



## **12. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **„Gewerbegebiet Münchswiesen-I+“**

**Zusammenfassende Erklärung**

**i.d.F. vom 27.05.2024**



## Inhalt

1	Planungsanlass & Planungserfordernis	2
2	Ablauf des Verfahrens	2
3	Verfahrensbeteiligte	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	4
5.2	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	6
5.3	Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	6
5.4	Wiederholte erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	6



## 1 Planungsanlass & Planungserfordernis

Die Stadt Baiersdorf erfreut sich einer anhaltend guten gewerblichen Entwicklung. Nachdem die Grundstücke im Gewerbegebiet „Münchswiesen“ und „Münchswiesen II“ nach kürzester Zeit bereits verkauft waren und nach und nach bebaut werden, besteht weiterhin eine große Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, die das Angebot weit übersteigt. Daher sieht sich die Stadt Baiersdorf veranlasst, weitere gewerbliche Bauflächen bereitzustellen, um zumindest die konkrete und aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigen zu können. Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baiersdorf entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.

## 2 Ablauf des Verfahrens

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

19.09.20219	Aufstellungsbeschluss
30.04.2020	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
11.05.-19.06.2020	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht in der Fassung vom 24.03.2020
21.07.2020	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
31.07.2020	Bekanntmachung der Auslegung
10.08.-18.09.2020	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.09.2022.
13.09.2022	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB
27.02.2024	Billigung des geänderten Entwurfs
01.03.-21.03.2024	Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht in der Fassung vom 27.02.2024.



09.04.2024	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3
02.05.-16.05.2024	Wiederholte erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten der Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht in der Fassung vom 09.04.2024.
27.05.2024	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der wiederholten erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3
27.05.2024	Feststellungsbeschluss

### 3 Verfahrensbeteiligte

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Abwasser- und Gewässerunterhaltungsverband „Mittlere Regnitz“, AGV
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken,
- Autobahndirektion Nordbayern, Bayreuth
- Bayerischer Bauernverband (
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayernwerk AG, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- Bund Naturschutz,
- DB Services Immobilien GmbH,
- DB Projektbau GmbH,
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,
- Eisenbahn-Bundesamt,
- E.ON Bayern AG,
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt,
- Gemeinde Bubenreuth,
- Gemeinde Hausen,
- Gemeinde Langensendelbach,
- Gemeinde Möhrendorf,
- Gemeinde Poxdorf,
- Heimatverein Baiersdorf,
- IHK Gremium Erlangen,
- Kabel Deutschland GmbH,
- Katholisches Pfarramt,
- Kreisbrandrat Landkreis Erlangen – Höchststadt,
- Kreisheimatpflegerin Landkreis Ost,
- Landratsamt Erlangen – Höchststadt,
- Landratsamt Erlangen – Höchststadt, (Gesundheit, Hygiene und Umweltmedizin),



- Landratsamt Erlangen – Höchststadt, (Umweltamt)  
Landratsamt Forchheim,
- Pledoc, Gesellschaft für Dokumentationserstellung und Pflege mbh
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken,
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde,
- Stadt Forchheim,
- Städtisches Kommunalunternehmen Baiersdorf
- Staatliches Bauamt Nürnberg,
- TenneT TSO GmbH,
- Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich,
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg,
- Zweckverband Leithenberggruppe Kersbach

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dokumentiert.

Die Umweltprüfung stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Das Ergebnis ist in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der sog. Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune bildet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Bestandsaufnahme sowie die Analysen und die Zielkonzeptionen der kommunalen Landschaftsplanung dienten als ganz wesentliche Informationsquelle für die Umweltprüfung und die Durchführung der Eingriffsregelung. Die Ergebnisse wurden ermittelt und sind im Umweltbericht für die einzelnen Flächendarstellungen dargelegt. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bauabwägungsplan enthalten.

## 5 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 11.10.- 11.11.2020 statt.



Die wesentlichen Themen aus der frühzeitigen Beteiligung waren:

- Flächenverbrauch
- Landwirtschaftliche Immissionen
- Entwässerung
- Leitungsverlegung
- Immissionen aus dem Bahnbetrieb
- Hochwasserschutz
- Schallschutz
- Hinweise zur Ergänzung der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Klimaschutz
- Begrenzung des Einzelhandels
- Energieversorgung
- Bodenschutz
- Bedarfsnachweis
- Konkretisierung der Festsetzungen

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Darlegung des Bedarfs
- Berücksichtigung der Hinweise zu den Immissionen aus der Landwirtschaft und dem Bahnbetrieb
- Erstellung eines Schallgutachtens
- Erstellung eines Entwässerungskonzeptes
- Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente
- Berücksichtigung der Hinweise zur Leitungsverlegung (Hinweise in der Begründung)
- Berücksichtigung der Hinweise zur Erschließung
- Ergänzung der saP
- Konkretisierung der Festsetzungen
- Berücksichtigung der Hinweise zum Bodenschutz und dem Hochwasserschutz in Umweltbericht und Begründung
- Konkretisierung der Festsetzungen



## **5.2 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fanden vom 11.10.- 11.11.2022 statt.

Die wesentlichen Themen aus der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung:

- Flächenverbrauch
- Mögliche Betroffenheit von Bodendenkmälern
- Hochwasserschutz

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Darlegung des Bedarfs und Benennung der innerörtlichen Potentiale
- Aktualisierung der Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern

## **5.3 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fanden vom 01.03. -21.03.2024 statt.

Die wesentlichen Themen aus der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung:

- Flächenverbrauch
- Hinweise zum Denkmalschutz
- Hinweise zum zur Freileitung und den Schutzzonen
- Hinweise zur Hochwasser angepassten Bauweise
- Mögliche Betroffenheit von Bodendenkmälern
- Hochwasserschutz

Die Themen wurden im erneut geänderten Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Korrektur in der Bezeichnung der ausliegenden Unterlagen
- Die Baubeschränkungszone von 30 m wird hinweislich in den Plan übernommen. Die zulässigen Höhen wurden, entsprechend den Angaben der DB-Energie als zuständige Fachsparte der DB, in den Bebauungsplan übernommen.

## **5.4 Wiederholte erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fanden vom 02.05. - .16.05.2024 statt.

Die wesentlichen Themen aus der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung:

- Flächenverbrauch
- Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern



- Hochwasserschutz
- Redaktionelles

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Berücksichtigung der Hinweise im Zuge der redaktionellen Endbearbeitung

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.05.2024 gefasst.

Kalchreuth den 27.05.2024

Gez. E. Bökenbrink, Stadtplaner ByAK/SRL