. - Alle artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten, zu dokumentieren und durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Der Ansprechpartner ist ebenfalls der uNB zu benennen und die Berichte sind unaufgefordert vorzulegen. | <p>Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.</p> <p>Alle Kompensationsmaßnahmen werden wie im Bebauungsplan geplant umgesetzt. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden von einer qualifizierten Fachkraft begleitet (ökologische Baubegleitung) und dokumentiert. Die Berichte werden der uNB vorgelegt. Die Bebauungsplanunterlagen werden um eine Festsetzung zur ökologischen Baubegleitung ergänzt.</p> |
| <p>2. <u>Immissionsschutzfachliche Belange:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Lärmproblematik wurde bereits im jetzigen Stadium gut abgearbeitet. In 1.10 der Satzung sollte als Formulierung bzgl. der TA Lärm der Passus „in der jeweils gültigen Fassung“ aufgenommen werden. | <p>Wird berücksichtigt. Der Verweis auf die TA Lärm wird mit dem Passus „in der jeweils gültigen Fassung“ versehen.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>3. <u>Belange Gesundheitsamt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen. • Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch den Anschluss an benachbarte Gebiete sicherzustellen. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Deckung von Spitzen muss gewährleistet werden. • Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z. B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 57 WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen. • Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor (Fa, iGi CONSULT vom 17.02.2023). Inhalte beschriebene Empfehlungen, sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen. | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht ist bereits in den Bauungsplanunterlagen enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Das Wasserwirtschaftsamt wird an der Bauleitplanung sowie an der späteren Erschließungsplanung beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens wurden als Festsetzungen vollständig in den Bauungsplan übernommen.</p> |
| <p>4. <u>Belange kommunales Abfallwesen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Landkreis Roth bzw. dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen entleert die am Abfuhrtag bereitgestellten Restmüllgefäße und Wertstoffsammeltonnen (Biomüll und Altpapier) grundsätzlich dann, wenn die Müllgefäße am oder vor dem Grundstück so aufgestellt sind, dass diese ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Ist dies nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich, haben die Überlassungspflichtigen (Nutzer der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke) die Müllgefäße selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden (vgl. § 15 Abs. 4 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises). • Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis Roth zur Abholung und Einsammlung der o.g. Abfälle bzw. Wertstoffe grundsätzlich 3-achsige Lkws mit einer Gesamtlänge von 11,5 Metern eingesetzt. Zum gefahrlosen Befahren benötigen die Abfallsammelfahrzeuge auf der Fahrbahn ein Lichtraumprofil mit einer Breite von 3,55 Metern (2,55 m Fahrzeugbreite sowie links und rechts jeweils 0,5 m Lichtraum) und einer Höhe von 4,50 Metern. Die Angabe bezieht sich auf eine gerade Streckenführung, bei Kurven erhöht sich der Bedarf auf bis zu 5,50 Meter (bei einer 90-Grad-Kurve). Nach den Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV 44 und DGUV 43) ist das Rückwärtsfahren | |

| | |
|---|---|
| <p>von Abfallsammelfahrzeugen wegen der hohen Unfallgefahr, insbesondere in Wohnstraßen, grundsätzlich unzulässig. Die Müllgefäße sind deshalb an Stellen zur Entleerung bereitzustellen, bei denen ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird. Müssen die Abfallsammelfahrzeuge in Sackgassen/Stichstraßen einfahren, muss am Ende der Straße die Möglichkeit zum Wenden bestehen. Für einen 3-achsigen-LKW wird ein äußerer Wendekreisradius von 10,25 m benötigt. Wendehämmer erfordern Rangiermanöver und sind damit ungünstiger als Wendekreise oder Wendeschleifen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) müssen beachtet werden. Die Wendeanlagen müssen zu Zeiten der Abfuhr von parkenden Fahrzeugen oder Hindernissen freigehalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Können die Grundstücke dennoch nicht direkt mit den Müllsammelfahrzeugen angefahren werden, bedeutet dies, dass die Nutzer der nicht anfahrbaren Grundstücke ihre Müllgefäße zu einem zentralen und ausreichend großen Sammelplatz bringen müssen. | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erschließung mittels Ringstraßen ohne Sackgassen ist die reibungslose Anfahrt für Müllsammelfahrzeuge im gesamten Gewerbegebiet sichergestellt.</p> |
| <p>5. <u>Sonstiges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur textlichen Festsetzung Nr. 1.10 der Satzung „schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente“: Nach aktueller Rechtsprechung – BayVGH vom 12.12.2022 Az. 9 N 19.600 – ist die Festsetzung, im Baugenehmigungsverfahren stets eine schalltechnische Berechnung vorlegen zu müssen, mangels gesetzlicher Grundlage unwirksam. Die Festsetzung der verpflichtenden Beibringung einer schalltechnische Berechnung wird nicht von § 9 Abs. 1 BauGB erfasst. Sie kann auch nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden, weil damit keine baulichen oder technischen Vorkehrungen i.S.D. Vorschrift festgesetzt werden, die, wie beispielsweise bei der Festsetzung einer Lärmschutzwand oder von Schallschutzfenstern, für sich geeignet wären, schädliche Umwelteinwirkungen abzuwehren. | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die exakte Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 1.10 lautet: „Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente [...] ist [...] auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen“. D.h. es ist nicht generell eine schalltechnische Berechnung vorzulegen, sondern nur, wenn die Genehmigungsbehörde dies im Einzelfall veranlasst/verlangt (z. B. wenn Zweifel an der Einhaltung der Emissionskontingente bestehen). Insofern liegt hier kein Widerspruch zur zitierten Rechtsprechung des BayVGH vor. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p> |
| <p>Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten drucktechnisch und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt. Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB – hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin – und legen Sie uns bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB den Änderungsentwurf zusätzlich zur digitalen Version 2-fach in Papierform vor. Bitte berücksichtigen Sie bei der Bekanntmachung auch die aktuellen Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiteren Vorschriften vom 03.07.2023 (v.a. §§ 3, 4 und 4a BauGB – Veröffentlichung im Internet). Soweit Ausgleichsflächen außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegen reicht bei der Offenlegung lediglich die Angabe der Flurnummer/Gemarkung zur Erfüllung der Anstoßfunktion nicht aus, ein entsprechender Kartenausschnitt ist für diese Flächen erforderlich (andernfalls liegt ein Verfahrensfehler nach § 214 Abs, 1 Nr. 2, Halbs. 1 BauGB vor).</p> | <p>Die Verfahrenshinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahrensablauf entsprechend beachtet.</p> |

| Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde | | 04.10.2023 |
|--|--|-------------------|
| <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 zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> | | |
| <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen ca. 14,9 ha Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (16. Änderung).</p> <p>Der Bedarf an Gewerbeflächen wird begründet dargestellt. Innenentwicklungspotenziale sind nicht verfügbar. Alternativen wurden entsprechend geprüft.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet. Laut Ziel 7.1.3.5 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) sollen die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Eine Herausnahme wurde laut Begründung bereits beschlossen. Zudem liegt das Plangebiet im Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“. Gemäß Ziel 7.1.3.5 (RP7) soll das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Vogelschutzgebieten, erhalten und gepflegt werden. Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Vogelschutzgebiet wurde durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets verträglich ist. In Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange wird auf die zuständigen Fachstellen verwiesen.</p> <p>Das betroffenen Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (TR 10, RP7, Kapitel 7.2.3.4) wurde in der Planung berücksichtigt. Auch hier wird auf die zuständigen Fachstellen verwiesen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Fachstellen für den Naturschutz und die Wasserwirtschaft wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p> | |
| <p>Die Textlichen Festsetzungen lassen unter 1.2 „Ausnahmen und besondere Bestimmungen“ Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche zu. Ausweisungen für Flächen für Betriebe dieser Größenordnung unterliegen den Zielen zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten im Kapitel 5.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Diese Festsetzung ist nicht mit den Zielen des LEP vereinbar. Auf § 11 Abs. 3 BauNVO wird hingewiesen.</p> <p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht können zurückgestellt werden, wenn die textlichen Festsetzungen an die Ziele im Kapitel 5.3 des LEP angepasst werden.</p> | <p>Wird berücksichtigt. Nach Rücksprache mit der höheren Landesplanungsbehörde wird die maximale Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe von 1.200 m² auf 800 m² reduziert. Satzung und Begründung werden entsprechend angepasst.</p> | |

| Planungsverband Region Nürnberg | | 25.09.2023 |
|---|------------------------------------|-------------------|
| <p>Der Planungsausschuss des Planungsverbandes Region Nürnberg hat in seiner Sitzung vom 25.09.2023 die beiliegende Stellungnahme beschlossen.</p> <p>Der Beschluss stellt gleichzeitig die Stellungnahme des Planungsverbandes 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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>Bevölkerungsentwicklung: 1990: 4.441 Ew., 2000: 4.908 Ew., 2010: 4.645 Ew., 2020: 4.653 Ew. Zentralörtliche Einstufung: Grundzentrum</p> | |
| <p>Die Stadt Heideck plant die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbuck“. Das geplante Gewerbegebiet „Am Kohlbuck II“ befindet sich im Norden des Ortsteils Seiboldsmühle und liegt ca. 1 km nordöstlich von Heideck. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 14,9 ha. Die Vorhabenfläche ist aktuell bewaldet. Der wirksame Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend geändert werden (16. Änderung).</p> | |
| <p><u>Bewertung aus regionalplanerischer Sicht:</u></p> <p>Vor Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich soll gemäß Grundsatz 3.1.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Dies ist gemäß Begründung zu LEP 3.1.1 (G) gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislichen Bedarf orientiert. Insbesondere aber erfordert Ziel 3.2 LEP (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), dass dabei zunächst vorhandene Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen sind. Eine im Außenbereich geplante Flächenneuausweisung ließe sich somit nur begründen, wenn bereits vorhandene Innenentwicklungspotenziale in diesem Umfang nicht zur Verfügung stünden.</p> <p>Laut Begründung zu o. g. Vorhaben liegen der Stadt Heideck 29 konkrete Anfragen von Unternehmen nach Gewerbebauland vor. Der konstatierte Gesamtflächenbedarf beträgt demnach rund 9,2 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans wird insgesamt eine Netto-Baufläche von rund 9,6 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die vorläufige Parzellierung sieht eine Einteilung in 29 Gewerbebauparzellen mit Flächengrößen zwischen ca. 860 m² und ca. 10.700 m² vor, wobei die Flächen bereits überwiegend mit den vorhandenen Bauwerbern abgestimmt wurden (s. Begründung zum Bebauungsplan S.10).</p> <p>Der angegebene Bedarf für die zusätzliche Neudarstellung gewerblicher Bauflächen in Höhe von 9,6 ha wird aus regionalplanerischer Sicht als verträglich bewertet.</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Heideck sind keine nennenswerten gewerblichen Bauflächen vorhanden. In den Planunterlagen wurde zudem dargelegt, dass kleinere Baulücken in den vorhandenen Gewerbegebieten nicht zur Verfügung stehen, da sie zum einen in privater Hand und zum anderen als künftige Erweiterungsflächen zurückbehalten werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich jedoch vollständig in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“. Gemäß Ziel 7.1.3.5 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) sollen die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Laut vorliegenden Unterlagen liegt ein Beschluss des Kreistags des Landkreises Roth zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung vor, der Geltungsbereich soll aus dem LSG her-</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>ausgenommen werden. Die Verordnung soll im Laufe des Verfahrens angepasst werden (s. Umweltbericht, Kap. 5.2.2). Andernfalls wäre eine positive Einschätzung der naturschutzfachlichen Stellen nachzuweisen, dass des Planvorhaben die Schutzzwecke des LSG nicht beeinträchtigt, um die Zielkonformität mit RP (7) 7.1.3.5 zu gewährleisten.</p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Planvorhabens liegt des Weiteren innerhalb des großräumigen Vogelschutzgebiets „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“. Gemäß Ziel 7.1.3.5 (RP7) soll das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Vogelschutzgebieten, erhalten und gepflegt werden. Den Unterlagen wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorlauf der südlichen Frankenalb“ beigefügt. Diese kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets verträglich ist. Eine abschließende Bewertung hat durch die zuständigen Fachstellen zu erfolgen.</p> <p>Der nördliche Teil des Plangebiets überschneidet sich zudem mit dem Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung TR 10 Laffenauer Wald und angrenzende Gebiete (Gemeinde Georgensgmünd, Stadt Heideck, Stadt Hilpoltstein, Stadt Roth). In den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung soll der Funktion öffentliche Wasserversorgung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (7.2.3.4 (RP7)). Ihre Lage und Abgrenzung bestimmt sich nach Tekturkarte 4 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Eine intensive Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen ist diesbezüglich angezeigt.</p> <p>Entsprechend der betroffenen Schutzgüter ist in den Planunterlagen eine Alternativprüfung (s. Begründung, Kap. 5.5.4) enthalten, der aus regionalplanerischer Sicht gefolgt werden kann.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erfolgt im weiteren Planungsverlauf parallel zum Bebauungsplan.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wurden keine Einwendungen gegen die Planung im Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung vorgebracht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Aus regionalplanerischer Sicht wird daher abschließend empfohlen, dann keine Einwendungen zu erheben, sofern eine intensive Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen bezüglich des tangierten Landschaftsschutzgebiets und des betroffenen SPA-Gebiets, sowie eine enge Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen bezüglich des tangierten Vorbehaltsgebiets erfolgt und diese im Ergebnis zu keiner negativen Bewertung führen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine intensive Abstimmung mit den genannten Behörden erfolgte bereits im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren bzw. im Rahmen der Beteiligungsverfahren.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg 26.09.2023</p> | |
| <p>1. <u>Wasserversorgung/Bodenschutz</u></p> <p>Das neue Baugebiet wird durch die Stadt Heideck mit Trinkwasser versorgt. Aktuell wird mit dem Bau des neuen Trinkwasserbrunnens begonnen.</p> <p>Die mit uns und dem Landratsamt Roth vereinbarten Zeit- und Fristenpläne für die Umsetzung aller Sanierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der Wasserversorgungsanlage sind zügig umzusetzen. Unter dieser Maßgabe sind wir mit dem Baugebiet einverstanden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>2. <u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Mit der Planung besteht Einverständnis, wenn nachfolgendes berücksichtigt wird.</p> <p>Entsprechend dem WHG soll die Erweiterung des Gewerbegebietes im Trennsystem erschlossen werden. Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen. Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung und Versickerung z.B. durch Gründächer, Fassadenbegrünung, Wasserflächen, Grünflächen, Versickerungsflächen (Mulden Straßenbaumpflanzbereiche), Pflaster mit offenen Fugen usw. sind anzustreben (Schwammstadt). Als erstes ist die Versickerung bzw. teilweise Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV mit TRENGW, DWA Arbeitsblatt A 138, DWA Merkblatt M 153 usw.) zu untersuchen, wenn dies nachweislich nicht oder teilweise nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, ist die zentrale Versickerung zu prüfen. Sollte dies ebenfalls nicht möglich bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M-153, DWA Arbeitsblatt A-102, A 117, A 138, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden.</p> <p>Die ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung der mit dem zusätzlich anfallenden Schmutzwasser beaufschlagten Mischwasserbehandlungsanlagen ist nachzuweisen.</p> <p>Der Einbau von klassischen Zisternen ist ebenfalls begrüßenswert, trägt aber nicht regelmäßig zur Minderung von Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf bei und ist nicht bei der Bemessung einer Niederschlagswasserableitung ansetzbar.</p> <p>Die Nutzung von Zisternenwasser als Grauwasser ist auch dem Betreiber der Abwasseranlage zu melden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung erfolgt in frühzeitiger Abstimmung mit dem WWA Nürnberg. Das Entwässerungskonzept des Gewerbegebietes sieht zu einem großen Anteil eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p>3. <u>Zusammenfassung</u></p> <p>Unter Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise stimmen wir dem Bebauungsplan mit Flächennutzungsplan zu.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Roth 28.09.2023</p> | |
| <p>Die Kreisgruppe Roth im Bund Naturschutz e.V. bedankt sich für die Beteiligung in o. g. Verfahren und nimmt im Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung:</p> <p>Die Planung wird abgelehnt.</p> | |
| <p>Zur Begründung:</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>1. Die Planung verstößt gegen § 1 Abs. 5 BauGB: „Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung [...] zu fördern. [...] auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen“. Die vorliegende Planung zerstört lokal die natürlichen Lebensgrundlagen und verschlechtert die klimatischen Verhältnisse, statt sie zu schützen bzw. zu fördern.</p> | <p>Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen. In dem vom BUND zitierten § 1 Abs. 5 BauGB werden die allgemeinen Planungsziele der Bauleitplanung festgelegt. Dort heißt es in Satz 1 zunächst: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, [...] gewährleisten.“ Das „in Einklang bringen“ teilweise konkurrierender Anforderungen beinhaltet immer einen Abwägungsprozess. Die Planung für die Erweiterung des Gewerbegebietes Kohlbeck ist Ergebnis einer ausgereiften Abwägung mit ausführlicher Prüfung von Alternativstandorten. Von einem Verstoß gegen § 1 Abs. 5 BauGB kann hierbei nicht die Rede sein. An der Planung wird daher festgehalten.</p> |
| <p>2. § 1 a Abs. 5 BauGB „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“</p> <p>Die Planung verfehlt dieses Ziel.</p> | <p>Zu 2.: Die Erfordernisse des Klimaschutzes wurden in der Planung sehr wohl berücksichtigt. Insbesondere wurden folgende Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen im Bebauungsplan festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Photovoltaikpflicht auf 50 % der nutzbaren Dachflächen zur Förderung erneuerbarer Energien und damit Reduzierung des CO₂-Ausstoßes durch fossile Energieträger ▪ Ermöglichung von Dachbegrünung als Alternative zur PV-Pflicht ▪ Versickerung eines großen Anteils des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers, u.a. mittels einer Versickerungsmulde, die das Gewerbegebiet als Grünzug von West nach Ost durchzieht ▪ Festsetzung von Straßenbegleitbäumen und privaten Baumpflanzungen zur Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Gewerbegebietes ▪ Die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Heideck wird das Pendlersaldo der Stadt verbessern und birgt damit das Potenzial, Treibhausgasemissionen durch Pendlerverkehr zu verringern |
| <p>3. Die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes zum schonenden Ressourcenverbrauch, zum Flächensparen und Bodenschutz werden mit dieser Planung ad absurdum geführt.</p> | <p>Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>4. Wichtige Grundsätze einer zeitgemäßen Planung sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BauGB § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur | <p>Zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heideck hat seit vielen Jahren keine neuen Gewerbegebietsflächen mehr ausgewiesen. In den vergangenen Jahren hat sich eine große</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • LEP (Ziele sind zwingend in der Planung umzusetzen) • „Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.“ (Ziel) • „Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.“ (Ziel) • „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“ (Ziel) • „Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.“ (Grundsatz) | <p>Nachfrage nach Gewerbebauland aufsummiert. Der Stadt Heideck liegen Anfragen von insgesamt 29 Unternehmen mit einem Gesamtflächenbedarf von rund 9,2 ha vor. Gewerbebauflächen in dieser Größenordnung können in Heideck nicht auf dem Wege der Innenentwicklung bereitgestellt werden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Heideck weiter zu fördern und nicht zu behindern, sieht die Stadt daher die Ausweisung des Gewerbegebietes im Außenbereich als unumgänglich an.</p> |
| <p>5. Die in der Begründung dargestellte Nachfrage nach Gewerbeflächen muss konkret dargestellt werden. Eine reine Anfrage von Unternehmen rechtfertigt noch keine Ausweisung und Versiegelung von Freiflächen.</p> | <p>Zu 5.: Wie bereits erwähnt, liegen der Stadt Anfragen von 29 Unternehmen nach insgesamt 9,2 ha Gewerbebauland vor. Hierbei handelt es sich zu einem großen Teil um ortsansässige Betriebe aus verschiedensten Branchen. Eine konkrete Benennung der Betriebe kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.</p> |
| <p>6. Bauzwang: Die Grundstücke müssen mit einem Bauzwang versehen werden (z. B. innerhalb von drei Jahren), sonst droht ein Flickenteppich wie in den anderen Gewerbegebieten, wo Flächen teils jahrzehntelang vorgehalten werden.</p> | <p>Zu 6.: Die Stadt Heideck strebt eine zeitnahe Bebauung und Nutzung im geplanten Gewerbegebiet an. Allerdings soll für große Unternehmen auch die Möglichkeit zum Erwerb von Reserveflächen für spätere Erweiterungen ermöglicht werden. Von einem „Bauzwang“ wird daher abgesehen.</p> |
| <p>7. Die Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes Wälder im „Vorland der südlichen Frankental“ in der Nähe der Planungsflächen können erheblich sein, insbesondere durch die Lichtimmissionen. Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes (die Fläche wurde aus diesem herausgelöst). Lichtimmissionen reichen teils hunderte Meter in die Umgebung hinein und haben Auswirkungen auf die Insektenpopulationen als Nahrungsgrundlage von Vogelarten. Diese Auswirkungen wurden in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung nicht untersucht. Dies ist europarechtlich zwingend erforderlich. Zur Vermeidung ist es notwendig, die gesamte Beleuchtung (sowohl öffentlich als auch privat) im Gebiet von 23 bis 5 Uhr auszuschalten oder auf 10 % zu dimmen.</p> | <p>Zu 7.: Wird in Teilen berücksichtigt. Es wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Fassaden- und Hofbeleuchtungen in der Nachtzeit von 23.00 bis 5.00 Uhr auszuschalten sind. Satzung und Begründung werden entsprechend angepasst. Ferner wird im Rahmen der Gebietserschließung der Einbau dimmbarer Straßenleuchten geprüft.</p> |
| <p>8. Waldumwandlung als Ausgleichsmaßnahme wird abgelehnt. Kommunen sind gehalten, den</p> | <p>Zu 8.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Anrechnung der</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Waldumbau zu beschleunigen, um ihre Wälder widerstandsfähiger gegen Klimaänderungen zu machen. Da ist es absurd, wenn die Stadt Heideck einerseits Wald rodet, der bereits umgebaut ist und andererseits keinen realen Waldausgleich schafft, sondern Umbaumaßnahmen als Ausgleich anrechnet.</p> | <p>Waldumbaumaßnahmen erfolgt nach dem geltenden Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht beanstandet. Zudem werden mit dem Waldumbau gezielt Ausgleichshabitate für den Baumpieper, welcher als betroffene Art im Planungsgebiet festgestellt wurde. An den Ausgleichsflächen wird festgehalten.</p> |
| <p>9. PV-Anlagen auf Dachflächen: Es sind 100 % der geeigneten Dachflächen mit PV zu versehen.</p> | <p>Zu 9.: Wird zur Kenntnis genommen. Unternehmen mit einem hohen Energiebedarf werden voraussichtlich schon aus wirtschaftlichen Interessen PV-Anlagen auf mehr als 50 % der nutzbaren Dachflächen errichten. Bei einer Verpflichtung zu 100 % der nutzbaren Dachfläche würden jedoch Unternehmen mit geringem Eigenverbrauch sehr viel überschüssigen Strom erzeugen, der dann in das örtliche Stromnetz eingespeist werden müsste. Laut Aussagen des Stromnetzbetreibers stehen hier jedoch nur begrenzte Netzaufnahmekapazitäten zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wurde eine PV-Pflicht auf 50 % der nutzbaren Dachflächen festgesetzt und für ausreichend erachtet. Die Planung bleibt diesbezüglich unverändert.</p> |
| <p>10. Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Bei den zu installierenden Fledermauskästen fehlen die erforderlichen Zusatzmaßnahmen (siehe Hinweisblatt zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausquartiere – LfU 2021); für jeden gerodeten Quartierbaum sind mindestens drei Altbäume aus der Nutzung zu nehmen.</p> <p>Alle artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jährlich zu kontrollieren und ggf. nachzubessern.</p> | <p>Zu 10.: Wird zur Kenntnis genommen. Bei dem zitierten Hinweisblatt handelt es sich um eine Empfehlung der Koordinationsstellen für den Fledermausschutz in Bayern. Diese wurde jedoch nicht offiziell durch das LfU oder ein anderes Amt eingeführt und hat dementsprechend keine Verbindlichkeit. Es erfolgt keine Änderung am Bebauungsplan.</p> <p>Die Kontrolle der Fledermaus- und Nistkästen und sonstigen Artenschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Unterhalts durch die Stadt Heideck. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan wurden von der Naturschutzbehörde nicht gefordert und werden demnach auch nicht für notwendig erachtet.</p> |
| <p>11. Bei Parkbuchten sind Rasengittersteine/Rasenfugenpflaster verpflichtend vorzuschreiben.</p> | <p>Zu 11.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführung von Parkbuchten in Rasengittersteinen/Rasenfugenpflaster ist aufgrund der hohen Belastungen durch Lkw bautechnisch nicht sinnvoll. Die Schadensanfälligkeit ist hier zu groß. Stattdessen wird ein nicht unerheblicher Teil des Niederschlagswassers von Straßen und Parkflächen in der straßenbegleitenden Versickerungsmulde versickert.</p> |
| <p>12. Die Sammlung von Niederschlagswasser von Dachflächen auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken in Zisternen ist vorzuschreiben.</p> | <p>Zu 12.: Wird zur Kenntnis genommen. Da im Gewerbegebiet eine Gartenbewässerung eher der Ausnahmefall ist, kann eine Nutzung von gesammeltem Zisternenwasser nicht garantiert werden. Aus diesem Grund wurde von einer zwingenden Er-</p> |

| | |
|---|--|
| | richtung von Regenwasserzisternen abgesehen und lediglich eine Empfehlung ausgesprochen (siehe Ziff. 4.2 der Satzung). Die Planung bleibt diesbezüglich unverändert. |
| Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren. | |

| LBV – Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern | 29.09.2023 |
|--|---|
| <p>Der LBV – Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern ist als Fachverband im Arten- und Naturschutz darum bemüht, für eine lebenswerte Umwelt – die heute leider nicht selbstverständlich ist – einzutreten. Immer wieder scheint Naturschutz der wirtschaftlichen Entwicklung im Wege zu stehen. Doch Ökonomie und Ökologie müssen nach Ansicht des LBV keine Gegensätze sein. Der LBV setzt sich für die Natur ein und vertritt ihre Interessen konstruktiv und kritisch gegenüber Politik, Wirtschaft und Behörden. Damit arbeiten wir für eine zukunftsfähige Gesellschaft in Bayern.</p> <p>In der Stadt Heideck begleitet die gemeinsame Ortsgruppe des LBV und des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) in diesem Sinne die Entwicklung seit nunmehr 35 Jahren. Konstruktiv hat sich der LBV bereits in der Standortfindung eingebracht: von den Naturschutzverbänden wurden sechs Standortalternativen eingebracht, die mit deutlich geringeren nachteiligen Einflüssen auf den Naturhaushalt umzusetzen gewesen wären.</p> <p>Während der LBV die grundsätzliche Notwendigkeit von Gewerbegebieten anerkennt, plädieren wir als Verband vehement dafür, neue Lösungswege zu gehen: Regional abgestimmte, von den kommunalen Grenzen unabhängige und schonende Planungen müssen Vorrang haben vor den allorts stattfindenden, rein an Stadt- und Gemeindegrenzen orientierten Gewerbe- und Baugebieten. Hier wurde von der Stadt Heideck leider die Chance verpasst neue Ansätze zuzulassen, während interkommunale Gewerbegebiete an anderen Standorten in Bayern bereits Planungsnorm sind. Der Flächenfraß in Bayern ist eines der größten regionalen Umweltprobleme unserer Zeit, eine Trendwende gegen die fortschreitende Versiegelung unserer Heimat kann nur gelingen, wenn sich auch die Kommunen bereifinden, in der Ausweisung von Bauland neue Wege zu gehen.</p> <p>Der LBV lehnt den Verkauf von Bundes- und Staatswaldflächen für neue Industrie- und Gewerbeflächen grundsätzlich ab. Das Gleiche gilt für Wälder von Kommunen und Körperschaften des öffentlichen Rechts.</p> <p>Aus den oben angeführten Gründen lehnt der LBV die Weiterführung der Planungen am derzeitigen Standort in Heideck weiterhin ab.</p> <p>Wir fordern die Stadt Heideck auf, eine Standortsuche für einen naturverträglicheren Standort zu unternehmen und dabei auch die Möglichkeit der interkommunalen Planung zu berücksichtigen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heideck hat sich nach Abwägung der Vor- und Nachteile für die Entwicklung des aktuellen Erweiterungsstandorts Kohlbeck entschieden. Die vorangehende Alternativenprüfung und Standortsuche ist in der Begründung der Bauleitplanung hinreichend dargelegt und muss daher hier nicht nochmals aufgeführt werden.</p> <p>An der Planung wird festgehalten, wobei einige der vom LBV eingebrachten Verbesserungsvorschläge aufgegriffen und berücksichtigt werden (siehe im Einzelnen nachfolgend).</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Die Planungen haben nach Ansicht des LBV an einigen Stellen noch erhebliches Verbesserungspotential im Sinne des Arten- und Naturschutzes, die es im Falle einer Fortführung der Planungen zu berücksichtigen gilt:</p> | |
| <p>1. Umweltbaubegleitung – Eine „Ökologische Baubegleitung“ (auch: Umweltbaubegleitung) wird in den Unterlagen nur unter dem Punkt „V06 – Vorsichtige Fällung von Bäumen“ erwähnt, eine Festsetzung für eine Umweltbaubegleitung ist allerdings nicht zu finden. Bei einem Verfahren dieser Größe ist eine Umweltbaubegleitung, die die Umsetzung der Umwelt- und Naturschutzfachlichen Maßnahmen sicherzustellen hat, nach Ansicht des LBV unverzichtbar. Eine Umweltbaubegleitung für die Maßnahmenumsetzung ist verpflichtend festzusetzen.</p> | <p>Zu 1.: Die Forderung nach einer „Umweltbaubegleitung“ wird wie folgt berücksichtigt: Für die Umsetzung aller artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. D.h. die Maßnahmen sind in Begleitung einer qualifizierten Fachkraft umzusetzen, zu dokumentieren und die Berichte der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Satzung und Begründung werden entsprechend angepasst.</p> |
| <p>2. Monitoring – Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind korrekt festgesetzt, allerdings wurden keine Angaben zur Überwachung der Umsetzung gemacht. Für die CEF-Maßnahmen empfiehlt der LBV jährliche maßnahmenspezifische Umsetzungs- und Strukturkontrollen für einen erfolgreichen Funktionsnachweis in den ersten fünf Jahren. Danach sollten alle fünf Jahre Strukturkontrollen bis insgesamt 25 Jahre nach Maßnahmenbeginn erfolgen. Minderungen oder Verluste in der vorgegebenen Funktionsfähigkeit (fehlende oder kaputte Nistkästen, abgestorbene Ersatzpflanzungen etc.) sind zu ersetzen. Für die Ausgleichsmaßnahmen ist ein dem Umsetzungszeitraum angemessenes Monitoring zu entwickeln. Auch hier sollte nach Maßnahmenbeginn mindestens alle fünf Jahre für einen Zeitraum von 25 Jahren eine Überprüfung der Maßnahmenumsetzung mit Nachbesserungspflicht erfolgen. Ein maßnahmenspezifisches Monitoringprogramm mit Nachbesserungspflicht für die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen ist festzusetzen. Der LBV weist darauf hin, dass Kompensation dauerhaft zu erhalten ist, solange der Kompensationsanlass besteht.</p> | <p>Zu 2.: Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung wird die fachgerechte Herstellung und Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen sichergestellt. Eine regelmäßige Überwachung in Form eines Monitorings wird jedoch angesichts des hohen Aufwands und der zu erwartenden Kosten nicht festgesetzt. Die Überwachung obliegt stattdessen der unteren Naturschutzbehörde, welche im Beteiligungsverfahren auch kein Monitoring gefordert hat. Es erfolgt keine diesbezügliche Änderung des Planungsentwurfs. Die Maßnahmen werden von der Stadt Heideck dauerhaft erhalten, solange der Kompensationsanlass besteht.</p> |
| <p>3. Kleintierdurchgängigkeit – Wir vermissen Maßnahmenfestsetzungen zum Erhalt der Kleintierdurchgängigkeit. Üblich ist eine Festsetzung von sockelfreien Einfriedungen bzw. Zäunen, die einen Mindestabstand zum Boden von 15 cm haben müssen. Förderlich für die Kleintierdurchgängigkeit sind auch Festsetzungen für die Pflanzung von Kletterpflanzen und für eine verpflichtende extensive Dachbegrünung. In Anbetracht der naturnahen Lage des Plangebietes, sind Festsetzungen für die Kleintierdurchlässigkeit aufzunehmen.</p> | <p>Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung sockelfreier Einfriedungen mit einem Mindestabstand zum Boden wird in Wohngebieten regelmäßig umgesetzt. In Gewerbegebieten, wo es nur keine bzw. kaum Lebensräume für Kleintiere gibt wird dies jedoch nicht für zielführend erachtet. Eine gewisse Durchgängigkeit der Randgrundstücke des Gewerbegebietes wird dadurch erzielt, dass zur freien Landschaft im Norden, Osten und Westen des Geltungsbereichs sowie zum Begleitgrün des Gredl-Radwegs keine Stützmauern, sondern lediglich Böschungen zulässig sind (siehe Ziff. 2.4 der Bebauungsplansatzung). Auch die Grünachsen entlang des Gredl-Radwegs und verschiedener Erschließungsstraßen und -wege fördern die Kleintierdurchgängigkeit des Gewerbegebietes. Von weiteren Festsetzungen wird abgesehen.</p> |
| <p>4. Kleintiersicherheit – Gerade in Hinblick auf die in der Nähe liegenden Lebensräume ist es wichtig, dass schon bei der Planung, Erschließung und während der Bauphase darauf geachtet wird, dass keine Bodenöffnungen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitz-</p> | <p>Zu 4.: Die Vorschläge zur Kleintiersicherheit werden zum Teil berücksichtigt. Bei der Erschließung werden überwiegend Flachborde eingebaut und tiefe Abflussrinnen vermieden, so</p> |

| | |
|---|---|
| <p>mäuse, Igel) entstehen, z.B. in Form von offenen Fallrohren oder Lichtschächten, Gullys unmittelbar an Bordsteinen, tiefer Abflussrinnen, bodengleichen Kellereingängen oder ähnlichen Strukturen. Als Bordsteine sollten Niedrigborde eingebaut werden oder zumindest müssen hohe Bordsteine abschnittsweise abgeschrägt werden, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden. Es sind amphibiensichere Gullys zu verwenden.</p> <p>Während der Erschließung und Bauphase ist die Einhaltung von Maßnahmen zur Kleintiersicherheit von der Umweltbaubegleitung sicherzustellen.</p> | <p>dass keine Barrieren für Kleintiere entstehen. Amphibiensichere Straßeneinläufe/Gullys werden nicht für erforderlich gehalten, da im Planungsgebiet keine Amphibien nachgewiesen wurden. Zauneidechsen und Mäuse dagegen sind in der Regel ausreichend beweglich um Gullys und anderen „Kleintierfallen“ entgegen bzw. entkommen zu können. Eine Umweltbaubegleitung wird für diese Maßnahmen nicht für erforderlich gehalten.</p> |
| <p>5. Nisthilfen – Neubauten sollten, unabhängig von rechtlicher Notwendigkeit, mit verschiedenen, dem Gebäude angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgestattet werden. Durch die moderne Bautechnik leiden diese Arten unter drastisch zunehmendem Brutplatzmangel, da keine Spalten oder Hohlräume mehr verfügbar sind. Diese Bauweise ist aus energetischer Sicht sinnvoll, dem Artenschutz muss dann aber an anderer Stelle genüge getan werden.</p> <p>Wir empfehlen, zusätzlich zum festgesetzten Ausgleich Koloniekästen für Sperlinge anzubringen, sowie für weitere gefährdete Arten (wie Mauersegler und Mehlschwalbe) Nistmöglichkeiten anzubieten und künstliche Fledermaushöhlen zu integrieren.</p> | <p>Zu 5.: Wird zur Kenntnis genommen. Eine zwingende Festsetzung zur Installation künstlicher Nistkästen und Fledermaushöhlen an Neubauten wird mangels Kontrollmöglichkeiten nicht für sinnvoll erachtet und deshalb nicht in die Planung aufgenommen. Die Stadt Heideck wird jedoch im Rahmen der Möglichkeiten zusätzliche Nistkästen und Fledermaushöhlen im Bereich der öffentlichen Grünflächen um die Regenrückhalte- und Versickerungsbecken anbringen.</p> |

| | |
|---|------------------------------------|
| <p>Bayerische Staatsforsten AÖR, Forstbetrieb Allersberg 30.08.2023</p> | |
| <p>Die beigefügte E-Mail der Stadt Heideck wendet sich an die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in diesem Fall wäre das Amt für ELF in Roth zuständig. Ich gehe allerdings davon aus, dass das AELF die gleiche Mail wie sie erhalten hat.</p> <p>Der beschriebene Bebauungsplan ist von der Stadt Heideck sehr eng mit uns abgestimmt worden und von uns so befürwortet worden.</p> <p>Eine Aussage als Behörde oder Träger öffentlicher Belange steht uns nicht zu und wird auch nicht erfolgen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Staatliches Bauamt Nürnberg 11.09.2023</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> <p>1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abw. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen (Stellplätzen, Umfahrungen, Nebenanlagen und sonstigen Anlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) freizuhalten.</p> | <p>Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone entlang der St 2226 liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Änderungen am Bebauungsplanentwurf sind daher nicht erforderlich.</p> |

| | |
|--|---|
| 2. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen. | Zu 2.: Wird zur Kenntnis genommen (siehe auch Nr. 1). |
| 3. Werbeanlagen sind gesondert zu beantragen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. | Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen (siehe auch Nr. 1) |
| 4. 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). | Zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen und ist im Bebauungsplan entsprechend beachtet. |
| 5. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2226 sind nicht zulässig. | Zu 5.: Wird zur Kenntnis genommen und ist im Bebauungsplan entsprechend beachtet. |
| 6. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Anbindung des Bauleitplangebietes an die Staatsstraße entstehen. | Zu 6.: Wird zur Kenntnis genommen. |
| 7. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten. | Zu 7.: Wird zur Kenntnis genommen. |
| 8. Aufgrund der beiden neuen Zufahrtsstraßen entstehen zwei neue Querungen im Bereich des bestehenden „Gredl-Radweg“. Mit den Querungen besteht grundsätzlich Einverständnis. Der Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger des „Gredl-Radweges“ übernimmt keinerlei Kosten, die für die Herstellung der Querungen und für die spätere Bau- und Unterhaltslast im Bereich der Querungen notwendig werden. | Zu 8.: Wird zur Kenntnis genommen. |
| 9. Die Planungen und Ausführung der Querungen ist rechtzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, Herrn ██████████, Tel.: ██████████, abzustimmen und mit der erneuten Beteiligung vorzulegen. | Zu 9.: Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. |
| 10. Die Stadt übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen, die im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbegebietes und der Anbindung an die St 2226, zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen). | Zu 10.: Wird zur Kenntnis genommen. |
| 11. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. | Zu 11.: Wird zur Kenntnis genommen. |
| 12. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen. | Zu 12.: Wird zur Kenntnis genommen. |
| 13. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. | Zu 13.: Wird zur Kenntnis genommen. |

| | |
|---|--|
| <p>14. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p> | <p>Zu 14.: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|--|

| | |
|---|--------------------------|
| <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> | <p>30.08.2023</p> |
|---|--------------------------|

| | |
|--|---|
| <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Interessengebiet einer Funkdienststelle, innerhalb einer Richtfunkstrecke der Bundeswehr und im Zuständigkeitsbereich des militärischen Luftverkehrs. Für eine spätere Bebauung bestehen grundsätzlich bis zu einer max. Bauhöhe von 30 m über Grund keine Bedenken.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die maximale zulässige Bebauungshöhe liegt bei 25 m und damit unter 30 m.</p> |
|--|---|

| | |
|---|--------------------------|
| <p>Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern</p> | <p>22.09.2023</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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|------------------------------------|

| | |
|---|--------------------------|
| <p>Handwerkskammer für Mittelfranken</p> | <p>26.09.2023</p> |
|---|--------------------------|

| | |
|--|------------------------------------|
| <p>Keine Einwendungen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</u></p> <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des oben genannten Gewerbegebietes wird den ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben. Diese Maßnahme stellt eine zukunftsfähige Standortentwicklung dar, die zur Erhaltung von Arbeitsplätzen vor Ort und zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beiträgt. Die Änderungen kommen den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Unternehmen vor Ort entgegen und werden daher von der Handwerkskammer für Mittelfranken begrüßt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| <p>Stadt Hilpoltstein</p> | <p>05.09.2023</p> |
|----------------------------------|--------------------------|

| | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| <p>Keine Einwendungen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> |
|----------------------------|-----------------------------------|

Stadt Roth**13.10.2023**

Keine Einwendungen.

Wird zur Kenntnis genommen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Einwendungen. Anregungen oder Hinweise eingegangen.