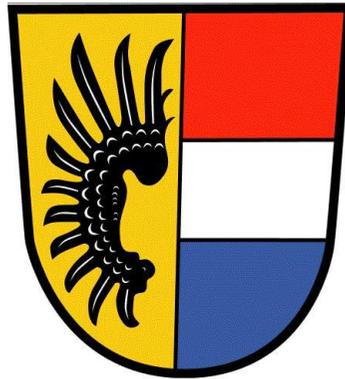


# Stadt Heideck



## **16. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbeck“ im Ortsteil Seiboldsmühle**

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

Abwägungstabelle für die Stadtratssitzung am 28.11.2023

Eingegangene Einwendungen, Hinweise und Anregungen	Abwägung durch den Stadtrat
<p><b>Landratsamt Roth</b> <span style="float: right;"><b>23.10.2023</b></span></p>	
<p>Der Vorentwurf des im Betreff genannten FNP-Verfahrens umfasst ein Planungsgebiet von ca.13,7 ha für die Erweiterung der Gewerbefläche und die beiden zu berichtigenden Flächen südlich der St 2226. Der Planungsbereich liegt unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Kohlbuck“ und soll als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden (bisherige Darstellung/en: Waldfläche). Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist erforderlich damit der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbuck“ dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entspricht. Deshalb werden zeitgleich beide Verfahren durchgeführt (Parallelverfahren).</p>	
<p>Soweit öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches berührt werden, tragen Planungskonzept und -inhalt diesen Belangen weitgehend Rechnung. Wir haben deshalb keine Einwendungen und stimmen dem Vorentwurf zu.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bitte unterrichten sie uns über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB – hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin – und legen Sie uns bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB den Änderungsentwurf zusätzlich zur digitalen Version 2-fach in Papierform vor. Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten drucktechnisch und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Bekanntmachung auch die aktuellen Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (v.a. §§ 3, 4 und 4a BauGB – Veröffentlichung im Internet.)</p> <p>Soweit Ausgleichsflächen außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegen, reicht bei der Offenlegung lediglich die Angabe der Flurnummer/Gemarkung zur Erfüllung der Anstoßfunktion nicht aus, ein entsprechender Kartenausschnitt ist für diese Flächen erforderlich (andernfalls liegt ein Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 2, Halbs. 1 BauGB vor).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde</b> <span style="float: right;"><b>04.10.2023</b></span></p>	
<p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung:</p>	

<p>Im Rahmen der 16. Änderung soll die Voraussetzung für die Erweiterung eines Gewerbegebietes geschaffen und zwei Berichtigungen für bereits bebaute bzw. erschlossene Wohngebiete vorgenommen werden.</p> <p>In Hinblick auf die Flächendarstellung für gewerbliche Bauflächen wird der Bedarf an Gewerbeflächen begründet dargestellt. Innenentwicklungspotenziale sind nicht verfügbar. Alternativen wurden entsprechend geprüft.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet. Laut Ziel 7.1.3.5 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) sollen die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Eine Herausnahme wurde laut Begründung bereits beschlossen. Zudem liegt das Plangebiet im Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“. Gemäß Ziel 7.1.3.5 (RP7) soll das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Vogelschutzgebieten, erhalten und gepflegt werden. Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Vogelschutzgebiet wurde durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes verträglich ist. In Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange wird auf die zuständigen Fachstellen verwiesen.</p> <p>Das betroffenen Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (TR 10, RP7, Kapitel 7.2.3.4) wurde in der Planung berücksichtigt. Auch hier wird auf die zuständigen Fachstellen verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Fachstellen für den Naturschutz und die Wasserwirtschaft wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der genannten Hinweise nicht erhoben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Planungsverband Region Nürnberg</b></p>	<p><b>25.09.2023</b></p>
<p>Der Planungsausschuss des Planungsverbandes Region Nürnberg hat in seiner Sitzung vom 25.09.2023 die beiliegende Stellungnahme beschlossen.</p> <p>Der Beschluss stellt gleichzeitig die Stellungnahme des Planungsverbands im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB dar. Eine erneute Vorlage der Planunterlagen (bzw. Anhörung des Planungsverbandes) ist nur erforderlich, sofern sich Lage und Umfang des bisherigen Bauleitplanes verändern.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bevölkerungsentwicklung: 1990: 4.441 Ew., 2000: 4.908 Ew., 2010: 4.645 Ew., 2020: 4.653 Ew. Zentralörtliche Einstufung: Grundzentrum</p>	
<p>Die Stadt Heideck plant die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbeck“. Das geplante Gewerbegebiet „Am Kohlbeck II“ befindet sich im Norden des Ortsteils Seiboldsmühle und liegt ca. 1 km nordöstlich von Heideck. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 14,9 ha. Die Vorhabenfläche ist aktuell bewaldet. Der wirksame Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend geändert werden (16. Änderung).</p>	

Bewertung aus regionalplanerischer Sicht:

Vor Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich soll gemäß Grundsatz 3.1.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Dies ist gemäß Begründung zu LEP 3.1.1 (G) gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislichen Bedarf orientiert. Insbesondere aber erfordert Ziel 3.2 LEP (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), dass dabei zunächst vorhandene Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen sind. Eine im Außenbereich geplante Flächenneuausweisung ließe sich somit nur begründen, wenn bereits vorhandene Innenentwicklungspotenziale in diesem Umfang nicht zur Verfügung stünden.

Laut Begründung zu o. g. Vorhaben liegen der Stadt Heideck 29 konkrete Anfragen von Unternehmen nach Gewerbebebauland vor. Der konstatierte Gesamtflächenbedarf beträgt demnach rund 9,2 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans wird insgesamt eine Netto-Baufläche von rund 9,6 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die vorläufige Parzellierung sieht eine Einteilung in 29 Gewerbeparzellen mit Flächengrößen zwischen ca. 860 m<sup>2</sup> und ca. 10.700 m<sup>2</sup> vor, wobei die Flächen bereits überwiegend mit den vorhandenen Bauwerbern abgestimmt wurden (s. Begründung zum Bebauungsplan S.10).

Der angegebene Bedarf für die zusätzliche Neudarstellung gewerblicher Bauflächen in Höhe von 9,6 ha wird aus regionalplanerischer Sicht als verträglich bewertet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heideck sind keine nennenswerten gewerblichen Bauflächen vorhanden. In den Planunterlagen wurde zudem dargelegt, dass kleinere Baulücken in den vorhandenen Gewerbegebieten nicht zur Verfügung stehen, da sie zum einen in privater Hand und zum anderen als künftige Erweiterungsflächen zurückbehalten werden.

Das Plangebiet befindet sich jedoch vollständig in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“. Gemäß Ziel 7.1.3.5 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) sollen die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Laut vorliegenden Unterlagen liegt ein Beschluss des Kreistags des Landkreises Roth zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung vor, der Geltungsbereich soll aus dem LSG herausgenommen werden. Die Verordnung soll im Laufe des Verfahrens angepasst werden (s. Umweltbericht, Kap. 5.2.2). Andernfalls wäre eine positive Einschätzung der naturschutzfachlichen Stellen nachzuweisen, dass das Planvorhaben die Schutzzwecke des LSG nicht beeinträchtigt, um die Zielkonformität mit RP (7) 7.1.3.5 zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des o.g. Planvorhabens liegt des Weiteren innerhalb des großräumigen Vogelschutzgebiets „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“. Gemäß Ziel 7.1.3.5 (RP7) soll das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeu-

Wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erfolgt im weiteren Planungs-  
verlauf parallel zum Bebauungsplan.

<p>tion (FFH) und Vogelschutzgebieten, erhalten und gepflegt werden. Den Unterlagen wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorlauf der südlichen Frankenalb“ beigefügt. Diese kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebieten verträglich ist. Eine abschließende Bewertung hat durch die zuständigen Fachstellen zu erfolgen.</p> <p>Der nördliche Teil des Plangebiets überschneidet sich zudem mit dem Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung TR 10 Laffenauer Wald und angrenzende Gebiete (Gemeinde Georgensgmünd, Stadt Heideck, Stadt Hilpoltstein, Stadt Roth). In den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung soll der Funktion öffentliche Wasserversorgung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (7.2.3.4 (RP7)). Ihre Lage und Abgrenzung bestimmt sich nach Tekturkarte 4 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Eine intensive Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen ist diesbezüglich angezeigt.</p> <p>Entsprechend der betroffenen Schutzgüter ist in den Planunterlagen eine Alternativprüfung (s. Begründung, Kap. 5.5.4) enthalten, der aus regionalplanerischer Sicht gefolgt werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wurden keine Einwendungen gegen die Planung im Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung vorgebracht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus regionalplanerischer Sicht wird daher abschließend empfohlen, dann keine Einwendungen zu erheben, sofern eine intensive Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen bezüglich des tangierten Landschaftsschutzgebieten und des betroffenen SPA-Gebieten, sowie eine enge Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen bezüglich des tangierten Vorbehaltsgebieten erfolgt und diese im Ergebnis zu keiner negativen Bewertung führen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine intensive Abstimmung mit den genannten Behörden erfolgte bereits im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren bzw. im Rahmen der Beteiligungsverfahren.</p>

<b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b>	<b>26.09.2023</b>
<p>1. <u>Wasserversorgung/Bodenschutz</u></p> <p>Das neue Baugebiet wird durch die Stadt Heideck mit Trinkwasser versorgt. Aktuell wird mit dem Bau des neuen Trinkwasserbrunnens begonnen.</p> <p>Die mit uns und dem Landratsamt Roth vereinbarten Zeit- und Fristenpläne für die Umsetzung aller Sanierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der Wasserversorgungsanlage sind zügig umzusetzen. Unter dieser Maßgabe sind wir mit dem Baugebiet einverstanden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.</p>
<p>2. <u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Mit der Planung besteht Einverständnis, wenn nachfolgendes berücksichtigt wird.</p> <p>Entsprechend dem WHG soll die Erweiterung des Gewerbegebietes im Trennsystem erschlossen werden. Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen. Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung und Versickerung z.B. durch Gründächer, Fassadenbegrünung, Wasserflächen,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung erfolgt in frühzeitiger Abstimmung mit dem WWA Nürnberg. Das Entwässerungskonzept des Gewerbegebietes sieht zu einem großen Anteil eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers</p>

<p>Grünflächen, Versickerungsflächen (Mulden Straßenbaumpflanzbereiche), Pflaster mit offenen Fugen usw. sind anzustreben (Schwammstadt). Als erstes ist die Versickerung bzw. teilweise Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV mit TRENGW, DWA Arbeitsblatt A 138, DWA Merkblatt M 153 usw.) zu untersuchen, wenn dies nachweislich nicht oder teilweise nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, ist die zentrale Versickerung zu prüfen. Sollte dies ebenfalls nicht möglich bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M-153, DWA Arbeitsblatt A-102, A 117, A 138, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden.</p> <p>Die ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung der mit dem zusätzlich anfallenden Schmutzwasser beaufschlagten Mischwasserbehandlungsanlagen ist nachzuweisen.</p> <p>Der Einbau von klassischen Zisternen ist ebenfalls begrüßenswert, trägt aber nicht regelmäßig zur Minderung von Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf bei und ist nicht bei der Bemessung einer Niederschlagswasserableitung ansetzbar.</p> <p>Die Nutzung von Zisternenwasser als Grauwasser ist auch dem Betreiber der Abwasseranlage zu melden.</p>	<p>vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in den parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>3. <u>Zusammenfassung</u></p> <p>Unter Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise stimmen wir dem Bebauungsplan mit Flächennutzungsplan zu.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Roth</b> <span style="float: right;"><b>28.09.2023</b></span></p>	
<p>Die Kreisgruppe Roth im Bund Naturschutz e.V. bedankt sich für die Beteiligung in o. g. Verfahren und nimmt im Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung:</p> <p><b>Die Planung wird abgelehnt.</b></p>	
<p>Zur Begründung:</p>	
<p>1. Die Planung verstößt gegen § 1 Abs. 5 BauGB: „Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung [...] zu fördern. [...] auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen“. Die vorliegende Planung zerstört lokal die natürlichen Lebensgrundlagen und verschlechtert die klimatischen Verhältnisse, statt sie zu schützen bzw. zu fördern.</p>	<p>Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen. In dem vom BUND zitierten § 1 Abs. 5 BauGB werden die allgemeinen Planungsziele der Bauleitplanung festgelegt. Dort heißt es in Satz 1 zunächst: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, [...] gewährleisten.“ Das „in Einklang bringen“ teilweise konkurrierender Anforderungen beinhaltet immer einen</p>

	<p>Abwägungsprozess. Die Planung für die Erweiterung des Gewerbegebietes Kohlbeck ist Ergebnis einer ausgereiften Abwägung mit ausführlicher Prüfung von Alternativstandorten. Von einem Verstoß gegen § 1 Abs. 5 BauGB kann hierbei nicht die Rede sein. An der Planung wird daher festgehalten.</p>
<p>2. § 1 a Abs. 5 BauGB „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“</p> <p>Die Planung verfehlt dieses Ziel.</p>	<p>Zu 2.: Die Erfordernisse des Klimaschutzes wurden in der Planung sehr wohl berücksichtigt. Insbesondere wurden folgende Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen im Bebauungsplan festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Photovoltaikpflicht auf 50 % der nutzbaren Dachflächen zur Förderung erneuerbarer Energien und damit Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch fossile Energieträger</li> <li>▪ Ermöglichung von Dachbegrünung als Alternative zur PV-Pflicht</li> <li>▪ Versickerung eines großen Anteils des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers, u.a. mittels einer Versickerungsmulde, die das Gewerbegebiet als Grünzug von West nach Ost durchzieht</li> <li>▪ Festsetzung von Straßenbegleitbäumen und privaten Baumpflanzungen zur Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Gewerbegebietes</li> </ul> <p>Die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Heideck wird das Pendlersaldo der Stadt verbessern und birgt damit das Potenzial, Treibhausgasemissionen durch Pendlerverkehr zu verringern</p>
<p>3. Die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes zum schonenden Ressourcenverbrauch, zum Flächensparen und Bodenschutz werden mit dieser Planung ad absurdum geführt.</p>	<p>Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Wichtige Grundsätze einer zeitgemäßen Planung sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– BauGB § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</li> <li>– LEP (Ziele sind zwingend in der Planung umzusetzen)</li> <li>– „Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.“ (Ziel)</li> </ul>	<p>Zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heideck hat seit vielen Jahren keine neuen Gewerbegebietsflächen mehr ausgewiesen. In den vergangenen Jahren hat sich eine große Nachfrage nach Gewerbebauland aufsummiert. Der Stadt Heideck liegen Anfragen von insgesamt 29 Unternehmen mit einem Gesamtflächenbedarf von rund 9,2 ha vor. Gewerbebaulichen in dieser Größenordnung können in Heideck nicht auf dem Wege der Innenentwicklung bereitgestellt werden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Heideck weiter zu fördern und nicht zu behindern, sieht die Stadt daher die Ausweisung des Gewerbegebietes im Außenbereich als unumgänglich an.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>– „Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.“ (Ziel)</li> <li>– „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“ (Ziel)</li> <li>– „Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.“ (Grundsatz)</li> </ul>	
<p>5. Die in der Begründung dargestellte Nachfrage nach Gewerbeflächen muss konkret dargestellt werden. Eine reine Anfrage von Unternehmen rechtfertigt noch keine Ausweisung und Versiegelung von Freiflächen.</p>	<p>Zu 5.: Wie bereits erwähnt, liegen der Stadt Anfragen von 29 Unternehmen nach insgesamt 9,2 ha Gewerbebauland vor. Hierbei handelt es sich zu einem großen Teil um ortsansässige Betriebe aus verschiedensten Branchen. Eine konkrete Benennung der Betriebe kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.</p>
<p>6. Bauzwang: Die Grundstücke müssen mit einem Bauzwang versehen werden (z. B. innerhalb von drei Jahren), sonst droht ein Flickenteppich wie in den anderen ‚Gewerbegebieten, wo Flächen teils jahrzehntelang vorgehalten werden.</p>	<p>Zu 6.: Die Stadt Heideck strebt eine zeitnahe Bebauung und Nutzung im geplanten Gewerbegebiet an. Allerdings soll für große Unternehmen auch die Möglichkeit zum Erwerb von Reserveflächen für spätere Erweiterungen ermöglicht werden. Von einem „Bauzwang“ wird daher abgesehen.</p>
<p>7. Die Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes Wälder im „Vorland der südlichen Frankenalb“ in der Nähe der Planungsflächen können erheblich sein, insbesondere durch die Lichtimmissionen. Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes (die Fläche wurde aus diesem herausgelöst). Lichtimmissionen reichen teils hunderte Meter in die Umgebung hinein und haben Auswirkungen auf die Insektenpopulationen als Nahrungsgrundlage von Vogelarten. Diese Auswirkungen wurden in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung nicht untersucht. Dies ist europarechtlich zwingend erforderlich. Zur Vermeidung ist es notwendig, die gesamte Beleuchtung (sowohl öffentlich als auch privat) im Gebiet von 23 bis 5 Uhr auszuschalten oder auf 10 % zu dimmen.</p>	<p>Zu 7.: Wird in Teilen berücksichtigt. Es wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Fassaden- und Hofbeleuchtungen in der Nachtzeit von 23.00 bis 5.00 Uhr auszuschalten sind. Satzung und Begründung werden entsprechend angepasst. Ferner wird im Rahmen der Gebietserschließung der Einbau dimmbarer Straßenleuchten geprüft.</p>
<p>8. Waldumwandlung als Ausgleichsmaßnahme wird abgelehnt. Kommunen sind gehalten, den Waldumbau zu beschleunigen, um ihre Wälder widerstandsfähiger gegen Klimaänderungen zu machen. Da ist es absurd, wenn die Stadt Heideck einerseits Wald rodet, der bereits umgebaut ist und andererseits keinen realen waldausgleich schafft, sondern Umbaumaßnahmen als Ausgleich anrechnet.</p>	<p>Zu 8.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Anrechnung der Waldumbaumaßnahmen erfolgt nach dem geltenden Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht beanstandet. Zudem werden mit dem Waldumbau gezielt Ausgleichshabitate für den Baumpieper, welcher als betroffene Art im Planungsgebiet festgestellt wurde. An den Ausgleichsflächen wird festgehalten.</p>
<p>9. PV-Anlagen auf Dachflächen: Es sind 100 % der geeigneten Dachflächen mit PV zu versehen.</p>	<p>Zu 9.: Wird zur Kenntnis genommen. Unternehmen mit einem hohen Energiebedarf werden voraussichtlich schon aus wirtschaftlichen Interessen PV-Anlagen auf mehr als 50 % der nutzbaren Dachflächen errichten. Bei einer Verpflichtung zu</p>

	<p>100 % der nutzbaren Dachfläche würden jedoch Unternehmen mit geringem Eigenverbrauch sehr viel überschüssigen Strom erzeugen, der dann in das örtliche Stromnetz eingespeist werden müsste. Laut Aussagen des Stromnetzbetreibers stehen hier jedoch nur begrenzte Netzaufnahmekapazitäten zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wurde eine PV-Pflicht auf 50 % der nutzbaren Dachflächen festgesetzt und für ausreichend erachtet. Die Planung bleibt diesbezüglich unverändert.</p>
<p>10. Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Bei den zu installierenden Fledermauskästen fehlen die erforderlichen Zusatzmaßnahmen (siehe Hinweisblatt zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausquartiere – LfU 2021); für jeden gerodeten Quartierbaum sind mindestens drei Altbäume aus der Nutzung zu nehmen. Alle artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jährlich zu kontrollieren und ggf. nachzubessern.</p>	<p>Zu 10.: Wird zur Kenntnis genommen. Bei dem zitierten Hinweisblatt handelt es sich um eine Empfehlung der Koordinationsstellen für den Fledermausschutz in Bayern. Diese wurde jedoch nicht offiziell durch das LfU oder ein anderes Amt eingeführt und hat dementsprechend keine Verbindlichkeit. Es erfolgt keine Änderung am Bebauungsplan.</p> <p>Die Kontrolle der Fledermaus- und Nistkästen und sonstigen Artenschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Unterhalts durch die Stadt Heideck. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan wurden von der Naturschutzbehörde nicht gefordert und werden demnach auch nicht für notwendig erachtet.</p>
<p>11. Bei Parkbuchten sind Rasengittersteine/Rasenfugenpflaster verpflichtend vorzuschreiben.</p>	<p>Zu 11.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführung von Parkbuchten in Rasengittersteinen/Rasenfugenpflaster ist aufgrund der hohen Belastungen durch Lkw bautechnisch nicht sinnvoll. Die Schadensanfälligkeit ist hier zu groß. Stattdessen wird ein nicht unerheblicher Teil des Niederschlagswassers von Straßen und Parkflächen in der straßenbegleitenden Versickerungsmulde versickert.</p>
<p>12. Die Sammlung von Niederschlagswasser von Dachflächen auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken in Zisternen ist vorzuschreiben.</p>	<p>Zu 12.: Wird zur Kenntnis genommen. Da im Gewerbegebiet eine Gartenbewässerung eher der Ausnahmefall ist, kann eine Nutzung von gesammeltem Zisternenwasser nicht garantiert werden. Aus diesem Grund wurde von einer zwingenden Errichtung von Regenwasserzisternen abgesehen und lediglich eine Empfehlung ausgesprochen (siehe Ziff. 4.2 der Satzung). Die Planung bleibt diesbezüglich unverändert.</p>
<p>Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.</p>	

**LBV – Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern****29.09.2023**

Der LBV - Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern ist als Fachverband im Arten- und Naturschutz darum bemüht, für eine lebenswerte Umwelt – die heute leider nicht selbstverständlich ist - einzutreten. Immer wieder scheint Naturschutz der wirtschaftlichen Entwicklung im Wege zu stehen. Doch Ökonomie und Ökologie müssen nach Ansicht des LBV keine Gegensätze sein. Der LBV setzt sich für die Natur ein und vertritt ihre Interessen konstruktiv und kritisch gegenüber Politik, Wirtschaft und Behörden. Damit arbeiten wir für eine zukunftsfähige Gesellschaft in Bayern.

In der Stadt Heideck begleitet die gemeinsame Ortsgruppe des LBV und des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) in diesem Sinne die Entwicklung seit nunmehr 35 Jahren. Konstruktiv hat sich der LBV bereits in der Standortfindung eingebracht: von den Naturschutzverbänden wurden sechs Standortalternativen eingebracht, die mit deutlich geringeren nachteiligen Einflüssen auf den Naturhaushalt umzusetzen gewesen wären.

Während der LBV die grundsätzliche Notwendigkeit von Gewerbegebieten anerkennt, plädieren wir als Verband vehement dafür, neue Lösungswege zu gehen: Regional abgestimmte, von den kommunalen Grenzen unabhängige und schonende Planungen müssen Vorrang haben vor den allorts stattfindenden, rein an Stadt- und Gemeindegrenzen orientierten Gewerbe- und Baugebieten. Hier wurde von der Stadt Heideck leider die Chance verpasst neue Ansätze zuzulassen, während interkommunale Gewerbegebiete an anderen Standorten in Bayern bereits Planungsnorm sind. Der Flächenfraß in Bayern ist eines der größten regionalen Umweltprobleme unserer Zeit, eine Trendwende gegen die fortschreitende Versiegelung unserer Heimat kann nur gelingen, wenn sich auch die Kommunen bereiftfinden, in der Ausweisung von Bauland neue Wege zu gehen.

Der LBV lehnt den Verkauf von Bundes- und Staatswaldflächen für neue Industrie- und Gewerbeflächen grundsätzlich ab. Das Gleiche gilt für Wälder von Kommunen und Körperschaften des öffentlichen Rechts.

**Aus den oben angeführten Gründen lehnt der LBV die Weiterführung der Planungen am derzeitigen Standort in Heideck weiterhin ab.**

Wir fordern die Stadt Heideck auf, eine Standortsuche für einen naturverträglicheren Standort zu unternehmen und dabei auch die Möglichkeit der interkommunalen Planung zu berücksichtigen.

Die Planungen haben nach Ansicht des LBV an einigen Stellen noch erhebliches Verbesserungspotential im Sinne des Arten- und Naturschutzes, die es im Falle einer Fortführung der Planungen zu berücksichtigen gilt:

- 1. Umweltbaubegleitung** – Eine „Ökologische Baubegleitung“ (auch: Umweltbaubegleitung) wird in den Unterlagen nur unter dem Punkt „V06 – Vorsichtige Fällung von Bäumen“ erwähnt, eine Festsetzung für eine Umweltbaubegleitung ist allerdings nicht zu finden. Bei einem Verfahren dieser Größe ist eine Umweltbaubegleitung, die die Umsetzung der umwelt- und Naturschutz-

Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heideck hat sich nach Abwägung der Vor- und Nachteile für die Entwicklung des aktuellen Erweiterungsstandorts Kohlbeck entschieden. Die vorangehende Alternativenprüfung und Standortsuche ist in der Begründung der Bauleitplanung hinreichend dargelegt und muss daher hier nicht nochmals aufgeführt werden.

An der Planung wird festgehalten, wobei einige der vom LBV eingebrachten Verbesserungsvorschläge aufgegriffen und berücksichtigt werden (siehe im Einzelnen nachfolgend).

Zu 1.: Die Forderung nach einer „Umweltbaubegleitung“ wird wie folgt berücksichtigt: Für die Umsetzung aller artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung festge-

<p>fachlichem Maßnahmen sicherzustellen hat, nach Ansicht des LBV unverzichtbar.  <b>Eine Umweltbaubegleitung für die Maßnahmenumsetzung ist verpflichtend festzusetzen.</b></p>	<p>setzt. D.h. die Maßnahmen sind in Begleitung einer qualifizierten Fachkraft umzusetzen, zu dokumentieren und die Berichte der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Satzung und Begründung werden entsprechend angepasst.</p>
<p>2. <b>Monitoring</b> – Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind korrekt festgesetzt, allerdings wurden keine Angaben zur Überwachung der Umsetzung gemacht. Für die CEF-Maßnahmen empfiehlt der LBV jährliche maßnahmen-spezifische Umsetzungs- und Strukturkontrollen für einen erfolgreichen Funktionsnachweis in den ersten fünf Jahren. Danach sollten alle fünf Jahre Strukturkontrollen bis insgesamt 25 Jahre nach Maßnahmenbeginn erfolgen. Minderungen oder Verluste in der vorgegebenen Funktionsfähigkeit (fehlende oder kaputte Nistkästen, abgestorbene Ersatzpflanzungen etc.) sind zu ersetzen. Für die Ausgleichsmaßnahmen ist ein dem Umsetzungszeitraum angemessenes Monitoring zu entwickeln. Auch hier sollte nach Maßnahmenbeginn mindestens alle fünf Jahre für einen Zeitraum von 25 Jahren eine Überprüfung der Maßnahmenumsetzung mit Nachbesserungspflicht erfolgen.  Ein maßnahmen-spezifisches Monitoringprogramm mit Nachbesserungspflicht für die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen ist festzusetzen. Der LBV weist darauf hin, dass Kompensation dauerhaft zu erhalten ist, solange der Kompensationsanlass besteht.  <b>Ein maßnahmen-spezifisches Monitoringprogramm mit Nachbesserungspflicht für die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen ist festzusetzen. Der LBV weist darauf hin, dass Kompensation dauerhaft zu erhalten ist, solange der Kompensationsanlass besteht.</b></p>	<p>Zu 2.: Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung wird die fachgerechte Herstellung und Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen sichergestellt. Eine regelmäßige Überwachung in Form eines Monitorings wird jedoch angesichts des hohen Aufwands und der zu erwartenden Kosten nicht festgesetzt. Die Überwachung obliegt stattdessen der unteren Naturschutzbehörde, welche im Beteiligungsverfahren auch kein Monitoring gefordert hat. Es erfolgt keine diesbezügliche Änderung des Planungsentwurfs.  Die Maßnahmen werden von der Stadt Heideck dauerhaft erhalten, solange der Kompensationsanlass besteht.</p>
<p>3. <b>Kleintierdurchgängigkeit</b> – Wir vermissen Maßnahmenfestsetzungen zum Erhalt der Kleintierdurchgängigkeit. Üblich ist eine Festsetzung von sockelfreien Einfriedungen bzw. Zäunen, die einen Mindestabstand zum Boden von 15 cm haben müssen. Förderlich für die Kleintierdurchgängigkeit sind auch Festsetzungen für die Pflanzung von Kletterpflanzen und für eine verpflichtende extensive Dachbegrünung.  <b>In Anbetracht der naturnahen Lage des Plangebietes, sind Festsetzungen für die Kleintierdurchlässigkeit aufzunehmen.</b></p>	<p>Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung sockelfreier Einfriedungen mit einem Mindestabstand zum Boden wird in Wohngebieten regelmäßig umgesetzt. In Gewerbegebieten, wo es nur keine bzw. kaum Lebensräume für Kleintiere gibt wird dies jedoch nicht für zielführend erachtet. Eine gewisse Durchgängigkeit der Randgrundstücke des Gewerbegebietes wird dadurch erzielt, dass zur freien Landschaft im Norden, Osten und Westen des Geltungsbereichs sowie zum Begleitgrün des Gredl-Radwegs keine Stützmauern, sondern lediglich Böschungen zulässig sind (siehe Ziff. 2.4 der Bebauungsplansatzung). Auch die Grünachsen entlang des Gredl-Radwegs und verschiedener Erschließungsstraßen und -wege fördern die Kleintierdurchgängigkeit des Gewerbegebietes. Von weiteren Festsetzungen wird abgesehen.</p>
<p>4. <b>Kleintiersicherheit</b> – Gerade in Hinblick auf die in der Nähe liegenden Lebensräume ist es wichtig, dass schon bei der Planung, Erschließung und während der Bauphase darauf geachtet wird, dass keine Bodenöffnungen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. in Form von offenen Fallrohren oder Lichtschächten, Gullys unmittelbar an Bordsteinen, tiefer Abflussrinnen, bodengleichen Kellereingängen oder ähnlichen Strukturen. Als Bordsteine sollten Niedrigborde eingebaut werden oder zumindest müssen hohe Bordsteine abschnittsweise abgeschrägt werden, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden. Es</p>	<p>Zu 4.: Die Vorschläge zur Kleintiersicherheit werden zum Teil berücksichtigt. Bei der Erschließung werden überwiegend Flachborde eingebaut und tiefe Abflussrinnen vermieden, so dass keine Barrieren für Kleintiere entstehen. Amphibiensichere Straßeneinläufe/Gullys werden nicht für erforderlich gehalten, da im Planungsgebiet keine Amphibien nachgewiesen wurden. Zauneidechsen und Mäuse dagegen sind in der Regel ausrei-</p>

<p>sind amphibiensichere Gullys zu verwenden.  <b>Während der Erschließung und Bauphase ist die Einhaltung von Maßnahmen zur Kleintiersicherheit von der Umweltbaubegleitung sicherzustellen.</b></p>	<p>chend beweglich um Gullys und anderen „Kleintierfallen“ entgehen bzw. entkommen zu können. Eine Umweltbaubegleitung wird für diese Maßnahmen nicht für erforderlich gehalten.</p>
<p>5. <b>Nisthilfen</b> – Neubauten sollten, unabhängig von rechtlicher Notwendigkeit, mit verschiedenen, dem Gebäude angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgestattet werden. Durch die moderne Bautechnik leiden diese Arten unter drastisch zunehmendem Brutplatzmangel, da keine Spalten oder Hohlräume mehr verfügbar sind. Diese Bauweise ist aus energetischer Sicht sinnvoll, dem Artenschutz muss dann aber an anderer Stelle genüge getan werden.  <b>Wir empfehlen, zusätzlich zum festgesetzten Ausgleich Koloniekästen für Sperlinge anzubringen, sowie für weitere gefährdete Arten (wie Mauersegler und Mehlschwalbe) Nistmöglichkeiten anzubieten und künstliche Fledermaushöhlen zu integrieren.</b></p>	<p>Zu 5.: Wird zur Kenntnis genommen. Eine zwingende Festsetzung zur Installation künstlicher Nistkästen und Fledermaushöhlen an Neubauten wird mangels Kontrollmöglichkeiten nicht für sinnvoll erachtet und deshalb nicht in die Planung aufgenommen. Die Stadt Heideck wird jedoch im Rahmen der Möglichkeiten zusätzliche Nistkästen und Fledermaushöhlen im Bereich der öffentlichen Grünflächen um die Regenrückhalte- und Versickerungsbecken anbringen.</p>

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

<b>Staatliches Bauamt Nürnberg</b> <span style="float: right;"><b>11.09.2023</b></span>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan („Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbuck“) entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden.</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Änderungen an der FNP-Änderung ergeben sich hieraus nicht bzw. sind nicht erforderlich.</p>

<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>		<b>30.08.2023</b>
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.		Wird zur Kenntnis genommen.
Das Plangebiet liegt im Interessengebiet einer Funkdienststelle, innerhalb einer Richtfunkstrecke der Bundeswehr und im Zuständigkeitsbereich des militärischen Luftverkehrs. Für eine spätere Bebauung bestehen grundsätzlich bis zu einer max. Bauhöhe von 30 m über Grund keine Bedenken.		Wird zur Kenntnis genommen. Die maximale zulässige Bebauungshöhe liegt bei 25 m und damit unter 30 m.
<b>Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern</b>		<b>22.09.2023</b>
Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Handwerkskammer für Mittelfranken</b>		<b>26.09.2023</b>
Keine Einwendungen.		Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</u>		
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des oben genannten Gewerbegebietes wird den ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben. Diese Maßnahme stellt eine zukunftsfähige Standortentwicklung dar, die zur Erhaltung von Arbeitsplätzen vor Ort und zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beiträgt. Die Änderungen kommen den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Unternehmen vor Ort entgegen und werden daher von der Handwerkskammer für Mittelfranken begrüßt.		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stadt Hilpoltstein</b>		<b>05.09.2023</b>
Keine Einwendungen.		Wird zur Kenntnis genommen

<b>Stadt Roth</b>		<b>13.10.2023</b>
Keine Einwendungen.		Wird zur Kenntnis genommen
<b>Markt Pleinfeld</b>		<b>27.09.2023</b>
Keine Einwendungen.		Wird zur Kenntnis genommen

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