



Markt Weisendorf
Landkreis Erlangen-Höchststadt

Gesamtfortschreibung
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB
zur Planfassung vom 25.01.2024

ausgefertigt

Weisendorf, den 01.08.2024



Karl-Heinz Hertlein

Karl-Heinz Hertlein
Erster Bürgermeister

Markt Weisendorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Gesamtfortschreibung
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB
zur Planfassung vom 25.01.2024



Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90429 Nürnberg
T 0911-815 80 15
F 0911-815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet
im Auftrag des
Markt Weisendorf
Gerbersleite 2
91085 Weisendorf

von
Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von
Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK

Bearbeitungsstand
22.07.2024

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	4
2	ANLASS UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG.....	4
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	4
4	BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	16
5	GRÜNDE FÜR DIE PLANWAHL, PLANUNGSAalternativen UND ANDERWEITIGE Lösungsmöglichkeiten.....	37

1 VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende Erklärung gibt gemäß § 6a Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (FNP/LP) berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die vorliegende Erklärung wird dem wirksamen Flächennutzungsplan mit der Begründung beigelegt, ebenfalls ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

2 ANLASS UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Die anhaltende Nachfrage nach Bauland, die prognostizierten demographischen Veränderungen und den sich wandelnden Bedarf an Gemeinbedarfs- und infrastrukturellen Einrichtungen hat der Marktgemeinderat Weisendorf im November 2016 zum Anlass genommen, ein Bauleitplanverfahren zur Fortschreibung des FNP/LP für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Weisendorf einzuleiten.

Als allgemeine Ziele der Planung wurden damals genannt:

- eine bedarfsgerechte Erweiterung der Bauflächenangebote,
- das Festlegen geeigneter Standorte zur Nahversorgung,
- das Anpassen der Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen und der vorhandenen Infrastruktur,
- das Berücksichtigen vorhandener Innenentwicklungspotentiale,
- die Integration aktueller Ziele des Natur- und Umweltschutzes.

Sobald und soweit dies aufgrund von wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft erforderlich sei, sollte entsprechend der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatschG) auch der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan in Teilbereichen geändert werden.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zu den im Baugesetzbuch genannten Belangen des Umweltschutzes, die bei der Gesamtfortschreibung des FNP besonders zu beachten waren, gehören gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG), die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB parallel zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, der das Bauleitplanverfahren durchlaufen hat und der Begründung zum neuen FNP/LP als Anlage 2 angefügt ist.

Der erforderliche Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anschieben Markt Weisendorf vom 28.11.2016, Frist zur Stellungnahme 31.01.2017) mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Umweltprüfung und Umweltbericht betrachten die Schutzgüter

- Flora, Fauna, Biodiversität,
- Boden,
- Wasser,
- Klima & Luft,
- Landschaftsbild,
- Mensch und Gesundheit und
- Kultur & Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Ergänzend zu den in der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP enthaltenen Angaben beschreibt der Umweltbericht die rechtlichen Rahmenbedingungen und die methodische Vorgehensweise zur Durchführung von Umweltprüfung und Umweltbericht und die sich aus gesetzlichen und planerischen Vorgaben ergebenden, relevanten Ziele für den Umweltschutz für das gesamte Gemeindegebiet Weisendorf.

Für alle im neuen FNP/LP als geplant dargestellten Bauflächen enthält der Umweltbericht getrennt nach den o.g. Schutzgütern eine standortbezogene Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands der überplanten Flächen, eine Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, eine Prognose zur Entwicklung der Flächen bei Nichtdurchführung der Planung, Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz der erwarteten Auswirkungen, eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und eine Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Für bereits im bisher wirksamen FNP/LP dargestellte Bauflächen und Bauflächen, für die lediglich die geplante Art der baulichen Nutzung geändert wurde, wurde auf eine Umweltprüfung verzichtet, weil für diese Flächen angenommen werden kann, dass sich durch die Gesamtfortschreibung des FNP/LP die Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber dem 2004 genehmigten, vorbereitenden Bauleitplan nicht wesentlich ändern.

Auch für geplante Bauflächen, für die Baurecht in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB oder durch eine Innenbereichssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB geschaffen werden kann, wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet.

Dies betrifft

- die noch unbebaute, ursprünglich als Dorfgebietsfläche genehmigte und nun als Wohnbaufläche geplante Fläche Bo 01 in Boxbrunn (ca. 0,24 ha),
- die noch unbebaute, ursprünglich als Gemischte Baufläche genehmigte Wohnbaufläche Reu 01 in Reuth (ca. 0,15 ha),
- die noch unbebaute, bisher als Gemischte Baufläche geplante Wohnbaufläche Rez 03 in Rezelsdorf (ca. 0,06 ha),
- die bebaute und bisher im BBP „Am Mühlberg“ als Gewerbegebietsfläche festgesetzte Sonderbaufläche We 04 in Weisendorf (ca. 1,49 ha),
- die ursprünglich gewerblich genutzte und als Gemischte Baufläche dargestellte Wohnbaufläche We 06 westlich der Lindenstraße in Weisendorf (ca. 0,16 ha),
- den ursprünglich als Gemeinbedarfsfläche genehmigten, derzeit als Parkplatz genutzten und nun als Gemischte Baufläche We 07 geplanten ehemaligen Standort des Rathauses Weisendorf (ca. 0,14 ha) und
- die noch unbebaute, bisher als Gemischte Baufläche dargestellte Wohnbaufläche We 08 östlich der Lindenstraße in Weisendorf (ca. 0,26 ha).

Fachplanungen und -informationen

In Planung und Umweltprüfung eingeflossen sind die in Begründung zum FNP/LP und im Umweltbericht aufgeführten Fachplanungen und Informationen, z.B. die aktuelle amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Erlangen-Höchstädt von 2001, die Artenschutzkartierung (ASK) des LfU von 2017, Daten aus dem Geoportal Bayern der Bayerischen Staatsregierung, dem Bodeninformationssystem (BIS) des LfU oder aktuelle Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD).

Berücksichtigt wurde alle für die Bauleitplanung maßgeblichen rechtlichen Vorgaben, zum Beispiel die Abgrenzung des Regionalen Grünzugs Seebachgrund, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Aischtal und Weihergebiets des Aischgrund im Mittelfränkischen Becken“, des Flora-Fauna-Habitat Gebietes (FFH) „Moorweiher im Aischgrund und in der Grethelmark“ oder des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Moorweiher“.

Darüber wurde bei Erstellung von Umweltprüfung und Umweltbericht auf die Ergebnisse der Gutachten zu verschiedenen verbindlichen Bauleitplanverfahren des Marktes Weisendorf der vergangenen Jahre zurückgegriffen. Zu nennen sind:

- saP: Erweiterung des Baugebietes „Östlich Hopfenleithe“ vom 12.06.2015, Büro Ifanos,
- saP: Prüfen der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplans Biogasanlage, Markt Weisendorf, Büro Pro Terra – Landschaftsökologie und Umweltbildung, Oberasbach, Stand 2010,
- saP: zum B-Plan „Gewerbegebiet Nankendorf West“, Stand Oktober 2013, ergänzt Juli 2014, Büro ÖFA, Schwabach,
- saP: zum B-Plan „Nankendorf Süd“, Stand Oktober 2015, Büro ÖFA, Schwabach,
- saP: Nankendorf Süd, Markt Weisendorf, Büro ÖFA, Oktober 2013, ergänzt Juli 2014,
- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Nankendorf West“, Markt Weisendorf, Planstand 10.08.2015, Fertigung, Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land,

- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Nankendorf“, Markt Weisendorf, Planstand 11.07.2016, Entwurf, Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land.

Umweltbezogene Informationen

Neben den o.g. Quellen sind sämtliche umweltbezogene Informationen, die dem Markt Weisendorf im Rahmen der verschiedenen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt wurden, in Planung und Umweltprüfung eingeflossen.

Stärken-Schwächen-Analyse der Ortsteile

Im Sinne eines „integrierten“ Planungsansatzes, der alle für die städtebauliche Entwicklung des Marktes Weisendorf maßgeblichen Belange berücksichtigt, wurde 2016 für alle Ortsteile Weisendorfs eine umfassende Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt.

Getrennt nach Handlungsfeldern sind im Rahmen dieser Analyse auch der Zustand von Natur und Landschaft, das Orts- und Landschaftsbild oder die Ausstattung der Ortsteile mit Kultur- und Sachgütern bewertet worden.

Als Anhang zum Vorentwurf vom 20.10.2016 und zum ersten Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP vom 26.04.2018 hat die Stärken-Schwächen-Analyse am Bauleitplanverfahren teilgenommen.

Die Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse sind in die gesetzlich vorgeschriebene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB eingeflossen.

Bedarfsermittlungen

Negative Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich reduzieren, wenn unvermeidbare Nutzungsänderungen auf den absehbaren Bedarf und das unbedingt erforderliche Maß der baulichen Nutzung begrenzt werden.

Auf Grundlage amtlicher Berechnungen zur Bevölkerungsentwicklung, der für Weisendorf in Auftrag gegebenen Bedarfsermittlungen für soziale Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorte, Mittagsbetreuung, Einrichtungen für Senioren, seniorengerechtes Wohnen), der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Siedlungsflächen in den vergangenen Jahren, sowie einer Befragung der in Weisendorf ansässigen Gewerbebetriebe im April 2020 enthält die Begründung zum FNP/LP Aussagen zum voraussichtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen.

Ausdrücklich wurde dabei darauf hingewiesen, dass der ermittelte Bedarf an Bauflächen nicht automatisch mit dem Bedarf zur Darstellung zusätzlicher Bauflächen gleichgesetzt werden darf.

Dieser reduziert sich, wenn bereits genehmigte, noch unbebaute Bauflächen genutzt werden können oder wenn es gelingt, vorhandene Innenentwicklungspotentiale, z.B. Baulücken, Brachflächen, Leerstände, zu nutzen.

Welche Strategie der Markt Weisendorf bei der Aktivierung vorhandener Flächenpotentiale verfolgt und welche Erfolge dabei in den vergangenen Jahren verzeichnet werden konnten, ist in der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP ebenfalls beschrieben.

Ermittlung und Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale

Das im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierte Ziel 3.2 einer vorrangigen Innenentwicklung erfordert es, dass vor der Darstellung zusätzlicher Bauflächen im Flächennutzungsplan zunächst sämtliche bestehende Flächenpotentiale ermittelt werden.

Nach der im Juli 2019 beschlossenen Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung und der danach vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie veröffentlichten ersten Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ wurde die im Rahmen der Stärken-Schwächen-Analyse vorgelegte Ermittlung bestehender Flächenpotentiale von 2016 mehrfach überarbeitet und hat am Bauleitplanverfahren teilgenommen.

Mit der

- Anlage 1 zur Begründung der Gesamtfortschreibung des FNP/LP des Marktes Weisendorf, Planfassung vom 25.01.2024:
Bestehende Flächenpotentiale gemäß bisher wirksamen FNP

begründet der Markt Weisendorf die Darstellung zusätzlicher Bauflächen und die Reduzierung bzw. Umwidmung bereits genehmigter Bauflächen im neuen FNP/LP.

Gesamtörtliche Beschreibung und Bewertung des Bestands und der Auswirkungen bestehender und geplanter Nutzungen

Der Bestand und die Auswirkungen bestehender und geplanter Nutzungen auf die natürlichen Grundlagen, das Landschaftsbild und die Nutzungen im Landschaftsraum (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft) sind in der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP für das gesamte Gemeindegebiet Weisendorf beschrieben.

Allgemeine, gesamtörtliche Entwicklungsziele

Allgemeine, für eine integrierte städtebauliche Entwicklung des Marktes Weisendorf maßgeblichen Ziele, die alle Umweltbelange betreffen, sind in der Begründung zum FNP/LP und in insgesamt acht Themenkarten dargestellt.

Die allgemeinen, gesamtörtlichen Entwicklungsziele berücksichtigen Maßnahmen, mit denen bestehende Mängel beseitigt und unvermeidbare zukünftige Eingriffe gemindert oder ausgeglichen werden können, und beinhalten gleichzeitig Ziele, mit denen die Besonderheiten und Stärken des Marktes Weisendorf erhalten und umweltgerecht weiterentwickelt werden können.

Fortschreibung Landschaftsplan

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele stellt der Landschaftsplan des Marktes Weisendorf dar, der in seiner aus dem Jahr 2004 stammenden Ursprungsfassung weitgehend in den neuen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan übernommen und an den Stellen angepasst wurde, wo Veränderungen von Natur und Landschaft eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.

In die Planzeichnung zum FNP/LP wurden die allgemeinen Entwicklungsziele und landschaftsplanerischen Ziele für das gesamte Gemeindegebiet übernommen durch

- die Rücknahme und Umwidmung bisher dargestellter Bauflächen,
- die bedarfsgerechte, im Verlauf des Bauleitplanverfahrens mehrfach reduzierte Darstellung zusätzlicher Bauflächen,
- der Darstellung bestehender Anlagen und Flächen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets,
- die Darstellung geplanter Grünflächen,
- der Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung,
- die Darstellung zusätzlicher Flächen für die Landwirtschaft,
- Vorgaben zum Erhalt der Landschaft und ihrer Funktionen im Bereich der im Plan dargestellten Kulturlandschaft,
- die Darstellung bestehender und geplanter Hecken und Feldgehölze in der freien Landschaft,
- die Darstellung bestehender und geplanter Gehölze im Siedlungsbereich,

- die symbolische Darstellung zur Entwicklung eines Verbundes entlang überwiegend nach Süden gerichteter Waldränder,
- die symbolische Darstellung zur Durchgrünung der Landschaft entlang von Straßen und Wegen und zur Einbindung von Verkehrsbauwerken,
- die symbolische Darstellung zur Entwicklung eines Verbundes entlang von Fließgewässern, Maßnahmen zur naturnahen Gewässergestaltung,
- die Darstellung festgesetzter Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Datenbank des LfU, hier: Ökokontoflächen, Ausgleichs- und Ersatzfläche der Gemeinde Weisendorf, sonstige Flächen (z.B. Landschaftspflegeflächen),
- der Darstellung planungsrechtlich gesicherter Ausgleich- und Ersatzflächen der Gemeinde Weisendorf, die dem LfU gemeldet werden sollen,
- die Darstellung vorgeschlagener Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (S 1 bis S 8),
- die nachrichtliche Übernahme von Bodendenkmäler gemäß BayDSchG, von Vorbehaltsgebieten für Windenergienutzung gemäß Regionalplan RP 7, von Grenzen des bestehenden FFH-Gebiet „Moorweiher im Aischgrund und in der Grethelmark“ und des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Moorweiher“ gemäß BNatSchG, von Naturdenkmälern gemäß BNatSchG, von Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (mit Unterscheidung von ganz oder teilweise nach § 30d BNatSchG geschützten und nicht gesetzlich geschützten Biotopen).

In der Begründung zum FNP/LP ist textlich und anhand von Kartenausschnitten für jeden Ortsteil des Marktes Weisendorf erläutert, welche allgemeinen Planungsziele für den Siedlungsbereich und dessen nähere Umgebung verfolgt werden.

Wenn bereits teilweise überbaute Flächen überplant oder sogar zurück gebaut werden, bedeutet dies nicht nur geringere Auswirkungen auf die Umwelt, sondern kann sogar den Ist-Zustand der einzelnen Schutzgüter verbessern.

Eine vorrangige Innenentwicklung und ein sparsamer Umgang mit der wertvollen Ressource Boden sind vor diesem Hintergrund erklärte Ziele des Marktes Weisendorf.

Die Umnutzung bzw. Umwidmung der bereits genehmigten und teilweise bebauten Flächen Bo 01, Reu 01, Rez 03, We 04, We 06, We 07 und We 08 (für die keine standortbezogene Bewertung der Schutzgüter / Umweltprüfung vorgenommen wurde) entspricht diesem Ziel.

Auch die Rücknahme ursprünglich dargestellter und genehmigter Bauflächen und deren Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft

- im Nordwesten und Südosten von Boxbrunn,
- im Norden von Buch,
- im Norden und Nordosten von Mitteldorf,
- im Südwesten von Nankendorf,
- im Osten von Neuenbürg,
- im Südosten von Oberlindach,
- im Nordwesten von Sintmann und
- im Westen von Weisendorf

entspricht dem vorgegebenen Ziel, den Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehr zu reduzieren.

Standortbezogene Bewertungen und Vorschläge zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erwarteter Eingriffe

Der neue FNP/LP des Marktes Weisendorf stellt an insgesamt 16 Stellen im Gemeindegebiet (in Buch, Kairlindach, Nankendorf, Reuth, Rezelsdorf, Schmiedelberg und Weisendorf) geplante Bauflächen dar, für deren Realisierung voraussichtlich die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne und eine eigene Umweltprüfung erforderlich werden.

Die als geplant dargestellten Gemischten Baufläche Na 03 in Nankendorf und Ob 01 in Oberlindach waren zum Zeitpunkt der Gesamtfortschreibung des FNP/LP bereits realisiert, ohne dass hierzu eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erstellt worden ist. Die Ergebnisse der nachträglich vom Landratsamt geforderten Umweltprüfung haben lediglich informellen Charakter.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB kann eine an das Flächennutzungsplanverfahren anschließende Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn sich zu bereits in FNP-Verfahren abgehandelten Fragestellungen keine vertiefenden Erkenntnisse ergeben.

Mit der Darstellung von zusätzlichen Bauflächen bereitet der Flächennutzungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor.

Der vorliegende Umweltbericht und die Begründung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan enthalten Vorschläge aus planerischer Sicht, wie potentielle Eingriffe vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Diese sind bei der weiteren Planung bzw. Realisierung neuer Baugebiete zu berücksichtigen.

Gemäß dem zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2003 wurden für jede geplante Baufläche die Schwere des voraussichtlichen Eingriffs und die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild abgeschätzt und überschlägig der Flächenbedarf zur Sicherung von Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt.

Wenn alle geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet Weisendorf verbindlich festgesetzt werden, müssen nach überschlägiger Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs mindestens 19,6 ha Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert werden.

Geeignet hierzu wären aus landschaftsplanerischer Sicht die in der Planzeichnung zum FNP/LP vorgeschlagenen Flächen S 1 bis S 8 mit einer Gesamtfläche von rund 92,1 ha. Mögliche Kompensationsmaßnahmen sind in der Begründung zum FNP/LP beschrieben.

Zusammenfassend gelangt der vorliegende Umweltbericht zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP (siehe Anlage 2 zur Begründung) zur Einschätzung, dass bei Realisierung der zusätzlich dargestellten Bauflächen

- in Buch (Wohnbauflächen Bu 01 und Bu 02), in Kairlindach (Gemischte Bauflächen Ka 01 und Ka 02), in Nankendorf (Gemischte Baufläche Na 03), in Reuth (Wohnbaufläche Reu 01), in Rezelsdorf (Wohnbauflächen Rez 01 und Rez 02), in Schmiedelberg (Sch 01) und Weisendorf (We 01 und We 05) **mit geringen Umweltauswirkungen / einer geringen Konfliktdichte**
- in Nankendorf (Na 01 und Na 02) und Weisendorf (We 02 und We 03) **mit mittleren Umweltauswirkungen / einer mittleren Konfliktdichte**
- in Oberlindach (Ob 01) **mit erheblichen Umweltauswirkungen / einer erheblichen Konfliktdichte**

zu rechnen ist bzw. zu rechnen war.

Betrachtet man die Auswirkungen getrennt nach den einzelnen Schutzgütern, ergibt sich ein differenziertes Bild. Einen Überblick gibt Tabelle 1.

	Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Klima und Luft	Schutzgut Landschaftsbild	Schutzgut Mensch und Gesundheit	Schutzgut Kultur und Sachgüter
Buch, W Bu 01 und Bu 02	erheblich	gering	gering	gering	mittel	gering	keine
Kairindach, M Ka 01 und Ka 02	mittel	mittel	gering	gering	gering	gering	keine
Nankendorf, G Na 01 und Nankendorf M Na 02	erheblich	mittel	mittel	mittel	erheblich	mittel	keine
Reuth, W Reu 01	erheblich	gering	gering	gering	gering	gering	keine
Rezelsdorf, W Rez 01 und Rez 02	mittel	gering	gering	gering	mittel	gering	keine
Schmiedelberg, W Sch 01	gering	gering	gering	gering	mittel	gering	keine
Weisendorf, Gemeinbedarf We 01	mittel	gering	gering	gering	gering	mittel	keine
Weisendorf, W We 02	erheblich	mittel	mittel	mittel	erheblich	mittel	gering
Weisendorf, G We 03	mittel	mittel	mittel	mittel	erheblich	gering	gering
Weisendorf, Gemeinbedarf We 05	mittel	gering	mittel	gering	gering	gering	keine

Tabelle 1: Voraussichtliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

▪ **Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität:**

Grundsätzlich ist mit der Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen ein Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbunden. Auch nach Naturschutzrecht besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten können davon betroffen sein.

Konkrete Hinweise, dass einem Vorhaben artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG entgegenstehen stehen könnten, haben sich im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP/LP nur für einzelne geplante Bauflächen ergeben.

In diesen Fällen wurden die **Auswirkungen** auf das Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität als **erheblich** beurteilt, z.B. für die geplanten Wohnbauflächen Bu 01 und Bu 02 in Buch, die geplante Gewerbliche Baufläche Na 01 und die geplante Gemischte Baufläche Na 02 in Nankendorf sowie die geplante Wohnbaufläche Reu 01 in Reuth.

Mittlere Auswirkungen auf Flora, Fauna und Biodiversität sind zu erwarten, wenn aufgrund des Ist-Zustands der überplanten oder unmittelbar angrenzenden Flächen negative Einflüsse auf besonders schützenswerte Arten nicht ausgeschlossen werden können.

Dies wäre nach heutigem Kenntnisstand zum Beispiel der Fall, wenn die geplanten Gemischten Bauflächen Ka 01 und Ka 02 in Kairlindach, die geplanten Wohnbauflächen Rez 01 und Rez 02 in Rezelsdorf, die geplanten Flächen für den Gemeinbedarf We 01 und We 05 oder die geplanten Gewerbliche Baufläche We 03 in Weisendorf realisiert werden sollen.

Für die geplante Gemischte Baufläche Na 03 in Nankendorf werden aufgrund der bereits bestehenden Bebauung die voraussichtlichen **Auswirkungen** auf das Schutzgut als **gering** bewertet.

Auch für die geplante Wohnbaufläche Sch 01 in Schmiedelberg wird aufgrund der Lage (zwischen bereits bebauten Flächen, unmittelbar an der Schmiedelberger Straße) und der vergleichsweise geringen Größe der Flächen (ca. 0,47 ha) ebenfalls mit nur geringen Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biodiversität gerechnet.

In Bereichen mit besonderer Bedeutung für Flora, Fauna und Biodiversität, hierzu gehören der Regionale Grünzug Seebachgrund, das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Aischtal und Weihergebiets des Aischgrunds im Mittelfränkischen Becken“ und die innerhalb der Gemeindegrenzen gelegenen FFH-Gebiete und Teile des LSG „Moorweiher“, sind keine Bauflächen vorhanden oder geplant.

Auch kartierte Biotopflächen werden von zusätzlicher Bebauung freigehalten.

Der geplante Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen, die Sicherung und Entwicklung von Grünflächen und die Sicherung und Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind geeignet, unvermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu mindern oder bei Bedarf auszugleichen.

Bei Bedarf muss durch spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen nachgewiesen werden, dass und wie bei der Realisierung noch unbebauter Bauflächen den artenschutzrechtlichen Belangen durch Vermeidungsmaßnahmen (V) und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) angemessen Rechnung getragen werden kann.

▪ **Schutzgut Boden:**

Mit der Realisierung neuer Baugebiete gehen in der Regel der Verlust bisher unversiegelten Bodens und Beeinflussungen des Bodenhaushalts einher.

Wenn Flächen mit hoher Ertragsfähigkeit (Bodenbonität) durch die Realisierung neuer Bauflächen in Anspruch genommen werden oder aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung damit zu rechnen ist, dass ein hoher Anteil des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen überdeckt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Werden wenn weniger ertragreiche Flächen beansprucht und der Anteil der versiegelten Flächen reduziert, sind die Auswirkungen geringer.

Weil die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Wohnbauflächen eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) als Orientierungswert vorgibt als für Gemischte Bauflächen, und die GRZ innerhalb Gemischter Bauflächen unter den für Gewerbegebiete, Industriegebiete und sonstige Sondergebiete angegebenen Orientierungswerten liegt, wird die Realisierung einer Wohnbaufläche in der Regel mit geringeren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden sein, als die Realisierung noch unbebauter Gemischter oder Gewerblicher Bauflächen.

Vor oben beschriebenem Hintergrund werden die voraussichtlichen **Auswirkungen** auf den Boden durch die geplanten Wohnbauflächen in Buch (Bu 01 und Bu 02), in Reuth (Reu 01), in Rezelsdorf (Rez 01 und Rez 02) und in Schmiedelberg (Sch 01) sowie die Auswirkungen auf den Boden durch die geplanten Gemeinbedarfsflächen We 01 und We 05 als **gering** eingestuft.

Mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben die Realisierung der geplanten Gemischten Bauflächen Ka 01 und Ka 02 in Kairlindach, der geplanten Gewerblichen Baufläche Na 01, der geplanten Gemischten Bauflächen Na 02 in Nankendorf und der geplanten Wohnbaufläche We 02 in Weisendorf sowie der geplanten Gewerblichen Baufläche We 03 in Weisendorf.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch die Bebauung der genehmigten und noch nicht realisierten Bauflächen nicht erwartet.

Die oben beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität werden sich auch auf den Zustand des Schutzguts Boden positiv auswirken.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung können negative Auswirkungen auf den Boden darüber hinaus durch Festsetzungen z.B. zur maximal zulässigen Grundflächenzahl, durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche oder durch Vorgaben zur Gestaltung von unbebauten Flächen (z.B. zur Gestaltung von Grünflächen und zum Verbot von Steingärten) gemindert oder Maßnahmen zum Bodenschutz begrenzt werden.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Auswirkungen müssen ggf. außerhalb der dargestellten Bauflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert und konkrete Maßnahmen bestimmt werden.

▪ **Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser):**

Zu den potentiellen Auswirkungen bei Realisierung der geplanten Bauflächen auf das Schutzgut Wasser gehören Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und damit verbunden negative Auswirkungen auf Hochwasser- und Starkregenabflüsse oder die Grundwasserbildung.

Wie für Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gilt auch hier, je höher der Versiegelungsgrad, umso gravierender/erheblicher sind die Folgen für das Schutzgut Wasser.

Liegen geplante Bauflächen in der Nähe von Bächen oder Gräben können diese in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Gleichzeitig ist aufgrund bisher lückenhafter Informationen zum Abflussverhalten an den Gewässern 3. Ordnung im Gemeindegebiet Weisendorf nicht gänzlich auszuschließen, dass bestehende und geplante Bauflächen von Überschwemmungen betroffen sein können.

Während der Bauphase können Verschmutzungen von Oberflächenwasser oder temporäre Absenkungen des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.

Weiher, Bäche, und Gräben im Gemeindegebiet gelten als wassersensible Bereiche. Konkrete Hinweise auf hoch anstehendes Grundwasser oder Hochwassergefahren für die noch nicht realisierten Bauflächen liegen derzeit nicht vor.

Die Umweltprüfung kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Wohnbauflächen in Buch (Bu 01 und Bu 02), Reuth (Reu 01), Rezelsdorf (Rez 01 und Rez 02) und Schmiedelberg (Sch 01) sowie die Realisierung der Gemischten Bauflächen in Kairindach (Ka 01 und Ka 02) und die Realisierung der Gemeinbedarfsfläche We 01 in Weisendorf für das Schutzgut Wasser lediglich **geringe Auswirkungen** hat.

Mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden erwartet, wenn in Nankendorf die Gewerbliche Baufläche Na 01 und/oder die Gemischte Baufläche Na 02 und in Weisendorf die Wohnbaufläche We 02, die Gewerbliche Baufläche We 03 und/oder die Gemeinbedarfsfläche We 05 bebaut werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Bebauung der genehmigten und noch nicht realisierten Bauflächen nicht erwartet.

Schutzgebiete zur Grund- und Quellwassergewinnung sind von der Planung neuer Bauflächen nicht berührt.

Zur Seebach, zum Regionalen Grünzug Seebach und zu der in der Planzeichnung gekennzeichneten und auch für die Wasserwirtschaft wichtigen Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete wurde bei der Planung zusätzlicher Bauflächen Abstand gehalten.

Weil neben Teilen der Baufläche Ob 01 auch Teilflächen der geplanten Wohnbaufläche We 02 und der geplanten Gemeinbedarfsfläche We 05 als wassersensible Bereiche gelten, müssen hier im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die hydrologischen Gegebenheiten genauer untersucht und ggf. konkrete Schutzvorkehrungen getroffen werden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität und das Schutzgut Boden werden sich auch auf das Schutzgut Wasser positiv auswirken.

Hervorzuheben sind dabei die als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschlagene Extensivierung einzelner Teiche, das Neuschaffen von nutzungsfreien Stillgewässern, das Schaffen von Pufferzonen zwischen Gewässern und landwirtschaftlichen Nutzflächen, die Renaturierung von Bachläufen oder die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland.

▪ **Schutzgut Klima und Luft:**

Die Bebauung von Freiflächen führt grundsätzlich zu negativen klimatischen Aspekten wie dem Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten oder der Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten oder der Reduktion von Windgeschwindigkeit. Bei hohen Baukörpern kann es zur Wirbelbildung kommen.

Für die geplanten Wohnbauflächen in Buch (Bu 01 und Bu 02), in Reuth (Reu 01), in Rezelsdorf (Rez 01 und Rez 02) und in Schmiedelberg (Sch 01), werden gemäß Umweltprüfung lediglich **geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima und Luft erwartet. Gleiches gilt für die geplanten Gemischten Bauflächen in Kairindach (Ka 01 und Ka 02) sowie die geplanten Gemeinbedarfsflächen in Weisendorf (We 01 und We 05).

Bei Realisierung der Gemischten Baufläche Na 02 in Nankendorf, der Wohnbaufläche We 02 in Weisendorf und der Gewerblichen Bauflächen Na 01 in Nankendorf und We 03 in Weisendorf wird aufgrund der Großflächigkeit mit Einschränkungen der Kaltluftproduktion und **mittleren Auswirkungen** für das Schutzgut gerechnet.

Mit **erheblichen Auswirkungen** auf Klima und Luft wird bei Realisierung keiner der geplanten Bauflächen gerechnet, da lineare Kaltluftbahnen und Kaltluftabflussgebiete nicht beansprucht werden.

Auch Industriegebiete oder Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung der Lufthygiene führen können, sind nicht geplant.

Zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Mikroklima bzw. des Schutzguts Klima und Luft tragen der geplante Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen, die Sicherung und Entwicklung von Grünflächen und die Sicherung und Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bei.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung können Vorschläge zur Klimaanpassung präzisiert werden, z.B. zur Begrünung und Beschattung von Flächen, zur Reduzierung von Oberflächenversiegelungen oder zur Verringerung der Albedo.

Verbindliche Vorgaben zum Beispiel zur Nutzung erneuerbarer Energien im Bebauungsplan können darüber hinaus zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes und zum Klimaschutz beitragen.

▪ **Schutzgut Landschaftsbild:**

Jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild.

Weil das Gemeindegebiet Weisendorf als „Landschaft mit überwiegend hoher charakteristischer Eigenart“ und als „Landschaft mit hoher Erholungswirksamkeit“ eingestuft wird (vgl. Schutzgutkarten Landschaftsbild / Landschaftserleben / Erholung des LfU) sind auch die mit Realisierung zusätzlicher Bauflächen verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild kritisch zu beurteilen.

Als lediglich **gering** werden die **Auswirkungen** auf das Landschaftsbild durch die geplanten Gemischten Bauflächen in Kairindach (Ka 01 und Ka 02), der Gemeinbedarfsflächen in Weisendorf (We 01 und We 05) und der Wohnbaufläche Reu 01 in Reuth eingestuft, aufgrund bereits vorhandener Vorbelastungen oder weil die Flächen kaum einsehbar sind.

Mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild wird gemäß Umweltprüfung die Umsetzung der Wohnbauflächen in Buch (Bu 01, Bu 02), in Rezelsdorf (Rez 01 und Rez 02) und in Schmiedelberg (Sch 01) haben.

Die Realisierung der Gewerblichen und Gemischten Bauflächen in Nankendorf (Na 01 und Na 02) sowie der Wohnbauflächen We 02 und der Gewerblichen Bauflächen We 03 in Weisendorf hat im Ergebnis der Umweltprüfung voraussichtlich **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Gemindert werden sollen die Auswirkungen zum Beispiel durch eine großzügige, bereits in der Planzeichnung dargestellte randliche Eingrünung der Bauflächen.

Darüber hinaus können im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine Begrenzung der Wand- oder Firsthöhen, der Bauvolumen, der zulässigen Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen etc. dazu beitragen, Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern.

▪ **Schutzgut Mensch und Gesundheit:**

Zu beachtende Aspekte bei Beurteilung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit bilden z.B. die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz, die Luftreinhaltung und der Schutz vor elektrischen Feldern, Erschütterungen, Starkregen- und Hochwasserrisiken.

Negativen Einfluss auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit können die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholung haben, die bauliche Nutzung von Flächen, die Immissionen in Form von Gerüchen, Lärm, Staub und/oder Erschütterung ausgesetzt sind, oder eine geplante bauliche Nutzung, die Belastungen für die Nachbargrundstücke mit sich bringt.

Die Umweltprüfung kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Wohnbauflächen in Buch (Bu 01 und Bu 02), in Reuth (Reu 01), in Rezelsdorf (Rez 01 und Rez 02) und Schmiedelberg (Sch 01) sowie die Realisierung der Gemischten Bauflächen Ka 01 und Ka 02 in Kairlindach, der Gewerblichen Bauflächen We 03 in Weisendorf und der Gemeinbedarfsflächen We 05 nur **geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit hat.

Für die Realisierung Gewerblichen Bauflächen in Weisendorf wurde bei Beurteilung der Auswirkungen davon ausgegangen, dass mögliche Emissionen durch Festlegung von z.B. flächenbezogenen Schallleistungspegeln begrenzt werden und gemäß den Bestimmungen der BauNVO lediglich nicht erheblich belästigende Betriebe im erweiterten „Gewerbegebiet Ost“ untergebracht werden.

Die Beurteilung des Schutzguts Mensch und Gesundheit für die Gemischten Bauflächen in Kairlindach und für die Gemeinbedarfsfläche an der Erlanger Straße in Weisendorf ist unter der Annahme erfolgt, dass – wie für die bereits bestehenden, benachbarten Nutzungen – immissionsschutzrechtliche Anforderungen an gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse erfüllt oder neue schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) bei Bedarf ausgeschlossen oder eingeschränkt werden können.

Bei Realisierung der als geplant dargestellten Gewerblichen Bauflächen Na 01 und der Gemischten Bauflächen Na 02 in Nankendorf sowie der Gemeinbedarfsfläche We 01 und der Wohnbaufläche We 02 Weisendorf wird mit **mittleren Auswirkungen** auf den Menschen und seine Gesundheit gerechnet.

Begründet wird dies im Umweltbericht mit den von der geplanten Nutzung ausgehenden Belastungen (Na 01 und Na 02: Lärm und potentielle Verkehrsgefahren, We 02: Zunahme des Verkehrs) bzw. mit möglichen Vorbelastungen (We 01: Lärm durch bestehende und geplante Sportanlagen am Reuther Weg).

Für keine der geplanten Bauflächen ist davon auszugehen, dass sich deren Realisierung erheblich auf die Menschen und deren Gesundheit auswirkt oder den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht entsprochen werden kann. Bei Bedarf muss dies im Rahmend der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Gutachten nachgewiesen werden.

▪ **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Weil die Planung neuer Bauflächen keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmale und keine historischen Kulturlandschaften oder Landschaftsteile betrifft, kommt die Umweltprüfung für die zusätzlich dargestellten Bauflächen in Buch, Kairlindach, Nankendorf, Reuth, Rezelsdorf und Schmiedelberg zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgut Kultur und Sachgüter **keine**

Auswirkungen zu erwarten sind. Gleiches gilt für die geplanten Gemeinbedarfsflächen in Weisendorf.

In der Begründung zum FNP/LP wird darauf hingewiesen, dass neben den bekannten Bodendenkmälern mit dem Auffinden weiterer Bodendenkmäler gerechnet werden muss.

Für die beiden größten geplanten Bauflächen, d.h. die Wohnbaufläche We 02 und die Gewerbliche Baufläche We 03 in Weisendorf, werden **Auswirkungen** auf Kultur- und Sachgüter nicht vollständig ausgeschlossen, aber lediglich als **gering** eingestuft.

Potentielle Auswirkungen auf Bodendenkmäler werden vermieden oder gemindert, wenn die Bestimmungen der Artikel 7 bis 9 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) beachtet werden.

▪ **Wechselwirkungen**

Der Umweltbericht beschreibt, dass sich innerhalb der jeweiligen Einzelprüfflächen zusätzliche Belastungen ergeben können, z.B. durch die Wechselwirkungen zwischen Veränderungen im Bodenaufbau und Grundwasserfließrichtungen.

Die wiederum kann sich negativ auf das Schutzgut **Flora, Fauna, Biodiversität** auswirken und zu Störungen der Verbindungslinien zwischen Fließ- und Stillgewässern führen.

Bei Bedarf müssen derartige Wechselwirkungen im Rahmen der Umweltprüfung für nachfolgende, verbindliche Bauleitpläne genauer untersucht und geeignete Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

4 BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Vom Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Weisendorf im November 2016 bis zu deren Genehmigung im Juni 2024 wurden die in Tabelle 2 und auf der in Planzeichnung zum FNP/LP beschriebenen, gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte durchgeführt.

Eine Darstellung aller, über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehenden Verfahrensschritte, zum Beispiel der Treffen des Vorberatenden Arbeitskreises zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP und Abstimmungstermine mit dem Landratsamt und der Regierung von Mittelfranken, enthält die Begründung zum vorbereitenden Bauleitplan.

Aufstellungsbeschluss	
gemäß § 2 Abs 1 BauGB	14.11.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	23.11.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.10.2016	05.12.2016 bis 13.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.10.2016	28.11.2016 bis 31.01.2017

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.04.2018	29.05.2018 bis 20.07.2018
Öffentliche Auslegung	
Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.04.2018 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bekanntmachung am 06.06.2018)	18.06.2018 bis 20.07.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Beteiligung zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.06.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB	03.08.2020 bis 25.09.2020
Erneute öffentliche Auslegung	
Auslegung des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplans mit Begründung in der Fassung vom 04.06.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB (Bekanntmachung am 29.07.2020)	10.08.2020 bis 25.09.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Beteiligung zum 3. Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.09.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB	28.10.2022 bis 05.12.2022
Erneute öffentliche Auslegung	
Auslegung des 3. Entwurfs des Flächennutzungsplans mit Begründung in der Fassung vom 06.09.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB (Bekanntmachung am 26.10.2022)	03.11.2022 bis 05.12.2022
Feststellungsbeschluss	
Beschluss zur Feststellung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Weisendorf bestehend aus einem Planblatt, Maßstab 1:5000 (Stand: 25.01.2024) und der Begründung mit Umweltbericht (jeweils Stand 25.01.2024).	05.02.2024
Genehmigung	
Genehmigung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan gemäß § 6 BauGB mit Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, Az. 62.2/6100/164	19.06.2024

Tabelle 2: Verfahrensschritte gemäß BauGB

Frühzeitige Beteiligung

Um die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Gesamtfortschreibung des FNP/LP, sich wesentlich unterscheidende Lösungen zur Entwicklung des Gemeindegebiets und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, wurden der Vorentwurf des FNP/LP in der Fassung vom 20.10.2016 (bestehend aus Planzeichnung und Begründung) und die Stärken-Schwächen-Analyse der Ortsteile vom Mai/September 2016 in öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderates am 14.11.2016 präsentiert.

Anschließend wurden die Planunterlagen vom 05.12.2016 bis 13.01.2017 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurde den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen einer Bürgersprechstunde am 15.12.2016 Gelegenheit gegeben, sich über die Pläne des Marktes Weisendorf zu informieren und eigene Vorstellungen, Wünsche und Anregungen vorzubringen.

Die Planungsabsichten der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) waren bereits im März/April 2016 schriftlich abgefragt worden. Mit Schreiben vom 28.11.2016 wurden diese gebeten, sich bis Ende Januar 2017 zu den Vorentwurfsunterlagen zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP zu äußern.

Die Nachbargemeinden Großenseebach und Heßdorf, mehr als 56 Bürgerinnen und Bürger und 13 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben die Gelegenheit genutzt, sich frühzeitig zu den Plänen des Marktes Weisendorf zu äußern.

Am 20.03.2017 hat sich der Marktgemeinderat in öffentlicher Sitzung mit den eingegangenen Stellungnahmen beschäftigt und u.a. beraten,

- die im Vorentwurf dargestellten Bauflächen zu reduzieren und die zum Vorentwurf vorgelegte Bauflächenbilanz (Gegenüberstellung von Flächenbedarf und Flächenreserven) zu überarbeiten,
- die Wünsche verschiedener Bürger nach Darstellung zusätzlicher Bauflächen im Zuge der Entwurfsplanung zu überprüfen,
- sich stärker mit den vorhandenen Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotentialen zu beschäftigen,
- ursprünglich geplante Wohnbauflächen im Norden von Kairlindach als Gemischte Bauflächen darzustellen,
- Kontakt zur Autobahndirektion Nordbayern bezüglich der zum Ausbau der Autobahn geplanten Kompensationsfläche Fl. Nr. 42, Gemarkung Reinersdorf aufzunehmen, um im Osten Weisendorfs zusätzliche Wohnbauflächen darstellen zu können,
- parallel zum Entwurf des FNP/LP einen Entwurf der Umweltprüfung/des Umweltberichts über die Auswirkungen zusätzlich geplanter Bauflächen vorzulegen,
- auf die Darstellung einer Nordumgehung für Weisendorf im Entwurf des FNP/LP zu verzichten und die von der Gemeinde Großenseebach angeregte „gemeinsame Umgehungslösung“ als für Weisendorf „weniger dringlich“ einzustufen,
- im Entwurf des FNP/LP auf die Darstellung zusätzlicher Sonderbauflächen zur Erweiterung der Biogasanlage Kairlindach (genehmigte 4. Änderung des FNP) zu verzichten,
- das landschaftsplanerische Ziel einer naturnahen Gewässerentwicklung zu überprüfen,
- die Darstellung und Beschreibung bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen zu überprüfen,
- die bisher wirksame Darstellung der Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete und die damit verbundenen landschaftsplanerischen Ziele zu überprüfen,
- vorgeschlagene Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu überprüfen.

Der Inhalt der einzelnen Stellungnahmen, planerische Vorschläge zu deren Berücksichtigung und die Beschlüsse des Marktgemeinderates, inwieweit die vorgebrachten Hinweise und Anregungen bei Erstellung des FNP/LP- Entwurfs berücksichtigt werden sollten, sind dem der Verfahrensakte beigefügten Beschlussbuchauszug zu entnehmen.

Nach nochmaligen Beratungen im Vorberatenden Arbeitskreises zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP über bestehende Flächenpotentiale und die Darstellung zusätzlicher Bauflächen am 20.04.2017 und Abstimmungen mit Vertretern des Landratsamtes Erlangen-Höchstädt am 04.07.2017 über noch offene Fragen, z.B. zum Umfang der Umweltprüfung, zum erforderlichen Biotop- und Artenschutz, zum Immissionsschutz oder zur Darstellung einzelner Bauflächen, wurde dem Marktgemeinderat im Frühjahr 2018 der Entwurf des FNP/LP (bestehend aus Planzeichnung und Begründung) und der Entwurf des Umweltberichts vorgelegt.

Beteiligung zum Entwurf

Ende April 2018 hat der Marktgemeinderat Weisendorf die Entwürfe des FNP/LP und des Umweltberichts in der Fassung vom 26.04.2018 gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bis zum Ende der Beteiligungsfrist haben sich 7 von 9 angeschriebenen Nachbargemeinden und 24 von 34 angeschriebenen Behörden bzw. TöB schriftlich zum Entwurf des FNP/LP und zum Entwurf des Umweltberichts geäußert. 5 der 7 Nachbargemeinden und 6 der 24 Behörden/TöB gaben an, keine Einwände gegen die Planung zu haben.

Die übrigen Stellungnahmen und 20 schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, hat der Marktgemeinderat Weisendorf in öffentlicher Sitzung am 27.02.2019 geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung der vorliegenden Stellungnahmen wurde beschlossen gegenüber dem Entwurf der Planzeichnung und der Begründung zum FNP/LP

- die Berechnungen zum Wohnungs- und Bauflächenbedarf bis zum Jahr 2037 fortzuschreiben,
- die Darstellung vorhandener Flächenreserven fortzuschreiben,
- noch unbebaute aber bereits genehmigte Bauflächen als Bestand darzustellen,
- auf eine Unterscheidung von Wiesen- und Ackerflächen zu verzichten und diese in der Planzeichnung zum FNP/LP einheitlich als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen,
- ursprünglich geplante Bauflächen zurückzunehmen, z.B. in Nankendorf, Neuenbürg, Reuth, Rezelsdorf und Weisendorf,
- die Darstellung der Gewerblichen Bauflächen im Anschluss an das Gewerbegebiet Weisendorf Ost zu erweitern.

Auf den hierzu vorliegenden Beschlussbuchauszug wird verwiesen.

Bis zum Feststellungsbeschluss im Februar 2024 unberücksichtigt oder teilweise unberücksichtigt geblieben sind folgende, zum Entwurf des FNP/LP vorgebrachten Anregungen:

Gemeinde Großenseebach, Stellungnahme vom 03.08.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Der Markt Weisendorf wird aufgefordert, die mit beabsichtigten Entwicklung Weisendorf verbundenen langfristigen Verkehrsauswirkungen gutachterlich darzulegen.

Begründung:

Vorhandene und zukünftige Verkehrsbelastungen in Großenseebach sind nicht allein auf Siedlungsentwicklungen in Weisendorf zurück zu führen, sondern erfordern eine regionale Betrachtungsweise erfordern.

Ein „verkehrsmäßiges Gesamtkonzept“ erscheint dem Markt Weisendorf vor diesem Hintergrund wünschenswert. Ansprechpartner wären der Landkreis, die Regierung von Mittelfranken bzw. das Staatliche Bauamt Nürnberg und nicht allein der Markt Weisendorf.

Autobahndirektion Nordbayern, Stellungnahme vom 07.06.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die Fläche Fl. Nr. 42, Gemarkung Reinersdorf, ist in Gänze als Biotopfläche im Plan darzustellen.

Begründung:

Der Markt Weisendorf beabsichtigt, den Schwerpunkt seiner Wohnbauflächenentwicklung auf den östlichen Bereich des Hauptortes Weisendorf zu legen, weil dort bereits wichtige Versorgungseinrichtungen vorhanden sind und neue Bauflächen mit einem verhältnismäßig geringen Erschließungsaufwand an jüngst entstandene Wohnbaugebiete angebunden werden können.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse, der im Westen des Hauptortes überlasteten Infrastruktur (insbesondere Straßen und Abwasserkanäle) und der Vorgabe, den regionale Grünzug Seebachgrund möglichst von Bebauung freizuhalten, stehen am Hauptort Weisendorf keine vergleichbaren Bauflächen zu Verfügung, die sich mit vertretbarem Aufwand erschließen lassen.

Eine von der Autobahndirektion geplante Aufforstung von Teilflächen der Fl. Nr. 42 (4,4 ha Wald-Ausgleichsfläche A 12 „Mühläcker“ gemäß Feststellungsentwurf zum 6-streifigen Ausbau der BAB A 3 Frankfurt-Nürnberg, östlich der AS Höchststadt Nord bis Klebheim, 2. Teilplanfeststellung vom 19.08.2016) in unmittelbarer Nachbarschaft zu den im FNP/LP dargestellten Wohnbauflächen östlich Wohngebiets „Gerbersleithe Ost“ würde die zukünftige Bauflächenentwicklung erheblich einschränken.

Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 19.07.2018/30.01.2017

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die Ausgleichsflächen sind auf öffentlichen Grundstücken sowie ausschließlich unter Anwendung von Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) durchzuführen und auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Begründung:

Wenn Leistungen für den Naturschutz in die Produktionsabläufe und Konzepte landwirtschaftlicher Betriebe (PIK-Maßnahmen) integriert werden können, ist dies auch aus Sicht des Marktes Weisendorf zu begrüßen.

Bereits der Entwurf der Begründung enthält hierzu u.a. folgende Hinweise:

Die Realisierung geplanter Bauflächen bedeutet einen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, der nach Möglichkeit reduziert werden soll, indem Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, bestehende Bauflächen umgenutzt und jüngst festgesetzte Baugebiete realisiert werden, bevor neue Bauflächen beansprucht werden.

Mit dem Ökokonto und der Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft durch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) im Sinne des § 9 Abs. 4 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) auszugleichen oder zu ersetzen, stehen dem Markt Weisendorf weitere Instrumente zur Verfügung, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Diese sollen in Abstimmung mit allen Betroffenen genutzt werden.

Verbindliche Festsetzungen, den erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf auf öffentlichen Flächen und ausschließlich unter Anwendung von PIK-Maßnahmen zu decken, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht möglich.

Fischereiverband Mittelfranken e.V., Stellungnahme vom 21.06.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

In den Planungen sollte die Gemeinde Weisendorf Uferstrandstreifen als wichtige Entwicklungsräume an und um Gewässer zwingend aufnehmen und später auch umsetzen.

Begründung:

Auf eine verbindliche Vorgabe, dass beidseitig der Gewässer mindestens 5,0 m breite Uferstrandstreifen von jeglicher Nutzung freigehalten werden müssen, wird verzichtet, da hierfür die rechtlichen Grundlagen fehlen und eine derartige Vorgabe nicht mit bestehenden Nutzungen vereinbar wäre.

Aus fachlicher Sicht wäre es wünschenswert, an möglichst vielen Stellen entsprechende Uferstrandstreifen herzustellen. Auf die Begründung zum FNP und entsprechende Vorschläge zur Sicherung von geeigneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verwiesen.

Die Umsetzung vorgeschlagener landschaftspflegerischer Maßnahmen soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, Behörden und TöB entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen.

Handwerkskammer für Mittelfranken, Stellungnahme vom 21.06.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die im Entwurf der Planzeichnung dargestellte geplante Wohnbaufläche Na 01 in Nankendorf sollte – wie die gesamte Fläche zwischen der Straße Brunnleite und der im Entwurf dargestellten Gewerbefläche Na 02 – als Gemischte Baufläche dargestellt werden.

Begründung:

Eine Scheinausweisung als Gemischte Baufläche, um damit den Schutzanspruch geplanter Wohnnutzungen vor Gewerbelärm zu senken, wäre rechtlich unzulässig.

Ergänzender Hinweis:

Bei Erstellung des 2. Entwurfs des FNP/LP wurde nach Gesprächen mit dem ursprünglichem Vorhabenträger sowohl auf die Darstellung der im Entwurf dargestellten Wohnbaufläche Na 01 als auch auf die Darstellung der Gewerblichen Baufläche Na 02 im Westen von Nankendorf verzichtet.

**Landratsamt Erlangen-Höchststadt, Umweltrecht,
Stellungnahme vom 31.07.2018**

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die Anmerkung, dass keine Hochwassergefahren bekannt sind, wäre nochmals zu prüfen.

Begründung:

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens haben sich keine neuen Erkenntnisse zu Hochwassergefahren oder Überschwemmungsgebieten ergeben, die in der Planzeichnung zum FNP/LP dargestellt werden müssen.

Das Risiko von Hochwasser- und Starkregenverfahren, insbesondere in wassersensiblen Bereichen entlang aller oberirdischen Gewässer und Gräben im Gemeindegebiet Weisendorf, ist bekannt.

Wenn in diesen Bereichen neue Baugebiete entwickelt werden sollen, müssen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die hydraulische Leistungsfähigkeit von Vorflutern ermittelt und geeignete Festsetzungen zum Schutz vor Überschwemmungen getroffen werden.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 1 vom 13.07.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die im Entwurf dargestellte Gewerbefläche Ge 08 sollte über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen und der bestehende Flurweg nicht als Zufahrtsstraße ausgebaut werden, um Wohnnutzungen in Reinersdorf nicht durch Verkehrslärm zu belasten.

Begründung:

Eine Verkehrserschließung der nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Weisendorf geplanten Flächen ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Grundstücksverhältnisse schwer möglich und im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weisendorf Ost“ nicht vorgesehen.

Ob der östlich und nördlich des bestehenden Gewerbegebiets verlaufende Flurweg Fl. Nr. 267, Gmk. Weisendorf, ausgebaut werden kann, um zusätzliche Gewerbeflächen zu erschließen, kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden.

Der Ausbau des östlich verlaufenden Flurwegs Fl. Nr. 73, Gmk. Reinersdorf, stellt eine weitere Möglichkeit dar, die geplanten Gewerblichen Bauflächen zu erschließen.

Dass durch zusätzlichen Verkehr und weiteres Gewerbe bestehende Wohnnutzungen, z.B. in Reinersdorf, nicht in unzulässiger Art und Weise beeinträchtigt werden, muss im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen und bei Bedarf durch Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleistet werden.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 3 vom 13.07.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Es wird beantragt, Teile der Fl. Nr. 971, Gemarkung Großenseebach, als „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“ in den FNP/LP aufzunehmen.

Begründung:

Gegen eine Darstellung von Teilflächen der Fl. Nr. 971, Gemarkung Großenseebach, sprechen folgende Punkte:

- (1) Die östlich angrenzende Siedlungseinheit umfasst eine Fläche von weniger als 1,0 ha. Es muss angenommen werden, dass die beantragte PV-Anlage mehr Fläche in Anspruch nehmen würde, als die Siedlungseinheit, an die sie angebunden werden soll. Dies widerspricht nach Einschätzung des Marktgemeinderates und des mit der Gesamtfortschreibung des FNP/LP beauftragten Planungsbüros dem Ziel und Grundsatz 3.3 des LEP.
- (2) Der Standort kann gemäß Grundsatz 6.2.3 des LEP nicht als vorbelasteter Standort im Sinne des § 37 Erneuerbaren-Energien-Gesetz - EEG 2017 bezeichnet werden.
- (3) Nördlich und südlich der Fl. Nr. 971, Gmk. Großenseebach sind großflächig Biotope kartiert. Bereits durchgeführte und geplante Ausgleichsflächenmaßnahmen entlang der Lindach sind als Teil des Bayerischen Ökoflächenkatasters gemäß Art. 9 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG erfasst. Der nördlich verlaufende Mühlgraben und die südlich verlaufende Lindach bieten sich für eine Entwicklung ökologisch bedeutsamer Naturräume gemäß Grundsatz 7.1.5 des LEP an. Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an das Grundstück Fl. Nr. 971 erscheinen schwer miteinander vereinbar.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 7 vom 18.06.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Es wird beantragt, das Grundstück Fl. Nr. 494, Gemarkung Rezelsdorf, im FNP als Wald und nicht länger als Öko-Ausgleichsfläche darzustellen.

Begründung:

Bei der im Entwurf der Planzeichnung dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche der Fl. Nr. 494, Gemarkung Rezelsdorf) handelt es sich um eine Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche, die als Teil des Bayerischen Ökoflächenkatasters gemäß Art. 9 BayNatSchG erfasst ist.

Weil die Fläche bis zum Feststellungsbeschluss nicht aus dem Ökoflächenkataster gelöscht wurde, wurde die Darstellung gemäß FNP-Entwurf vom 26.04.2018 beibehalten.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier B 9 vom 16.07.2018/08.01.2017

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Auf der Fl. Nr. 1096, Gemarkung Weisendorf, soll in naher Zukunft eine Maschinenhalle errichtet werden. Es wird beantragt, die vorgeschlagene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend zurück zu nehmen.

Begründung:

Die Darstellung der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche im FNP/LP steht einer Genehmigung des Vorhabens nicht entgegen, wenn die übrigen in § 35 BauGB genannten Voraussetzungen zur Realisierung eines Vorhabens im Außenbereich erfüllt sind.

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Auf die Darstellung geplanter Bauflächen östlich des Heidweihergrabens sollte mit Rücksicht auf die Land-, Forst- und Teichwirtschaft verzichtet werden.

Begründung:

Wenn sich die in Planunterlagen dargestellten Flächenreserven und Flächen mit Innenentwicklungspotential nicht mobilisieren lassen, beabsichtigt der Markt Weisendorf, den Schwerpunkt seiner Wohnbauflächenentwicklung auf den östlichen Bereich des Hauptortes Weisendorf zu legen.

Dort sind bereits wichtige Versorgungseinrichtungen vorhanden und neue Bauflächen können mit einem verhältnismäßig geringen Erschließungsaufwand an jüngst entstandene Wohnbaugelände angebunden werden.

An der Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen östlich des Heidweihergrabens wird außerdem festgehalten, weil aufgrund der topographischen Verhältnisse, der im Westen des Hauptortes überlasteten Infrastruktur (insbesondere Straßen und Abwasserkanäle) und der Vorgabe, den regionale Grünzug Seebachgrund möglichst von Bebauung freizuhalten, am Hauptort Weisendorf keine vergleichbaren Bauflächen zu Verfügung stehen, die sich mit vertretbarem Aufwand erschließen lassen.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 10 vom 11.07.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Es wird beantragt, eine Teilfläche der Fl. Nr. 73/1, Gemarkung Oberlindach, als Baufläche darzustellen.

Begründung:

Bereits bei Erstellung des Planentwurfs wurde darauf verzichtet, Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 73/1 als Baufläche darzustellen, weil dadurch die bestehende Siedlungsgrenze nach Westen überschritten würde und über die dargestellten Bauflächen hinaus kein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in Oberlindach gesehen wird.

Im Hinblick auf die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und weil bei einer Bebauung der Flächen negative Auswirkungen auf die südwestlich bestehende und gemeldete Ökofläche (ÖFK ID 193588) nicht ausgeschlossen werden können, wurde der Antrag abgelehnt.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 14 vom 20.07.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Es wird beantragt, das Grundstück Fl. Nr. 299, Gemarkung Sauerheim, als Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich zu kennzeichnen.

Begründung:

Die Darstellung von Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 299, Gemarkung Sauerheim, als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich und als Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete entspricht den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP und den aktuellen landschaftsplanerischen Zielen des Marktes Weisendorf.

Die Flächen liegen innerhalb des Regionalen Grünzugs Seebachgrund, in dem Planungen und Maßnahmen nur dann zulässig sind, wenn sie die dem Seebachgrund zugewiesenen Funktionen „Verbesserung des Bioklimas (K)“ und „Gliederung der Siedlungsräume (S)“ nicht beeinträchtigen (vgl. RP 7, Ziel 7.1.3.2, Stand: 16.08.2018).

Mit den Darstellungen im FNP/LP sind für das Grundstück Fl. Nr. 299, Gemarkung Sauerheim, und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung keine Einschränkungen verbunden, die nicht bereits aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben bestehen.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 15 vom 16.07.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Es wird beantragt, die Schraffur „Erhalt der Kulturlandschaft“ für die Fl. Nr. 29, Gemarkung Sauerheim, zu entfernen.

Begründung:

Die Darstellung des Grundstück Fl. Nr. 29, Gemarkung Weisendorf, als Wasserfläche und Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete entspricht den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP und den aktuellen landschaftsplanerischen Zielen des Marktes Weisendorf.

Die Fläche liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs Seebachgrund. Dort sind Planungen und Maßnahmen nur dann zulässig, wenn sie die dem Seebachgrund zugewiesenen Funktionen „Verbesserung des Bioklimas (K)“ und „Gliederung der Siedlungsräume (S)“ nicht beeinträchtigen (vgl. RP 7, Ziel 7.1.3.2, Stand: 16.08.2018).

Mit den Darstellungen im FNP/LP sind für das Grundstück Fl. Nr. 29, Gemarkung Weisendorf, und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung keine Einschränkungen verbunden, die nicht bereits aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben bestehen.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 16 vom 17.07.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Für das Grundstück Fl. Nr. 451, Gemarkung Rezelsdorf, wird die Entfernung der Schraffur „Erhalt der Kulturlandschaft“ beantragt.

Begründung:

Beim Grundstück Fl. Nr. 451, Gemarkung Rezelsdorf, handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Schwengelweiher bzw. an die Seebachteiche südwestlich von Sintmann an.

Die Darstellung des Grundstücks Fl. Nr. 451, Gemarkung Rezelsdorf, als Fläche für die Landwirtschaft und die teilweise Darstellung als Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete entspricht den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP und den aktuellen landschaftsplanerischen Zielen des Marktes Weisendorf.

Mit den Darstellungen im FNP/LP sind für das Grundstück Fl. Nr. 451, Gemarkung Rezelsdorf, und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung keine Nutzungseinschränkungen verbunden.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 17 vom 16.07.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Für die geplanten Gewerblichen Bauflächen nördlich Gewerbegebiets Ost in Weisendorf wird angeregt, statt den Grünstreifen punktuell kleine Grünflächen einzuplanen.

Begründung:

Lediglich kleine und punktuelle Grünflächen sind aus fachplanerischer Sicht nicht geeignet, die mit der Realisierung der Gewerblichen Bauflächen verbundenen Auswirkungen angemessen zu mindern oder auszugleichen.

Die im Februar 2019 beschlossenen Änderungen wurden in die Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht zum 2. Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP eingearbeitet. Darüber ist zum 2. Entwurf des FNP/LP eine aktuelle Übersicht über Baulücken und unbebaute Flächen im Bestand erstellt worden.

Zuvor war entschieden worden

- die wirksame Darstellung der Sonderbauflächen „Biogasanlage Kairlindach“ unverändert zu belassen (Bürgerentscheid vom 26.05.2019, Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.07.2019),
- das Einzelverfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans für Nankendorf einzustellen und auf das ursprünglich geplante Gewerbegebiet Nankendorf West sowie die östlich davon geplanten Wohnbauflächen zu verzichten (Beschluss des Marktgemeinderates vom 16.09.2019).

Im Januar 2020 hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie den Regierungen eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen zur Verfügung gestellt.

Dies haben Gemeindeverwaltung und das beauftragte Planungsbüro zum Anlass genommen, die zusätzlich dargestellten Bauflächen im Frühjahr 2020 noch einmal vorab mit der Höheren Landesplanungsbehörde abzustimmen und die ursprünglich südlich des Reuther Weges geplanten Gemeinbedarfslächen auf die nördliche Seite der Straße zu verlegen.

Beteiligung zum 2. Entwurf

Der 2. Entwurf der Planunterlagen in der Fassung vom 04.06.2020 wurde am 14.07.2020 vom Marktgemeinderat gebilligt. In derselben Sitzung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, die Planunterlagen erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden sollten.

Die vorgeschriebene Bekanntmachung hierzu ist am 29.07.2020 erfolgt, das Anschreiben an die Nachbargemeinden, Behörden und TöB mit der Aufforderung zur erneuten Stellungnahme wurde am 03.08.2020 verschickt.

Die Auslegung der Unterlagen zum 2. Entwurf hat vom 10.08. bis einschließlich 25.09.2020 stattgefunden. Die erneute Beteiligung wurde genutzt, den Absendern auch das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf mitzuteilen.

Bis zum Ende der Beteiligungsfrist haben sich 4 Nachbargemeinden und 17 angeschriebene Behörden bzw. TöB schriftlich zum 2. Entwurf des FNP/LP und zum 2. Entwurf des Umweltberichts geäußert. 3 der 4 Nachbargemeinden und 3 der 17 Behörden/TöB gaben an, keine Einwände gegen die Planung zu haben.

Die übrigen Stellungnahmen und 10 während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachte schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hat der Marktgemeinderat Weisendorf in öffentlicher Sitzung am 29.03.2021 geprüft.

Anregungen, weitere geplante und weitere bereits genehmigte und noch nicht realisierte Bauflächen zurück zu nehmen (z.B. der Nachbargemeinde Großeneseebach, des Landratsamtes, des Planungsverbandes der Region Nürnberg oder der Regierung von Mittelfranken) wurden nicht berücksichtigt.

Auch Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern, z.B. weitere zusätzliche Bauflächen darzustellen, wurde nicht entsprochen.

Stattdessen hat sich der Markt entschieden, lediglich noch redaktionelle Ergänzungen bzw. Änderungen am 2. Entwurf des FNP/LP vorzunehmen. Hierzu gehören, z.B.

- Hinweise auf mögliche Immissionen durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen und dass diese als zumutbar zu dulden sind, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen (auf Anregung des AELF, Fürth vom 30.09.2020),
- Hinweise auf besonders ertragreiche Böden im Bereich der im 2. Entwurf des FNP/LP dargestellten neuen Bauflächen Bu 2 in Buch, Ka 02 und Ka 03 in Kairindach, Na 02 und Na 03 in Nankendorf, Reu 02 in Reuth, Rez 02 und Rez 03 in Rezelsdorf und We 03 und We 04 in Weisendorf (auf Anregung des AELF, Fürth vom 30.09.2020),
- Hinweise auf den empfohlenen Sicherheitsabstand von 25-30 m zwischen Waldflächen und Wohngebäuden bzw. Aufenthaltsräumen, z.B. im Bereich der im 2. Entwurf des FNP/LP dargestellten neuen Gewerblichen Bauflächen Na 01 in Nankendorf oder innerhalb der neuen Wohnbaufläche We 03 in Weisendorf (auf Anregung des AELF, Erlangen vom 30.09.2020),
- Hinweise, dass für Bau- und Pflanzbeschränkungen entlang der im Plan dargestellten 110-kV und 20-kV Freileitungen der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur maßgeblich ist, dass keinen Bepflanzungen mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzonen zugestimmt wird und derartige Gehölze ohne Kosten für den Leitungsbetreiber zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen (auf Anregung der Bayernwerk Netz GmbH vom 16.09.2020),
- Hinweise, dass aufgrund des elektrischen Feldes im Bereich der 110-kV Freileitung bei bestimmten Witterungsverhältnissen Geräusche ausgehen können, die sich auf die im 2. Entwurf dargestellten neuen Wohnbauflächen We 04 bzw. die neuen Gewerblichen Bauflächen We 05 auswirken können (auf Anregung der Bayernwerk Netz GmbH vom 16.09.2020),
- Angaben zum Schutzzonenbereich zu bestehenden 20-kV Freileitungen, hier: 10 bis 15 m anstelle der im 2. Entwurf angegebenen 8 bis 10 m (auf Anregung der Bayernwerk Netz GmbH vom 16.09.2020),
- Die Veränderung des Gelbtönen der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen in der Planzeichnung, um Verwechslungen mit Flächen für die Landwirtschaft zu vermeiden (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchststadt vom 20.10.2020),

- eine Übersicht über Flurstücke und Teilflurstücke, die gegenüber dem bisher wirksamen Stand des FNP/LP als bestehende Baufläche dargestellt wurden (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchstadt vom 20.10.2020),
- eine Übersicht über aktuell rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchstadt vom 20.10.2020),
- eine symbolische Darstellung der Zweckbestimmung der im Plan dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen im Südwesten von Buch und im Bereich des BBP Schlosswiese in Weisendorf, hier: Regenrückhaltebecken, sowie der im Plan dargestellten Grünfläche im Nordwesten von Kairindach, hier: Spiel- und Bolzplatz (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchstadt vom 20.10.2020),
- ein Hinweis auf die zuletzt im Juli 2019 geäußerten Absichten eines in Nankendorf ansässigen Erdbauunternehmens, sich im Bereich der im 2. Entwurf dargestellten neuen Bauflächen Na 01 und Na 02 ansiedeln zu wollen (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchstadt vom 20.10.2020),
- die Umrandung der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche S4 südwestlich von Reinersdorf in der Planzeichnung, entsprechend dem bisher wirksamen FNP/LP und dem Planausschnitt in Kapitel 5.8.1 der Begründung zum 2. Entwurf (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchstadt vom 20.10.2020),
- die Bezeichnung des straßenbegleitenden Radweges von Nankendorf nach Buch entlang der Kreisstraße ERH 13 (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchstadt vom 20.10.2020),
- eine aktuelle Übersicht über Flächenreserven und neu dargestellte Bauflächen in Weisendorf mit Angaben zu deren Verfügbarkeit sowie Aussagen zur Strategie des Marktes Weisendorf zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen (auf Anregung des Regionalen Planungsverbandes vom 08.10.2020, der Regierung von Mittelfranken vom 08.10.2020 und entsprechend der Auslegungshilfe der Bayerischen Staatsregierung vom Januar 2020).

Mit Schreiben vom 15.04.2021 hat das beauftragte Planungsbüro die Nachbargemeinden, Behörden, TÖB und Bürgerinnen und Bürger, die eine Stellungnahme zum 2. Entwurf des FNP/LP abgegeben haben, über das Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahmen und die Beschlüsse vom 29.03.2021 informiert.

Die vom Marktgemeinderat beschlossenen Änderungen wurden in die Planzeichnung, die Begründung, den Umweltbericht und die Übersicht über Bauflächen und Flächenreserven im Markt Weisendorf (Anlage zur Begründung) eingearbeitet.

Sämtliche Unterlagen zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP, jeweils in der Fassung vom 24.06.2021, wurden am 12.07.2021 durch Beschluss des Marktgemeinderates festgestellt.

Im Rahmen einer Videokonferenz mit der Höheren Landesplanungsbehörde und dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt wurde dem Markt Weisendorf am 11.11.2021 mitgeteilt, dass die Gesamtfortschreibung des FNP/LP in der vorgelegten Fassung vom 26.04.2021 nicht genehmigungsfähig sei und an die Ziele der Raumordnung anzupassen sei.

Um Verstöße gegen § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) und Verstöße gegen Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), insbesondere LEP 1.2 (Z), 3.1 (G) und 3.2. (Z), zu vermeiden, hat der Marktgemeinderat Weisendorf am 17.10.2022 beschlossen, seinen Feststellungsbeschluss vom 12.07.2021 aufzuheben und die Beschlüsse zur Behandlung der Stellungnahmen der Nachbargemeinde Großenseebach, des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, des Regionalen Planungsverbandes Nürnberg und der Regierung von Mittelfranken zum 2. Entwurf des FNP/LP aufzuheben und die Stellungnahmen noch einmal zu prüfen.

Nach Abstimmung mit Landratsamt und Regierung und dem 10. Treffen des Beratenden Ausschusses am 25.11.2021 wurde entschieden, gegenüber dem 2. Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP die nachfolgend beschriebenen Änderungen vorzunehmen.

Boxbrunn: 0,20 ha bereits genehmigte Dorfgebietsfläche
und 0,23 ha bereits genehmigte Gemischte Bauflächen,
die ursprünglich in Wohnbauflächen umgewidmet werden sollten,
sind als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

- Buch:** 1,25 ha bereits genehmigte Wohnbaufläche sind als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.
- Kairlindach:** Die ursprünglich geplanten Gemischten Bauflächen Ka 02 sind von 1,85 ha auf 1,43 ha zu reduzieren.
- Nankendorf:** Die ursprünglich geplanten Gemischten Bauflächen Na 04 (jetzt Na 03) sind von 0,17 ha auf 0,09 ha zu reduzieren und die ursprünglich geplanten Gemischten Bauflächen Na 04 (0,09 ha) als Bestand darzustellen.
- Rezelsdorf:** Die Darstellung von Grünflächen und Gemischten Bauflächen im Bereich der Fl. Nr. 57, Gemarkung Rezelsdorf, sind an die tatsächliche Nutzung bzw. den aktuellen Grundstücksverlauf anzupassen.
- Weisendorf:** Die ursprünglich geplanten Wohnbauflächen We 04 (1,90 ha) entfällt vollständig und die ursprünglich geplanten Gewerblichen Bauflächen We 05 (jetzt We 03) sind von 10,85 ha auf 5,18 ha zu reduzieren.

Die Beschlüsse zur Prüfung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf wurden entsprechend geändert bzw. fortgeschrieben.

Die nachfolgend aufgeführten Anregungen sind bei Erstellung der Unterlagen zum 3. Entwurf und bis zum Feststellungsbeschluss vom Februar 2024 ganz oder teilweise unberücksichtigt geblieben. Auf die Beschlussbuchauszüge vom 29.03.2021 und 17.10.2022 wird verwiesen.

Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 16.09.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Bei der Ausweisung von Flächen für Windkraftanlagen sollten bereits die in der DIN EN 5034 geregelten Abstände zwischen Windkraftanlagen und Windkraftanlagen berücksichtigt werden.

Begründung:

Weil derzeit keine konkreten Planungen zur Errichtung von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet bestehen und bei Gesamtfortschreibung des FNP/LP keine entsprechenden Sonderbauflächen dargestellt werden, bleibt der Hinweis unberücksichtigt.

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen sollte berücksichtigt werden, dass der Schattenwurf vorhandener Strommasten und -leitungen zu akzeptieren ist und dies auch für den Schattenwurf von Strommasten und -leitungen gilt, die angepasst oder erneuert werden müssen.

Begründung:

Weil derzeit keine konkreten Planungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet bekannt sind und keine entsprechenden Sonderbauflächen im FNP/LP dargestellt werden sollen, bleibt der Hinweis unberücksichtigt.

Fischereiverband Mittelfranken e.V., Stellungnahme vom 16.09.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Maßnahmen und Planungen an Gewässern III. Ordnung, die zur Verwirklichung der in der europäischen Wasserrahmenrichtlinie formulierten Ziele erforderlich, sollten bereits in den FNP/LP integriert werden.

Begründung:

Maßnahmen und Planungen zur Verwirklichung der in der europäischen Wasserrahmenrichtlinie formulierten Ziele im Gemeindegebiet Weisendorf, die in den FNP/LP integriert werden müssten, sind bislang nicht bekannt.

Landratsamt Erlangen-Höchstädt, Stellungnahmen vom 20.10.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Im Südwesten von Boxbrunn wurde die Dorfgebietsfläche weiterhin wie bisher dargestellt, obwohl hier die Abgrenzung Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft quer durch ein Gebäude verläuft.

Begründung:

Die Darstellung der Dorfgebietsflächen im Südwesten von Boxbrunn wurde gegenüber den Darstellungen des wirksamen FNP/LP nicht verändert. Die ursprüngliche Darstellung von Grün- und Wasserflächen in diesem Bereich entfällt, da sie nicht dem Bestand entspricht.

Die Darstellungstiefe des FNP/LP ist nicht parzellen- oder grundstücksscharf. Der FNP/LP kann auch nicht als Beurteilungsgrundlage für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich herangezogen werden. Eine Änderung der Bauflächendarstellung wird deshalb für nicht erforderlich gehalten.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 1 vom 25.09.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Rücknahme der Darstellung einzelner Flächen als Kulturlandschaft, der Darstellung einzelner Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Darstellung von amtlich kartierten Biotopen.

Begründung:

Die in den FNP/LP übernommenen Darstellungen entsprechen den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP und den aktuellen landschaftsplanerischen Zielen des Marktes Weisendorf. Sie entfalten gegenüber den einzelnen Grundstückseigentümern keine unmittelbare Rechtswirkung.

Die symbolische Darstellung von vorgeschlagenen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft haben keine Auswirkungen auf die betriebsüblichen land-, forst- und/oder teichwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten der Flächen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen können und sollen nur im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern umgesetzt werden.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 2 vom 22.09.2018

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die im Flächennutzungsplan unter We 07 dargestellten Flächen für Gemeinbedarf, kann ich nicht akzeptieren. Es handelt sich um Flächen der Grundstücke Gemarkung Weisendorf, Flurnummern 268 und 273.

Grund hierfür sind seit längerer Zeit laufende Verhandlungen und Abstimmungen mit dem Markt Weisendorf, um auf den besagten Flächen (d.h. auf Teilen der Grundstücke, aber größer als die geplante Fläche We 07) Wohnbau, Gewerbeeinheiten und ein stationäres Alten- und Pflegeheim entstehen zu lassen. Sehen Sie hierzu bitte den Antrag auf Änderung des FNP durch die Firma xxx vom 02.12.2019.

Begründung:

Das vom Absender genannte Vorhaben erfordert eine Erweiterung der im 2. Entwurf dargestellten Bauflächen und eine Änderung der aktuell geplanten Art der baulichen Nutzung im Bereich. Das Projekt widerspricht sowohl den im 2. Entwurf des FNP/LP dargestellten Planungsabsichten der Gemeinde als auch den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP und bezieht Flächen ein, die bisher als Grünfläche bzw. Wasser- und Kulturfläche dargestellt waren und als Biotop kartiert sind.

Offene Fragen zur Erschließung, zu möglichen Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen und die Tatsache, dass der Standort im bisher unbeplanten Außenbereich liegt, erfordern ein verbindliches Bauleitplanverfahren und ggf. eine Änderung des FNP/LP im Parallelverfahren, über dessen Einleitung der Marktgemeinderat unabhängig von der Gesamtfortschreibung des FNP/LP entscheiden möchte.

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Auch wenn das oben genannte Projekt (Wohnbau, Gewerbe und Alten-/Pflegeheim) nicht entsteht, besteht von Seiten des Grundstückseigentümers kein Einverständnis mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche in diesem Bereich, da sich der Grundstückswert dadurch erheblich verringert, kein Bedarf an Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle gesehen wird und dort ein Hof besteht, der bei der Planung nicht mitberücksichtigt wurde.

Begründung:

Bei der dargestellten Gemeinbedarfsfläche an der Erlanger Straße handelt es sich um einen von zwei Standorten, die sich aus Sicht des Marktes Weisendorf grundsätzlich zur Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheims im Hauptort Weisendorf eignen. Im bisher wirksamen FNP/LP waren die Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 268, Gemarkung Weisendorf, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellungen des FNP/LP entfalten für den einzelnen Grundstückseigentümer keine unmittelbare Rechtskraft. Aus ihnen kann weder ein Baurecht noch ein Bauzwang abgeleitet werden.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 3 vom 02.09.2020 und 24.09.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Alternativ zum Grundstück Fl. Nr. 971, Gemarkung Großenseebach, wird die Darstellung des Grundstücks Fl. Nr. 1033, Großenseebach, als Sondergebiet „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“ beantragt.

Begründung:

Beim Grundstück Fl. Nr. 1033, Gemarkung Großenseebach, handelt es sich um keine Fläche, die für die Errichtung einer Freiflächen PV-Anlage prädestiniert ist. Zur Errichtung von Freiflächen PV-Anlagen würden sich zum Beispiel versiegelte Konversionsflächen, Siedlungsbrachen und sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen, Abfalldeponien sowie Altlasten und -Altlastverdachtsflächen, Flächen im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbegebieten im Außenbereich, Trassen entlang größerer Verkehrsstrassen und Lärmschutzeinrichtungen, oder sonstige durch Infrastruktur-Einrichtungen (z.B. Hochspannungsleitungen) veränderte Landschaften besonders eignen.

Das vom Absender beschriebene Vorhaben bedarf nach Auffassung des Marktgemeinderates eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens und ggf. eine Änderung des FNP/LP im Parallelverfahren, über dessen Einleitung der Marktgemeinderat unabhängig von der Gesamtfortschreibung des FNP/LP entscheiden möchte.

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die bisher wirksame Darstellung von Teilflächen der Fl. Nr. 936, Gemarkung Großenseebach, als Wohnbaufläche soll beibehalten werden.

Begründung:

Die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte und noch nicht bebaute Wohnbaufläche wird zurückgenommen, weil

- (1) die Flächen im bisher unbeplanten Außenbereich liegen,
- (2) gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Neuenbürg zunächst vorhandene Innenentwicklungspotentiale bzw. verbindlich festgesetzte Bauflächen entwickelt werden sollen,
- (3) über die ermittelten Reserveflächen hinaus kein dringender Bedarf an Wohnbauflächen in Neuenbürg erkannt wurde,
- (4) die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen von der Gemeindeverbindungsstraße (Neuenbürger Straße) aufwendig und durch den bestehenden Baumbestand erschwert ist,
- (5) Eingriffe in Natur und Landschaft und zusätzlicher Flächenverbrauch nach Möglichkeit reduziert werden sollen.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt Bedarf zur Entwicklung der Flächen bestehen, ist es möglich einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, um die im bisher wirksamen FNP beschriebenen

Ziele für das Grundstück Fl. Nr. 936, Gemarkung Großenseebach, umzusetzen (Errichtung von zwei freistehenden Einzelhäusern, Erhalt des Baumbestands) und den FNP im Parallelverfahren zu ändern.

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Der Darstellung des Grundstücks Fl. Nr. 971, Gemarkung Großenseebach, als Ausgleichsfläche wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Aus fachlicher Sicht bieten sich zumindest Teilflächen der Fl. Nr. 971, Gemarkung Großenseebach, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an.

Die in den FNP/LP übernommenen Darstellungen entsprechen den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP und den aktuellen landschaftsplanerischen Zielen des Marktes Weisendorf. Sie entfalten gegenüber den einzelnen Grundstückseigentümern keine unmittelbare Rechtswirkung.

Die symbolische Darstellung von vorgeschlagenen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft haben keine Auswirkungen auf die betriebsüblichen land-, forst- und/oder teichwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten der Flächen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen können und sollen nur im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern umgesetzt werden.

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Bei teilweiser Weiherauffüllung am westlichen Ortsrand bietet der Absender an, dort einen Spiel- und Bolzplatz errichten zu lassen. Die Planung eines Spielplatzes an der im Plan symbolisch dargestellten Stelle (Fl. Nr. 914, Gemarkung Großenseebach) wird unter den aktuellen Umständen abgelehnt.

Begründung:

Aus planerischer Sicht wäre es wünschenswert, den im Kinderspielflächenkonzept von 2016 aufgezeigten Bedarf für Neuenbürg am Mühlenweg, d.h. im Bereich der Fl. Nr. 914, Gemarkung Großenseebach, zu decken.

Die Darstellungen des FNP/LP sind nicht parzellenscharf. Gegen den Willen von Grundstückseigentümern können und sollen die Planungen nicht umgesetzt werden.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung war vom Absender eine Verfüllung der Weiher und die Darstellung von Teilflächen der Fl. Nr. 968 (Tränkweiher) bzw. 923 und 924, Gemarkung Großenseebach, als Baufläche angeregt worden.

Die Auffüllung der Weiher und Darstellung zusätzlicher Bauflächen in Neuenbürg wird abgelehnt, weil

- (1) gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Neuenbürg zunächst vorhandene Innenentwicklungspotentiale bzw. verbindlich festgesetzte Bauflächen entwickelt werden sollen,
- (2) der Schwerpunkt bei der Darstellung zusätzlicher Bauflächen (insbesondere zusätzlicher Wohnbauflächen) auf den Hauptort und die größeren, besser versorgten Ortsteile gelegt wird,
- (3) landschaftsplanerische Ziele, kartierte Biotope und mögliche Emissionen bestehender Hofstellen im angrenzenden Dorfgebiet einer baulichen Nutzung der Weiherflächen zu Wohnzwecken entgegenstehen,
- (4) die Weiher in Neuenbürg wie im gesamten Gemeindegebiet Teil der historisch gewachsenen Kulturlandschaft und prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind,
- (5) ungeklärt ist, ob bei einer Verfüllung der Weiher naturschutz- und wasserrechtliche Vorgaben eingehalten werden können und der Baugrund geeignet ist.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 4 vom 25.09.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Einer Erweiterung der Biogasanlage in Kairindach ohne Ausbau des Kernwegenetzes wird widersprochen.

Begründung:

Die zur Erweiterung der Biogasanlage vorgesehenen Sonderbauflächen entsprechen den Darstellungen der 2010 genehmigten 4. Änderung des FNP/LP.

Weil mit den Darstellungen im FNP weder ein Baurecht noch ein Bauzwang verbunden ist, soll der Hinweis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 6 vom 24.08.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die Darstellung der Landwirtschaftsfläche Fl. Nr. 477, Gemarkung Rezelsdorf, im Ortsteil Sintmann als Wohnbaufläche wird beantragt.

Begründung:

Ob die bestehenden Wohnbauflächen nach Norden erweitert und bebaut werden können, kann bei Bedarf Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Änderung des seit 1973 rechtskräftigen BBP Sintmann abgestimmt werden, bevor die Darstellung der Wohnbauflächen angepasst wird.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 7 vom 27.08.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Mit der Festsetzung des Grünzugs entlang der Seebach auf dem Flurstück Fl. Nr. 60/1, Gemarkung Reinersdorf, besteht kein Einverständnis. Um Reduzierung der Grünfläche entsprechend der bereits eingetragenen Grunddienstbarkeit wird gebeten.

Begründung:

Gegenüber dem bisher wirksamen FNP/LP aus dem Jahr 2004 wurde die Flächendarstellung nicht verändert. Sie entspricht dem regionalplanerischen Ziel, den Seebachgrund als regionalen Grünzug zu erhalten und Maßnahmen zu vermeiden, die dessen Funktion beeinträchtigen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der nördliche Bereich des Grundstücks dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und kann — wie in der Bauvoranfrage vom 29.09.1986 dargestellt — bebaut werden, wenn die in § 34 BauGB beschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind.

Da aus den Darstellungen des FNP/LP kein Baurecht abgeleitet werden kann, wird empfohlen, den Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO bei Bedarf zu erneuern.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 9 vom 24.09.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Durch die vorgeschlagene Ausgleichsfläche S 2 dürfen die Grundstücke des Absenders im Brunnengründl nicht zerteilt werden.

Begründung:

Die Darstellungen entsprechen den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP und den aktuellen landschaftsplanerischen Zielen des Marktes Weisendorf. Sie entfalten gegenüber den einzelnen Grundstückseigentümern keine unmittelbare Rechtswirkung.

Die Darstellung haben keine Auswirkungen auf die betriebsüblichen land-, forst- und/oder oder teichwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten der Flächen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen können und sollen nur im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern umgesetzt werden.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 10 vom 24.09.2020 und 25.09.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die aktuelle Nutzungsprägung der Kleingartenanlage am Karlsweg rechtfertigt keine entsprechende Festsetzung im FNP:

- (1) Die tatsächliche Nutzung entspricht bereits heute nicht der planungsrechtlichen Festsetzung. Siehe hierzu neben dem Bundeskleingartengesetz auch die bauaufsichtliche Prüfung vom Maß der baulichen Nutzung dort erstellter Gartenlauben.
- (2) Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (auf Grundwasser, Artenschutz, Gewässer, Habitat, etc.) auf den besonders zu schützenden Lebens- und Naturraum (S 3) sind als erheblich einzustufen. Die intensive Nutzung der Kleingärten, vor allem in Nachbarschaft zu dem gekennzeichneten Biotop sowie auch zu der geplanten Renaturierung des Bachlaufs „Seebach“ lassen nachhaltige Beeinträchtigungen, Veränderungen und Schäden im Naturhaushalt erwarten.

Es wird empfohlen, die Festsetzung der Kleingartenanlage aufzuheben und den gewonnenen Raum gemäß den Zielen der Flächennutzungs- und Raumplanung für Natur, Umwelt und Bioklima vorzusehen.

Begründung:

Bereits der bisher wirksame FNP stellt am Karlsweg eine rund 0,7 ha große, bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten/kleingartenähnliche Nutzung dar. Diese Darstellung wurde bei der Gesamtfortschreibung des FNP/LP unverändert übernommen.

Aus Sicht des Marktes Weisendorf besteht kein Anlass, den Bedarf für diese Art der Bodennutzung infrage zu stellen und die Darstellung zu ändern. Die angestrebte bauliche Verdichtung innerhalb der Siedlungsflächen lässt erwarten, dass auch zukünftig Flächen für Kleingärten oder kleingartenähnliche Nutzungen nachgefragt werden. Die Flächen am Karlsweg erscheinen hierfür grundsätzlich geeignet.

Die Kleingartenfläche gehört nicht zur vorgeschlagenen Ausgleichsfläche S 3 und war auch im bisher wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Vorrangfläche für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Bedarf, die vorgeschlagene Ausgleichsfläche S 3 zu erweitern, besteht aus Sicht des Marktes Weisendorf nicht, da der voraussichtliche Ausgleichsflächenbedarf mit den bereits im FNP/LP dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gedeckt werden kann.

Beteiligung zum 3. Entwurf

Nach erneuter Prüfung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf hat der Marktgemeinderat Weisendorf am 17.10.2023 den 3. Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP bestehend aus Planzeichnung, Begründung und die Anlage1 zur Begründung (Bestehende Flächenpotentiale gemäß bisher wirksamen FNP/LP) und den Umweltbericht zum 3. Entwurf des FNP/LP (jeweils in der Fassung vom 06.09.2022) gebilligt.

Darüber hinaus wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, die Planunterlagen zum 3. Entwurf erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Auch diesmal wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden sollten.

Die Bekanntmachung zur erneuten Auslegung ist am 26.10.2022 erfolgt. Nachbargemeinden, Behörden und TöB wurden am 28.10.2022 über die erneute Auslegung und das Ergebnis der wiederholten Prüfung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf informiert und um erneute Stellungnahme bis zum 05.12.2024 gebeten.

Der 3. Entwurf der Planzeichnung mit Begründung und sämtliche dazugehörige Unterlagen haben vom 03.11.2022 bis 05.12.2022 öffentlich ausgelegen und konnten während dieser Zeit auch im Internet eingesehen werden.

Am 30.10.2023 hat der Marktgemeinderat die zum 3. Entwurf des FNP/LP vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Eingegangen waren bis dahin 4 Stellungnahmen von Nachbargemeinden, 20 Stellungnahmen von Behörden und TöB und 5 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB wurde entschieden, gegenüber dem 3. Entwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP lediglich noch redaktionelle Änderungen vorzunehmen. Hierzu gehören:

- Die Anpassung der nachrichtlich in den FNP/LP übernommenen Bodendenkmäler entsprechend der aktuellen Denkmalliste (auf Anregung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung B – Koordination Bauleitplanung, Sachgebiet BQ vom 17.11.2022).
- Die Ergänzung der nachrichtlich in den FNP/LP übernommenen Bauverbots- und Baubeschränkungszone an der Kreisstraße ERH 27 im Bereich Boxbrunn und Mechelwind, und der Staatsstraße St 2259 im Bereich Reinersdorf (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchstadt, SG 52 – Tiefbau, vom 15.12.2022).
- Die Überarbeitung der Kapitel 2.12.2 und 4.4.3 der Begründung zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP im Hinblick auf bestehende und erforderliche Anlagen zur Entwässerung des Plangebietes (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchstadt, SG 40.1 – Umweltamt, vom 15.12.2022).
- Die Umrandung der geplanten Bauflächen We 03 und We 04 in Weisendorf mit dem Planzeichen 15.6 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG in der Planzeichnung zum FNP/LP, entsprechend der Ausführungen in der Begründung zum 3. Entwurf (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchstadt, SG 40 – Immissionsschutz vom 15.12.2022).
- Ergänzende Hinweise auf Anpassungen im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Tabelle 25 der Begründung zum FNP/LP (auf Anregung des LRA Erlangen-Höchstadt, Bauamt II vom 15.12.2022).
- Die Reduzierung des in der Begründung angegebenen Gewerbeflächenbedarfs von 9,5 ha auf 5,9 ha, unter Berücksichtigung der reservierten Erweiterungsfläche des im „Gewerbegebiet Mühlberg Ost“ ansässigen medizintechnischen Unternehmens (auf Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken vom 01.12.2022).
- Die Darstellung und Beschreibung aller der Gemeindeverwaltung bekannten Regenüberlauf- und Regenrückhaltebecken im Gemeindegebiet in der Planzeichnung und Begründung zum FNP/LP (auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes vom 16.12.2022 und des IB für Tiefbau Wagner vom 05.12.2022)

Unberücksichtigt geblieben sind dabei folgende Anregungen:

Gemeinde Großenseebach, Stellungnahme vom 19.12.2022

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die Gemeinde Großenseebach erneuert ihre Stellungnahmen vom 20.01.2027, 03.08.2018 und 10.09.2020. Die Umsetzung der Planbereiche We 02, We 03, We 04 und We 05 führen für die Gemeinde Goßenseebach zu erheblichen verkehrsmäßigen Beeinträchtigungen und werden abgelehnt.

Begründung:

Wie bereits bei der Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, 1. und 2. Entwurf dargestellt, sind aus Sicht des Marktes Weisendorf, Verkehrsbelastungen in Großenseebach nicht allein auf die Siedlungsentwicklungen in Weisendorf zurückzuführen.

Gegebenenfalls erforderliche Verkehrsuntersuchungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergänzt werden.

Der Markt Weisendorf verweist auf die Notwendigkeit sich weiter baulich entwickeln zu können, um seinen mit der Regional- und Landesplanung abgestimmten Bedarf an zusätzlichen Bauflächen zu decken. Da gegenüber dem 2. Entwurf des FNP/LP die in der Gesamtgemeinde und insbesondere auch im Hauptort Weisendorf zusätzlich geplanten Bauflächen noch einmal deutlich reduziert wurden, bleibt der Hinweis unberücksichtigt.

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die Gemeinde Großenseebach sieht in den Planungen des Marktes Weisendorf einen Verstoß gegen die Bestimmung des § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen). Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele

der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen).

Begründung:

Einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB erkennt der Markt Weisendorf nicht.

Gemeinde Heßdorf, Stellungnahme vom 19.12.2022

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Insbesondere im Hinblick darauf, dass sich die Gemeinde Großeneseebach gegen die Planungen des Marktes Weisendorf ausgesprochen, schließt sich die der Gemeinderat Heßdorf den Bedenken der Gemeinde Großeneseebach an, weil ein Anstieg der Lärm- und Verkehrsbelastung befürchtet und durch zusätzliche Flächenversiegelungen Probleme mit der Entwässerung erwartet werden. Mit dem Abstimmungsverhalten –gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung – möchte der Gemeinderat Heßdorf ein Zeichen setzen.

Begründung:

Der Markt Weisendorf verweist auf die Notwendigkeit sich weiter baulich entwickeln zu können, um seinen mit der Regional- und Landesplanung abgestimmten Bedarf an zusätzlichen Bauflächen zu decken. Da gegenüber dem 2. Entwurf des FNP/LP die in der Gesamtgemeinde und insbesondere auch im Hauptort Weisendorf zusätzlich geplanten Bauflächen noch einmal deutlich reduziert wurden, bleibt der Hinweis unberücksichtigt.

Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 16.12.2022

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Entgegen der Beschreibung im 3. Entwurf der Begründung zum Flächennutzungsplan sind im Flächennutzungsplan die Abwasseranlagen (Mischwasserentlastungsanlagen, Regenrückhalteanlagen) unvollständig dargestellt.

Begründung:

Bestehende Regenüberlauf- und Regenrückhaltebecken werden im Plan symbolisch dargestellt. Abwasseranlagen – soweit bekannt – in der Begründung beschrieben.

Auf die Darstellung von Abwasserdruckleitungen und Abwasserpumpwerken im FNP/LP wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Planes verzichtet.

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Vor einer Ausweisung neuer Bauflächen an Gewässern sollten die Überschwemmungsgrenzen und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Vorfluter ermittelt werden. Ferner sollten vorhandene Durchlässe und Verrohrungen überprüft werden.

Begründung:

Für den Markt Weisendorf liegen bislang keine Informationen zu Überschwemmungsgrenzen vor. Da im Gemeindegebiet ausschließlich Gewässer dritter Ordnung vorhanden sind, wäre es möglich, dass die Gemeinde selbst im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt die Überschwemmungsgebiete ermittelt, fort schreibt und darstellt. Eine Verpflichtung hierzu besteht nicht. Wenn entlang bestehender Gewässer neue Baugebiete entwickelt werden sollen, sollen spätestens im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die hydraulische Leistungsfähigkeit von Vorflutern ermittelt und geeignete Festsetzungen zum Schutz vor Überschwemmungen getroffen werden.

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Aus fachlicher Sicht wäre es zudem außerordentlich wünschenswert, wenn für die Gewässer III. Ordnung im Gemeindegebiet ein Gewässerentwicklungskonzept erstellt würde.

Begründung:

Die Aufstellung und Umsetzung eines Gewässerentwicklungskonzepts / Gewässerentwicklungsplans wird aus landschaftsplanerischer Sicht angeregt (vgl. Begründung Kapitel 6.3.3).

Planungen hierzu sollen bei Bedarf und unabhängig von der Gesamtfortschreibung des FNP/LP weiterverfolgt werden.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 1 vom 07.11.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Es wird beantragt, die Fläche mit der Fl. Nr. 927, Gemarkung Hammerbach, wieder als Baufläche in den FNP aufzunehmen.

Begründung:

Im Entwurf der 8. Änderung des FNP (Aufstellungsbeschluss der Änderung am 09.12.2013) war die Fläche Fl. Nr. 927, Gemarkung Hammernach, als Wohnbaufläche dargestellt. Das Verfahren wurde mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 16.09.2019 eingestellt, da ein Bedarf zur Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen in Nankendorf nicht nachgewiesen werden konnte.

Der Antrag wird abgelehnt, da der für die Gesamtgemeinde nachgewiesene Bedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. die Realisierung noch unbebauter genehmigter Bauflächen gedeckt werden soll.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 2 vom 30.11.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die Beschlusslage des Marktes Weisendorf, die derzeitigen Gesetzgebungsverfahren auf Landes- und Bundesebene sowie die geopolitischen Umwälzungen infolge des Ukraine-Krieges (Stichwort „Zeitenwende“) machen es zwingend erforderlich, dass im FNP Sonderbauflächen zur Energieerzeugung ausgewiesen werden.

Als ein geeigneter Standort für eine Sonderbaufläche Energieerzeugung wird das angrenzende Gebiet zur bestehenden Biogasanlage Kairindach vorgeschlagen. Hierbei sind die Grundstücke innerhalb der Umrandung von den Flurnummern 223 (West), 236 (Nord), 256 (Ost) und 188 (Süd) jeweils Gemarkung Kairindach zu berücksichtigen.

Als ein weiterer geeigneter Standort für eine Sonderbaufläche Energieerzeugung wird das Gebiet nordwestlich von Neuenbürg mit den Flurnummern 1033, sowie 1010 bis 1013, jeweils Gemarkung Großenseebach, vorgeschlagen.

Begründung:

Der Hinweis bleibt unberücksichtigt, weil gemäß Beschluss des Marktgemeinderates nur Stellungnahmen zu den gegenüber dem 2. Entwurf des FNP/LP geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden sollten und die Energieerzeugung aus regenerativen Energien bzw. die Darstellung von Sonderbauflächen zu diesem Zweck nicht Gegenstand der vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen waren.

Zur Darstellung von Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB ist entsprechend der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 die Erstellung eines Standortkonzepts zur Entwicklung von Freiflächen-PV-Anlagen für das gesamte Gemeindegebiet zu empfehlen, bevor einzelne Flächen auf Antrag der Eigentümer in den FNP/LP aufgenommen werden.

Alternativ zur Erstellung eines gesamtörtlichen Standortkonzepts kann über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Änderung des FNP/LP im Parallelverfahren entschieden werden, wenn sich der Vorhabenträger zur Übernahme/Beteiligung an den Planungskosten verpflichtet und bei Bedarf eine Rückbauverpflichtung übernimmt.

Über die Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanes möchte der Marktgemeinderat Weisendorf unabhängig von der Gesamtfortschreibung des FNP/LP entscheiden.

Derzeit sieht der Marktgemeinderat keinen konkreten Bedarf zur Darstellung bzw. Festsetzung von Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB und verweist auf die Bestimmungen des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB, nach dem kein Anspruch auf die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen besteht.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 3 vom 05.12.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die Fl. Nr. 411/5 der Gemarkung Rezelsdorf soll wieder als Bauerwartungsland aufgeführt werden.

Begründung:

Die Gemischten Bauflächen waren bereits im wirksamen FNP/LP von 2004 dargestellt, ohne dass in den vergangenen Jahren konkreter Bedarf geäußert wurde die Flächen zu entwickeln.

Ohne Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes sind die Flächen nicht realisierbar. Wenn der Eigentümer eine Bebauung beabsichtigt und damit konkreter Bedarf nachgewiesen werden kann, ist eine Änderung des FNP/LP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB möglich.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 4 vom 01.12.2022

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die Rücksetzung der Außengrenzen der Fl. Nr. 825, Gmkg. Hammerbach in Nankendorf auf den Stand von 1996 wird beantragt.

Begründung:

Der Hinweis bleibt unberücksichtigt, da gemäß Beschluss des Marktgemeinderates nur Stellungnahmen zu den gegenüber dem 2. Entwurf des FNP/LP geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden sollten.

Darüber hinaus ergeht der Hinweis, dass die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf sind und aus ihnen allein kein Baurecht abgeleitet werden kann.

Sollten die Eigentümer eine Bebauung an dieser Stelle beabsichtigen, empfiehlt sich die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB bzw. die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans, um die Zulässigkeit des Vorhabens zu klären.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, hier: B 5 vom 05.12.2020

Unberücksichtigte oder teilweise unberücksichtigte Anregung:

Die Planungen Zum BBP „Erweiterung Langweihergraben“ widersprechen den städtebaulichen und landschaftsbezogenen Zielen des Marktes Weisendorf und verletzen den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Anwohner sehen deshalb die Notwendigkeit, die genehmigte Fläche zum BBP „Erweiterung Langweihergraben“ im FNP zurückzunehmen.

Begründung:

Der Hinweis bleibt unberücksichtigt, da gemäß Beschluss des Marktgemeinderates nur Stellungnahmen zu den gegenüber dem 2. Entwurf des FNP/LP geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden sollten.

Darüber hinaus ergehen folgende Hinweise: Die Darstellung der in den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Erweiterung Langweihergraben“ einbezogenen Wohnbauflächen entspricht den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP und wurde im Verlauf des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP nicht geändert.

Da die Flächen direkt an der Schlesierstraße und am Sauerheimer Weg liegen und von dort erschlossen werden können, ist eine Bebauung grundsätzlich möglich.

Offene Fragen zur Erschließung der Flächen, zur Abwasserbeseitigung, zum Natur- und Artenschutz oder zum Maß der baulichen Nutzung und zur Ausdehnung überbaubarer Grundstücksflächen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen zum 3. Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP/LP wurde im Amtsblatt Nr. 47/2023 des Marktes Weisendorf am 22.11.2023 veröffentlicht.

Den Absendern der Stellungnahmen zum 3. Entwurf wurde das Ergebnis der Prüfung mit Schreiben und e-mail vom 20.12.2023 und einem Hinweis auf die Veröffentlichung im Amtsblatt mitgeteilt.

Die Planzeichnung, die Begründung und der Umweltbericht zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP Weisendorf wurden entsprechend ausgearbeitet und dem Marktgemeinderat Weisendorf in der Fassung vom 25.01.2024 zur Feststellung vorgelegt.

Feststellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 05.02.2024 hat der Marktgemeinderat des Marktes Weisendorf die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan des Marktes Weisendorf festgestellt.

5 GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANES, PLANUNGSAalternativen UND ANDERWEITIGE Lösungsmöglichkeiten

Der vorliegende Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Weisendorf ist das Ergebnis eines langjährigen Planungsprozesses, in dessen Verlauf der Marktgemeinderat Weisendorf und der zu diesem Zweck gegründete Vorberatende Arbeitskreis seit 2016 in mehr als 20 Sitzungen über die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde und die hierzu erforderlichen Planungen beraten haben.

Eine wesentliche Grundlage für die Entscheidung, an welcher Stelle zukünftig Bauflächen entwickelt, Verkehrswege angelegt, Land- oder Teichwirtschaft betrieben, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft etc. realisiert werden sollen, waren neben den verschiedenen, vorliegenden Gutachten und Planungen vor allem auch die zahlreichen Stellungnahmen, die während der frühzeitigen und formellen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden und TöB vorgebracht wurden.

Rücknahme genehmigter und Darstellung neuer Bauflächen

Im Verlauf des Verfahrens wurde vor allem der Umfang geplanter Bauflächen deutlich reduziert. Hierzu gehören sowohl Bauflächen, die bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt waren, aber bisher nicht bebaut wurden, als auch ursprünglich neu geplante Bauflächen, über deren Bedarf im Verlauf des Bauleitplanverfahrens intensiv beraten wurden.

So waren im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP/LP vom Oktober 2016 beispielsweise noch rund 24,9 ha zusätzliche Wohnbaufläche, 1,1 ha zusätzliche Gemischte Baufläche, 18,3 ha zusätzliche Gewerbliche Baufläche und 0,4 ha zusätzliche Gemeinbedarfsfläche als „Szenario Maximum“ geplant.

Der genehmigte neue FNP/LP stellt lediglich noch rund 8,6 ha Wohnbaufläche, 2,3 ha Gemischte Baufläche, 5,5 ha Gewerbliche Baufläche und 2,8 ha Fläche für den Gemeinbedarf als zusätzlich geplant dar.

Die geplanten Bauflächen sollen in Anspruch genommen werden, wenn sich vorhandene Innenentwicklungspotentiale oder alte Flächenreserven nicht mobilisieren lassen, um den mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Bedarf an neuen Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zu decken.

Parallel zur Darstellung neuer Bauflächen wurden rund 7,8 ha Baufläche, die im Flächennutzungsplan von 2004 dargestellt waren, in den vergangenen 20 Jahren aber nicht nachgefragt wurden, zurückgenommen. Hierzu gehören Wohnbau- und Gemischte bzw. Dorfgebietsflächen in Boxbrunn, Buch, Mitteldorf, Nankendorf, Neuenbürg, Oberlindach, Sintmann und Weisendorf.

Rund 2,5 ha Baufläche, die bereits genehmigt waren und die teilweise schon bebaut sind, wurde eine andere Art der baulichen Nutzung zugewiesen, um diese dem Bedarf entsprechend weiterentwickeln zu können, z.B. im Bereich des Gewerbegebiets „Am Mühlberg“ oder an der Lindenstraße in Weisendorf.

Als wesentliche Gründe für die Rücknahme und die sparsame Darstellung zusätzlicher Bauflächen sind zu nennen:

- der im Baugesetzbuch geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB),
- das im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLPlG) verankerte Ziel der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen,
- das erklärte Ziel des Marktes Weisendorf einer möglichst vorrangigen Innenentwicklung,

- eine am Bedarf des Marktes Weisendorf ausgerichtet Siedlungsentwicklung, die sich vor allem auf den Hauptort und die größeren Ortsteile konzentrieren soll.

Anregungen zur Aufnahme weiterer Bauflächen in den FNP/LP und/oder zur Beibehaltung bisher wirksamer Bauflächendarstellungen wurden mit Hinweis auf die allgemeinen Entwicklungsziele des Marktes Weisendorf, besser geeignete Standorte und den erforderlichen Bedarfsnachweis abgelehnt.

Geplante Wohnbauflächen

Entscheidend für die Auswahl der im Plan dargestellten, noch unbebauten Wohnbauflächen waren städtebauliche Gesichtspunkte (z.B. die Möglichkeit, die Flächen an bereits bestehende Siedlungsflächen anbinden und mit möglichst geringem zusätzlichem Aufwand erschließen zu können) bzw. das Ziel, Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Auch die konkrete Nachfrage und die voraussichtliche Verfügbarkeit der Flächen haben für die Entscheidung des Marktgemeinderates Weisendorf eine Rolle gespielt, über die bisherigen Möglichkeiten hinaus, zusätzliche Wohnbauflächenentwicklungen in Boxbrunn, Buch, Reuth, Rezelsdorf, Schmiedelberg und vor allem im Osten des Hauptortes Weisendorf zuzulassen.

Der Osten Weisendorfs hat – wie bereits bei Prüfung der Stellungnahmen beschrieben – als den Vorteil, dass in fußläufiger Entfernung bereits wichtige Versorgungseinrichtungen vorhanden sind und Neubauflächen mit einem verhältnismäßig geringen Erschließungsaufwand an bestehende Siedlungsflächen angebunden werden können.

Alternativ geprüfte Flächen im Westen des Hauptortes wurden aufgrund der dort überlasteten Infrastrukturen (insbesondere Straßen und Abwasserkanäle) als Standort für größere neue Wohngebiete verworfen. Gleiches gilt für geprüfte Flächen im Nordwesten des Hauptortes, die nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand erschlossen werden könnten.

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Nordosten und Süden des Hauptortes sind aufgrund der topographischen Verhältnisse und regionalplanerischen Vorgaben (Waldflächen, Weiherflächen, Wasserschutzgebiete, Regionaler Grünzug Seebachgrund, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet) stark eingeschränkt.

Alternativen zur Entwicklung der neu dargestellten Wohnbauflächen stellen z.B. eine maßvolle bauliche Nachverdichtung bestehender Wohnbau- und Gemischter Bauflächen, die Beseitigung von Leerständen, das Schließen von Baulücken oder die Entwicklung von noch unbebauten Bauflächen dar, die bereits im bisher wirksamen FNP/LP dargestellt waren.

Geplante Gemischte Bauflächen

Mit der Darstellung der geplanten Gemischten Bauflächen in Reuth, Oberlindach und Nankendorf bekräftigt der Markt Weisendorf seine 1985 (Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Reuth), 2008 (Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Oberlindach – Erweiterung Hotel Acanthus) und 2018 (Entwurf des BBP „Nankendorf Süd“) dokumentierten Planungsabsichten.

Die Umwidmung des ehemaligen Rathausstandorts im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Kirchenstraße/Neustadter Straße von einer Gemeinbedarfsfläche in eine Gemischte Baufläche entspricht dem Bestand bzw. der Rahmenplanung zur Ortskernsanierung Weisendorf.

Die Darstellung der Gemischten Bauflächen in Kairindach und deren Entwicklung als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) stellt nach den durchgeführten Beratungen und Abstimmungen eine Möglichkeit dar, den dringenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in diesem Ortsteil zu decken und dabei sowohl die Belange bestehender Gewerbebetriebe als auch die Belange bestehender landwirtschaftlicher Betriebe angemessen zu berücksichtigen.

Die Alternative auch zur Entwicklung neu geplanter Gemischter Bauflächen bzw. bereits 2004 genehmigter, aber noch unbebauter Gemischter Bauflächen besteht in der Mobilisierung und Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale.

Geplante Gewerbliche Bauflächen

Die Wahl, sich bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen auf den Nordosten des Hauptortes Weisendorf zu konzentrieren, wurde aufgrund der dort bereits ansässigen Unternehmen und vorhandenen Infrastrukturen getroffen (z.B. Anschlussmöglichkeit an die Staatsstraße St 2259, die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Erlangen-West und zur Autobahn A 3, die vorhandene Bushaltestelle und das bestehende Nahwärmenetz, etc.).

Als Alternative zur Darstellung der Gewerblichen Baufläche We 03 wurde die Darstellung der östlich angrenzenden Flächen geprüft, aber aufgrund der dort verlaufenden 110-kV Freileitung verworfen.

Gegen eine Darstellung von Gewerblichen Bauflächen südlich der Staatsstraße St 2259 und östlich der Ortsstraße Gerbersleite haben die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der St 2259, die topographischen Verhältnisse und die Nähe zum Regionalen Grünzug Seebachgrund gesprochen.

Außerhalb des Hauptortes ist die Entwicklung Gewerblicher Bauflächen nur noch im Süden Nankendorfs geplant. Entscheidender Grund, die hierzu bereits 2013 eingeleiteten Planungen weiter zu verfolgen, war die 2019 getroffene Aussage des Vorhabenträgers, Erweiterungsflächen für sein in Nankendorf ansässiges Unternehmen zu benötigen und den seit 2018 vorliegenden Entwurf des BBP „Nankendorf Süd“ umsetzen zu wollen.

Alternativ stehen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben auch Gemischte Bauflächen und für nicht störende Gewerbebetriebe und die der Versorgung der Gebiete dienende Einrichtungen auch Wohnbauflächen zur Verfügung.

Geplante Sonderbauflächen

Die Umwidmung der verbindlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen „Am Mühlberg“ in Sonderbauflächen entspricht dem gemeindlichen Ziel, im dort festgelegten Nahversorgungszentrum großflächigen Einzelhandel zuzulassen und den zentralen Versorgungsbereich entsprechend dem 2018 beschlossenen Einzelhandelskonzept des Marktes Weisendorf zu erhalten und zu entwickeln.

Die Darstellung geplanter Sonderbauflächen für Einzelhandel an dieser Stelle war für den Marktgemeinderat alternativlos, weil

- gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept 2018 nur ein begrenztes Potential zur Ansiedlung bzw. Erweiterung bereits vorhandener Einzelhandelseinrichtungen in Weisendorf besteht,
- der Standort als städtebaulich integriert gilt und 2018 vom Marktgemeinderat zum zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB erklärt wurde,
- im Gemeindegebiet keine besser geeigneten Flächen in ausreichender Größe und städtebaulich integrierter Lage ausgemacht werden konnten.

Auf die Darstellung weiterer geplanter Sonderbau- bzw. Sondergebietsflächen wurde bei der Gesamtfortschreibung des FNP/LP bewusst verzichtet.

Dies gilt insbesondere auch für die Darstellung von Sondergebietsflächen, die im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen, wie Windenergie und solarer Strahlungsenergie.

Entscheidend für den Marktgemeinderat, auf die Darstellung von Flächen für Freiflächen PV-Anlagen im vorliegenden FNP/LP zu verzichten, obwohl eine solche Darstellung in einzelnen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern und für explizit genannte Flurstücke angeregt worden ist, war

- dass bisher ein kommunales Standortkonzept bzw. eine gesamtörtliche Betrachtung fehlt, welche Flächen sich im Gemeindegebiet Weisendorf als Standort für Freiflächen PV-Anlagen eignen und welche Flächen ausgeschlossen werden müssen (siehe hierzu Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen PV-Anlagen vom 10.12.2021).

- dass es sich bei den vorgeschlagenen, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen um keine für Freiflächen PV-Anlagen geeigneten Standorte im Sinne der o.g. Hinweise des StMB vom Dezember 2021 handelt.
- dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass große Teile der zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen vorgeschlagenen Grundstücke aufgrund der überdurchschnittlichen Bonität der landwirtschaftlichen Böden als grundsätzlich nicht geeignete Standorte eingestuft werden müssen.
- dass der Marktgemeinderat Weisendorf im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens mit Änderung des FNP/LP im Parallelverfahren über die Eignung einer Fläche als Standort für Freiflächen PV-Anlagen entscheiden möchte, wenn konkrete Planungsabsicht besteht und die Fläche verfügbar ist.

Auch auf die Darstellung von Sonderbau- bzw. Sondergebietsflächen für Windkraftanlagen wurde im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP/LP Weisendorf bewusst verzichtet.

Nachrichtlich in den FNP/LP übernommen wurden lediglich die im Regionalplan enthaltenen Vorbehaltsgebiete für Windenergienutzung innerhalb des Gemeindegebietes Weisendorf und an dessen Grenzen. Dies sind Gebiete, in denen einem fachlichen Belang (hier: Windkraft) bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ausschlaggebend für den Marktgemeinderat, auf die Darstellung von Sonderbau- bzw. Sondergebietsflächen für Windkraftanlagen im vorliegenden FNP/LP zu verzichten, war auch hier, dass der Marktgemeinderat Weisendorf im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens über die Eignung einer Fläche als Standort für Windkraftanlagen entscheiden möchte, wenn konkrete Planungsabsicht besteht und die Fläche verfügbar ist.

Geplante Gemeinbedarfsflächen

Der demographische Wandel macht es erforderlich, in Weisendorf neue soziale Infrastruktureinrichtungen zu schaffen. Hierzu sind im neuen FNP/LP an zwei Standorten im Hauptort Weisendorf neue Gemeinbedarfsflächen geplant.

Als mögliche Standorte wurden Flächen in der Nähe bestehender und geplanter Wohngebiete und sozialer Infrastruktureinrichtungen am Reuther Weg gewählt und Flächen an der Erlanger Straße, die als Nahversorgungszentrum entwickelt werden sollen.

Alternativ können die der Versorgung der Bevölkerung dienende Gemeinbedarfseinrichtungen auch innerhalb der dargestellten Wohnbau-, Gemischten oder auch Gewerblichen Bauflächen realisiert werden.

Geplante Verkehrsflächen

Zur Erschließung der geplanten Bauflächen werden der Ausbau und die Erweiterung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes erforderlich werden.

Auf die Darstellung von zusätzlichen Straßenverkehrsflächen im FNP/LP wurde verzichtet, weil nach derzeitigem Kenntnisstand die bestehenden überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen den mit der Darstellung zusätzlicher Bauflächen verbundenen Verkehr aufnehmen können.

Darüber hinaus wurde entschieden, die bislang im FNP/LP dargestellte Trasse für eine Ortsumgehungsstraße Weisendorf (Planungsvorschlag) zurückzunehmen. Nachdem 2013 der Ausbau und die Sanierung der Staatsstraßen St 2259 und St 2263 in der Ortsdurchfahrt von Weisendorf fertig gestellt wurden, bestehen von Seiten der Staatsbauverwaltung keine Bestrebungen, eine Ortsumgehung zu realisieren.

Der Markt Weisendorf gibt seine Pläne für eine Ortsumgehung aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden negativen Folgen für den Naturhaushalt und Landschaftsbild und der zu erwartenden hohen Kosten auf.

Die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, der Ausbau des ÖPNV und die Erweiterung des bestehenden Rad- und Fußwegenetzes gehören zu den erklärten Zielen des Marktes Weisendorf.

In der Planzeichnung zum FNP/LP werden vor diesem Hintergrund neue Radwege parallel zur Staatsstraße St 2259 zwischen Weisendorf und Rezelsdorf und parallel zur Staatsstraße St 2263 zwischen Weisendorf, Oberlindach und Boxbrunn vorgeschlagen.

Geplante Grünflächen

In der Summe stellt der neue FNP/LP rund 4,7 ha neue geplante Grünflächen dar.

Der Großteil dieser Flächen dient der Eingrünung geplanter Bauflächen, insbesondere der großen Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen in Weisendorf. Die Darstellung ist alternativlos, um Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu mindern bzw. auszugleichen.

An der Kirchenstraße und südlich des Wohnbaugebiets Gerbersleithe-Ost stellt der FNP/LP zwei neue Spielplätze als Grünfläche dar. Die Darstellung entspricht dem Bedarf im näheren Umfeld. Die Standorte sind abgestimmt.

Zurückgenommen wurde eine bisher am nördlichen Ortsrand von Reuth geplante, rund 1,4 ha große „Grünfläche im engeren Siedlungsbereich“. Die neue Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht dem Bestand. Das ursprüngliche Planungsziel wird aufgegriffen, indem die Fläche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschlagen wird (hier: Maßnahme S 8, Eingrünung von Bauflächen).

Geplante Flächen für die Landwirtschaft

Im neuen FNP/LP sind rund 7,8 ha Fläche für die Landwirtschaft als geplant dargestellt.

Mit Ausnahme der rund 1,4 großen Fläche am nördlichen Ortsrand von Reuth handelt es sich bei diesen Flächen um Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die im bisher wirksamen FNP/LP als Baufläche dargestellt waren, aber noch nicht wie ursprünglich geplant genutzt werden.

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht der tatsächlichen Nutzung gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS).

Auf die ursprüngliche Unterscheidung zwischen Wiesen- und Ackerflächen im FNP/LP wurde verzichtet, weil diese häufig im Gegensatz zur tatsächlichen Nutzung stand, die den Grundstückseigentümern nicht vorgeschrieben werden kann.

Im Bereich der für Weisendorf typischen Talgründe und Teichgebiete sind Flächen für die Landwirtschaftlich (und bestehende Grün-, Wasser-, Wald- und Ausgleichsflächen) als Kulturlandschaft gekennzeichnet, die entsprechend der landschaftsplanerischen Ziele in ihrer Eigenart und Funktion erhalten bleiben sollen.

Die Darstellung wurde aus dem bisher wirksamen FNP/LP übernommen und punktuell dort geändert, wo landschaftsplanerische Ziele im Gegensatz zu den Zielen der Siedlungsentwicklung standen.

Neu definiert wurde, welche Vorhaben innerhalb der schraffierten Kulturlandschaft zukünftig zugelassen werden sollen und welche neuen Nutzungen (auch Nutzungsänderungen) grundsätzlich ausgeschlossen bleiben sollen, ohne die betriebsüblichen land-, forst- und/oder teichwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten unverhältnismäßig einzuschränken.

Geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die hierzu vorgeschlagenen Flächen entsprechen im Wesentlichen den bisherigen landschaftsplanerischen Zielen des Marktes Weisendorf und wurden für die neu geplanten Bauflächen fortgeschrieben.

Weil die vorgeschlagene Maßnahme nur im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern umgesetzt werden können und davon ausgegangen werden muss, dass nicht alle Maßnahmen realisiert werden können, übersteigt die Gesamtfläche der vorgeschlagenen Ausgleichsflächen (rund 92,1 ha) den überschlägig ermittelten Bedarf (von rund 19,6 ha) deutlich. Dies bietet Alternativen und Spielraum auch für die land-, forst- und/oder teichwirtschaftlich Nutzung der Flächen.

Sonstige Flächendarstellungen

Die Darstellung der nicht als geplant gekennzeichneten Flächen entspricht den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP von 2004 bzw. den seither genehmigten und bekannt gemachten Änderungen.

Weil die alten Pläne überwiegend in Papierform bzw. in Form nicht georeferenzierter .pdf – Dateien vorlagen, war eine parzellenscharfe Übernahme der Flächennutzungen nicht bzw. nur eingeschränkt möglich.

Bereits digital im Gauß-Krüger-System erstellte Pläne mussten auf das zum Jahreswechsel 2018/2019 eingeführte, neue UTM-Bezugskoordinatensystem umgestellt werden. Im Rahmen dessen wurden Bauflächen geringfügig angepasst, wenn dies aufgrund der aktuellen digitalen Vermessungsgrundlage sinnvoll erschien.

Darüber hinaus wurden Flächen, die auf der Grundlage rechtskräftiger Abrundungs- oder Einbeziehungssatzungen oder Einzelbaugenehmigungen bebaut wurden, als genehmigte Bauflächen dargestellt.

Grenzen der Ortsdurchfahrten, Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der Hauptverkehrsstraßen, überörtliche Wege, Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung, die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Flächen für die Wasserwirtschaft (hier: Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung), die dem Landesamt für Umwelt gemeldeten Ökokontoflächen, Ausgleichs-, Ersatz- und sonstigen Flächen, die Grenzen der festgesetzten Flora-Fauna-Habitat und Landschaftsschutzgebiete und die im Gemeindegebiet gelegenen Naturdenkmale und Biotopflächen wurden entsprechend der vorliegenden Fachplanungen und -informationen und in Abstimmung mit den Behörden und TöB in den Plan übernommen.