

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p> <p>1. Abteilung 4 – SG 42 – Naturschutz Technik:</p> <p>LEP 7.1.6: (Z) Ein zusammenhängendes Netz an Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.</p> <p>Möglichkeit der Überwindung: Erhalt der Obstbaumallee als biotopverbindende Struktur um das nach LEP zu schaffende und zu verdichtende Netz von Biotopen nicht weiter zu schwächen.</p> <p>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage</p> <p>1. Abteilung 4 - SG 41 - AB 412 - Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</p> <p>Gegen die Änderung des FNP mit integriertem Landschaftsplan und die parallele Änderung der beiden Bebauungspläne 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>	<p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b></p> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <p><b>Schutzgut Boden</b></p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>2. Abteilung 4 – SG 42 – Naturschutz Technik:</p> <p>Schutzgut Landschaftsbild: die Obstbaumallee bildet derzeit das einzige strukturierende Element in der stark ausgeräumten landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Gerade in Verbindung mit der nach Norden an den Änderungsbereich anschließenden Allee trägt sie maßgeblich zum Biotopverbund und zur optischen Gliederung der Landschaft bei. Die Pflege der Obstbaumallee wurde erst im Jahr 2018 durch staatliche Mittel gefördert und durch den Landschaftspflegeverband durchgeführt. Eine Rodung der Allee hätte eine Auflösung dieser Strukturierung zur Folge. Aufgrund der Vernetzungsfunktion und des landschaftsbildprägenden Charakters wäre es vorzuziehen die Allee bereits auf Ebene des FNP als Strukturelement festzusetzen. Allees sind zudem nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile, was ihre hohe Bedeutung für den Naturhaushalt unterstreicht und den Wunsch des Gesetzgebers zum Erhalt bekräftigt.</p> <p>3. Abteilung 1 - SG 13 -Abfallwirtschaft: Hinweis: Mit den eingereichten Planunterlagen besteht Einverständnis. Es werden keine Belange der kommunalen Abfallwirtschaft berührt.</p>	
2.	<p><b>Planungsverband Region Nürnberg</b> 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><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p><b>Schutzgut Landes-, Regional, und weitere Planungen</b></p> <p><b>Schutzgut Landschaft u. Fläche</b></p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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</p> <p>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>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</p>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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 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> <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 Flächenpotentiale 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 getroffenen Aussagen sind somit insgesamt 10,7 ha Innenentwicklungspotentiale vorhanden, von denen jedoch nur 1,6 ha verfügbar sind.</p>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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 innerorts potentiell freiwerdende Fläche durch die geplante Umsiedlung des Betriebs- und Recyclinghofs Enßner wird bei den in den Planunterlagen aufgeführten Innenentwicklungspotentialen nicht dargestellt. Diese Fläche wäre jedoch, abhängig von ihrer Entwicklungsmöglichkeit (Bodendenkmal), als zukünftiges Innenentwicklungspotential zu berücksichtigen und entsprechend anzurechnen.</p> <p>Die Diskrepanz zwischen der Summe der ermittelten Innenentwicklungspotentiale 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 Innenentwicklungspotentiale 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> <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>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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> <p>Aus regionalplanerischer Sicht wird abschließend empfohlen, dann keine Einwendungen zu erheben, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> nachvollziehbare Aussagen zu dem angewandten Auflockerungsbedarf ergänzt werden.</li> <li><input type="checkbox"/> sich nochmals mit der geringen Aktivierungsquote der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale bezogen auf den Planungshorizont 10-15 Jahren auseinandergesetzt wird.</li> <li><input type="checkbox"/> bezüglich der Größenordnung der geplanten gewerblichen Bauflächen die Bedarfsdarstellung auf Grundlage konkreter Anfragen präzisiert wird sowie</li> <li><input type="checkbox"/> die verkehrliche Erschließung der Gesamtplanung im Wilhermsdorfer Westen durch die verkehrlichen Fachstellen nicht negativ beurteilt wird.</li> </ul>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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> <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</p>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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.                      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>	



**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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
		Die Stellungnahme des Regionsbeauftragten wird gegen 4 Stimmen mit o. g. Hinweis beschlossen (Beilage 7.2).	
3.	Regierung von Mittelfranken vom 09.05.2022	<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 wirksame Flächennutzungsplan für die Entwicklung eines Wohn-, Gewerbe-, und Sondergebietes umfassend geändert werden. Es ist beabsichtigt rund 5,5 ha Wohnbauflächen, ca. 9,1 ha gewerbliche Bauflächen, etwa 2,7 ha Sonderbauflächen und ergänzend 1,7 ha Ausgleichsflächen auszuweisen. Im Zuge dessen erfolgt auch eine Rücknahme bzw. ein Tausch von etwa 4,5 ha weiter westlich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 21,5 ha. Bis auf die genannten, im Westen bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen, ist der Standort bislang unbeplant und die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Parallelverfahren wird der zugehörige Bebauungsplan „WEST“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ aufgestellt.</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>(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><b>Schutzgut Landschaft u. Fläche</b></p> <p><b>Schutzgut Landes-, Regional, und weitere Planungen</b></p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>LEP Bayern – 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot</p> <p>(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"> <li><input type="checkbox"/> auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren-der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhan- den ist,</li> <li><input type="checkbox"/> ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig auto- bahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beein- trächtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,</li> <li><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,</li> <li><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 ange- wiesen ist,</li> <li><input type="checkbox"/> ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,</li> <li><input type="checkbox"/> von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverun- reinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,</li> <li><input type="checkbox"/> militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,</li> <li><input type="checkbox"/> in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherber- gungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errich- tet werden kann oder</li> <li><input type="checkbox"/> eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen</li> </ul>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht an-gebunden 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 Durch die geplanten neuen 5,5 ha Wohnbauflächen soll ein neues Wohngebiet mit 51 Einzel- und Doppelhäusern, 16 Reihenhäusern und 3 Mehrfamilienhäusern 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 der Neustädter Straße ergibt sich ein kleines zusätzliches Nachverdichtungspotential für einzelne weitere Einzel-/Doppelhäuser im bereits bestehenden Wohngebiet.</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.</p>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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 Änd. FNP S.11f).</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 verfüg- 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 Bebauungsplans 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</p>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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 vorgesehenen Planbereich ein Baugebot insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.</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><b>Gewerbliche Bauflächen</b> Die rund 9 ha neuen gewerblichen Bauflächen sollen 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( ... ) 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 soweit 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>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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 Darstellung von 9 ha gewerblicher Bauflächen überein. Zwar ist dem Markt Wilhermsdorf insbesondere auch auf der langfristigen Ebene des Flächennutzungsplans 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 ca. 4,5 ha großen Gewerbebaufläche im Westen der Gemeinde. Jedoch ist bei der Dimension der nun vorgesehenen Fläche von 9 ha auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans, eine nachvollziehbarere Bedarfsdarstellung erforderlich. Die bisherigen Erläuterungen sollten entsprechend harmonisiert und die Angaben nachvollziehbar konkretisiert werden. Im Parallelverfahren wird der zugehörige Bebauungsplan „WEST“ u.a. für ein Gewerbegebiet mit nahezu gleicher Flächengröße für den kurzfristigen Bedarf aufgestellt. Auf die zugehörige Stellungnahme wird ergänzend hingewiesen (vgl. RMF-SG24-8314.01-105-10-2).</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 Photovoltaik-modulen, 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>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“**

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>Es wird daneben angeregt um einer Entstehung von neuen Baulücken und "Spekulationsflächen" vorzubeugen, im Planbereich ein Baugebot insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen und ebenso zu prüfen ob die Planung oder Teile davon (z.B. bei konkreten und größeren einzelnen Ansiedlungsvorhaben) ggf. durch eine vorhabenbezogene verbindliche Bauleitplanung realisiert werden können.</p> <p>Sonderbauflächen Der ganz im Westen vorgesehene, etwa 2, 7 ha große und als Sonderbaufläche geplante Bereich soll der konkreten Betriebsverlagerung des bislang innerorts ansässigen Baustoffbetriebs Enßner dienen. Zugehörig wird der separate vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebshof Enßner“ aufgestellt.</p> <p>Gemäß Ziel 3.3 LEP Bayern sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Während die vorgesehene Sonderbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans durch die benachbarten Gewerbe- und Wohnbauflächen als angebunden i.S.d. Ziels 3.3 LEP Bayern angesehen werden kann, wird jedoch bereits hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zugehörige Bebauungsplan „Betriebshof Enßner“ nur dann als angebunden anzusehen ist, wenn der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „WEST“ früher oder mindestens gleichzeitig rechtskräftig wird. Auf die zugehörigen Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen „WEST“ und „Betriebshof Enßner“ wird entsprechend verwiesen (vgl. RMF-SG24-8314.01-105-10-2 und RMF-SG24-8314. 01-105-11-2).</p> <p>Wie bei der Bewertung der Wohn- &amp; Gewerbeflächen bereits mitgeteilt wird auch hier darauf hingewiesen, dass die durch die geplante Aussiedlung der Firma Enßner freiwerdende Fläche im Innenort in Abhängigkeit dessen Nutzbarkeit (Bodendenkmal) gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern ggf. als Innenentwicklungspotential anzusehen, vorrangig zu nutzen und bei den obigen Bedarfsdarstellungen anzurechnen ist.</p> <p>Darüber hinaus sollen auch bei dem konkreten Vorhaben des Baustoffbetriebs gemäß Grundsatz 3.1 LEP Bayern flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die konkrete Betriebsplanung sollte aus landesplanerischer Sicht daher ebenso möglichst effizient und flächensparend erfolgen und es sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme &amp; -versiegelung konsequent genutzt werden (z.B. Kombination von Nutzungen u.a. bei den vorgesehenen Hallen/Gebäuden, Mehrgeschossigkeit auch bei</p>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>ruhendem Verkehr, energetischen Beitrag wie Kraft-Wärmekopplungen, Überdachung mit Photovoltaikmodulen, etc ... ).</p> <p>Im Hinblick auf die beabsichtige 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>	
4.	<p><b>Regierung von Mittelfranken - Gewerbeaufsichtsamt -</b> 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><b>Schutzgut Mensch</b></p>
5.	<p><b>Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern -</b> 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><b>Schutzgut Boden</b></p>
6.	<p><b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b> 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 Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.</p> <p>Bodenschutz Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um (Acker-)Regosole, (Acker-)Pelosole, Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye, nicht wie im Umweltbericht angegeben um Gleye und Braunerde-Gleye.</p>	<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <p><b>Schutzgut Mensch</b></p>



**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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 BBodSch V 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>Bei geogenen bzw. großflächig siedlungsbedingten Bodenbelastung empfehlen wir zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten bei der Entsorgung von überschüssigen Bodenmaterial 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><b>Abwasserbeseitigung</b>                      Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken. Dies setzt allerdings voraus, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung (Niederschlagswasserbeseitigung/ Gewässerbenutzung) sichergestellt werden kann und die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>Bezüglich der Erschließungsplanung sehen wir uns dennoch veranlasst, auf folgendes ausdrücklich hinzuweisen:</p> <p>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>Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (z. B. Maisanbauflächen ohne Untersaat, stark verdichtete Anbauflächen, Flächen mit starker Geländeneigung), und die natürlichen Abflussverhältnisse sind zu beachten. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune gemacht werden. Zudem wird auf den Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hingewiesen.</p>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen.</p> <p><b>Gewässer</b>                      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 Abwägung 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>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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
7.	<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b> 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 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 –</p>	<p><b>Schutzgut Landschaft u. Fläche</b></p> <p><b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Artenschutz</b></p> <p><b>Schutzgut Boden</b></p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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@ale-fu.bayern.de wird gebeten.</p>	
8.	<p><b>Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken</b> 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><b>Schutzgut Fläche und Landschaft</b></p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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><b>N-ERGIE Netz GmbH</b> 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 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, insbe-</p>	<p><b>Schutzgut Boden</b></p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>sondere 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>	
10.	<p><b>Gemeindewerke Wilhermsdorf</b> 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><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p>
11.	<p><b>Wasserbeschaffungsverband Unterulsenbach</b> Vom 10.05.2022</p>	<p>Das Vorhaben liegt südlich von Unterulsenbach, ca. 300m außerhalb des Wasserschutzgebietes 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"> <li>– Die wasserrechtlichen Vorschriften gemäß WHG, BayWG und VAWS sind zu beachten und einzuhalten.</li> <li>– Bodenabtrag, Veränderungen oder Beschädigungen wie z.B. Furchen, Fahrrinnen, 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.</li> <li>– Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch</li> </ul>	<p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <p><b>Schutzgut Boden</b></p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– zum Schutz unseres Trinkwassers bitten wir oberflächennahe Geothermie und Grundwasserpumpen nur nach Einzelfallprüfung und nur auf eine maximale Tiefe von 25m zuzulassen.</li> </ul>	
12.	<p><b>Zweckverband zur Wasserversorgung der Dillenbergruppe</b> vom 12.05.2022</p>	<p>Zu den uns übersendeten Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans und Bauungsplans „WEST -Wohn- und Gewerbegebiet“ in Markt Wilhermsdorf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 510 verläuft eine Fernwasserleitung. <b>Bei der Bebauung des Grundstücks ist ein bebauungsfreier beidseitiger Streifen von je mindestens 3m einzuhalten.</b></p>	<p><b>Schutzgut Wasser</b> <b>Schutzgut Boden</b></p>
13.	<p><b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b> 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</p>	<p><b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b></p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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><a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmal-pflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmal-pflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf</a></p> <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</p>	



**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung</p> <p><a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf</a> sowie <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf</a>, 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“ (<a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf</a>)</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 (<a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf</a>) sowie unserer Homepage</p> <p><a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf</a> (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 &amp; 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>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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 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 (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
14.	<p><b>DFS Deutsche Flugsicherung GmbH</b> 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><b>Schutzgut Mensch</b></p>
15.	<p><b>IHK Nürnberg für Mittelfranken</b> 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>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</p>	<p><b>Schutzgut Mensch</b> <b>Schutzgut Fläche</b></p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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>	
16.	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
17.	Bund Naturschutz vom 11.05.2022	<p>Hiermit bedanken wir uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen dazu im Namen unseres Landesverbandes wie folgt Stellung: Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. lehnt das geplante Wohn- und Gewerbegebiet ab.</p> <p>Begründung: Bei der geplanten Fläche handelt es sich überwiegend um Ackerland, das bei der zu erwartenden Ernährungskrise für die Ernährungssicherheit der Menschen dringend benötigt wird.</p> <p>Der enorme Flächenverbrauch für das Plangebiet widerspricht dem Ziel der Bayerischen Staatsregierung, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013). Das Baugesetzbuch schreibt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor (§ 1 a (2)). Gemäß Lan-</p>	<p>Schutzgut Landschaft u. Fläche</p> <p>Schutzgut Mensch</p> <p>Schutzgut Wasser</p> <p>Schutzgut Boden</p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>desentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert werden (Grundsatz 1.1.3). Auch das Umweltbundesamt fordert sehr deutlich einen sorgsameren Umgang mit Grund und Boden: „Insgesamt sind die Inanspruchnahme immer neuer Flächen und die Zerstörung von Böden auf die Dauer nicht vertretbar und sollten beendet werden. Angesichts global begrenzter Landwirtschaftsflächen und fruchtbarer Böden sowie der wachsenden Weltbevölkerung ist der anhaltende Flächenverbrauch mit all seinen negativen Folgen unverantwortlich. Dies gilt auch und besonders mit Rücksicht auf künftige Generationen.</p> <p>Desweiteren ist nicht ersichtlich, wie das Oberflächenwasser aus den Sammelbecken kontrolliert in den Ulsenbach geleitet werden soll.</p> <p>Die Ortsdurchfahrt über die Straße „An der Steige“ muß im Bereich der Schule und der Kindertagesstätte für den Schwerlastverkehr gesperrt werden.</p>	
18.	<p><b>Anonym</b> vom 10.05.2022</p>	<p>Mein Grundstück grenzt unmittelbar an Flurstück ■■■ 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 ■■■ und ■■■ auf der sogenannten Ausgleichsfläche eine Bepflanzung mit Bäumen und Büschen vorgesehen.</p> <p>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><b>Schutzgut Boden</b></p> <p><b>Schutzgut Tiere u. Pflanzen</b></p> <p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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>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 Schadwirkung 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>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 abgeschlossen 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>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ und „Betriebs- und Recyclinghof Enßner**

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
--------------	------------------------------------	---------------	------------------------

**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 Prüfungen (saP)**

Artenschutzrechtlicher Fachbeiträge 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*

**3. 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*