1.1.1 BEKANNTMACHUNG

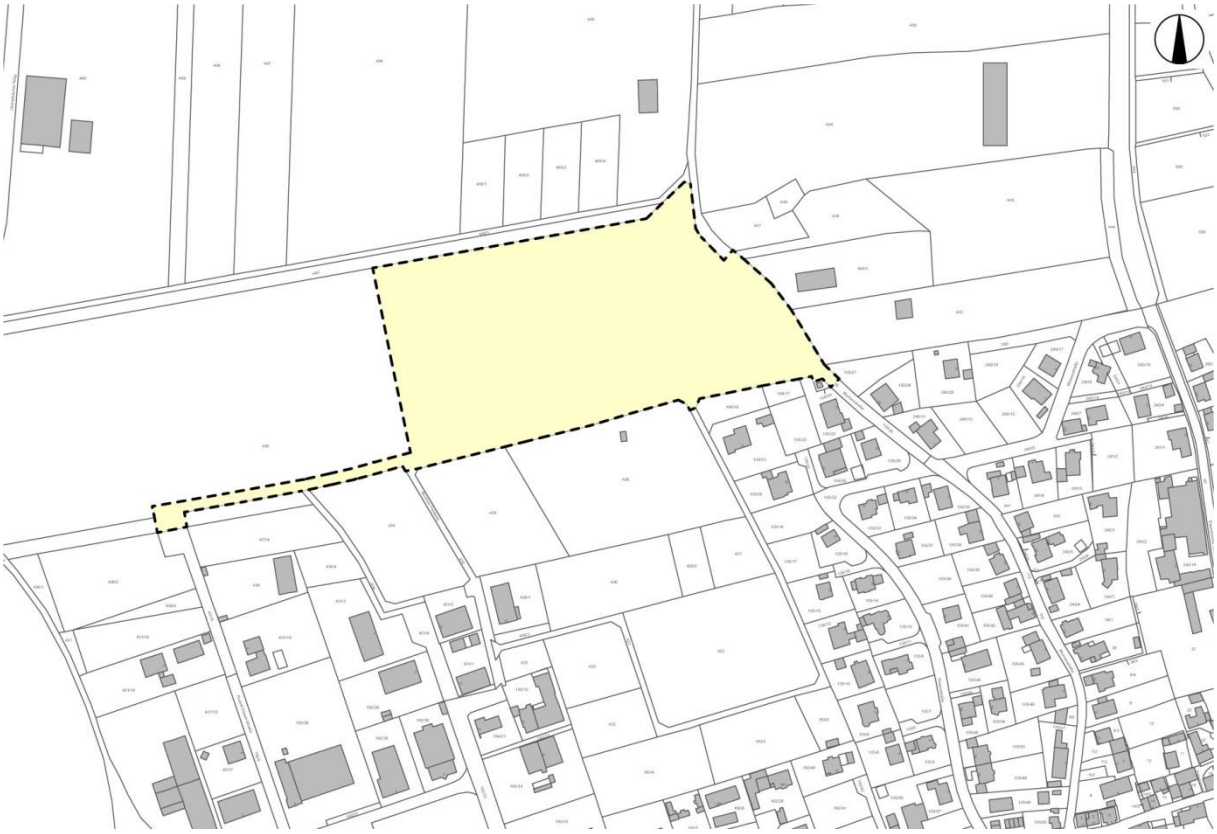
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 15 „Brunner Wegfeld – Blumenstraße BA I“

Erneute Auslegung des Planentwurfs gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde Wilhelmsdorf beabsichtigt nordwestlich der Blumenstraße in Wilhelmsdorf ein neues Wohnbaugebiet auszuweisen und hat dazu die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans Nr. 15 „Brunner Wegfeld – Blumenstraße“ beschlossen. Mit dem Baugebiet möchte die Gemeinde den Bedarf an neuen Wohnungen im Hauptort und die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser decken.

Der voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplans von rund 3,4 ha ist dem abgebildeten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst die Fl. Nr. 441 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 135/25, 421, 430 und 439 der Gemarkung Wilhelmsdorf.



Lage- und Übersichtsplan (Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 hat der Gemeinderat am 08.06.2018 bzw. 27.06.2018 beschlossen, den Entwurf des Bauleitplans vom 19.10.2017 zu ändern und erneut auszulegen.

Nach Erstellung eines weiteren Schallgutachtens sind gegenüber dem ersten Entwurf des Bebauungsplans die geplanten Wohngebietsflächen reduziert, für Teilflächen des geplanten Wohngebiets Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und der Umfang der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erweitert.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 15 „Brunner Wegfeld – Blumenstraße BA I“ (bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht) in der Fassung vom 27.06.2018 sowie die wesentlichen umweltbezogenen Informationen liegen

von Dienstag, 07. August 2018, bis Freitag, 07. September 2018,

öffentlich im Rathaus der Gemeinde Wilhelmsdorf aus (Adresse: Hugenottenplatz 8 in 91489 Wilhelmsdorf). Er kann während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 9:00 bis 11:00 Uhr und Montag von 14:00 bis 18:00 Uhr), eingesehen werden. Hinweis: am Montag, 20.08.2018 bleibt das Rathaus nachmittags geschlossen.

Während der Dienststunden stehen die Mitarbeiter des Bauamtes für Informationen zur Verfügung.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Entwurf des Umweltberichts dargestellt sind. Dieser stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum zweiten Entwurf des Bebauungsplans mit Landschaftsplan dar.

Folgende umweltbezogene Informationen liegen zur Einsichtnahme aus:

1. Entwurf der Planzeichnung **(P)** zum BBP 15,
2. Entwurf der Begründung **(BG)** zum BBP 15,
3. Entwurf des Umweltberichts **(UB)** zum BBP 15 (Kapitel 8 der Begründung),
4. Schalltechnische Untersuchung zur möglichen Annäherung der Wohnbaunutzung an bestehende Gewerbeflächen **(SchU 1)**, Anlage 1 zur **BG**,
5. Schalltechnische Untersuchungen zur Holzverarbeitung auf benachbarten Grundstücken des Bebauungsplans Nr. 15 „Brunner Wegfeld – Blumenstraße“ BA I“ **(SchU 2),** Anlage 2 zur **BG,**
6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung **(saP 4)** zur geplanten Wohngebietsbebauung im Bereich "Brunner Wegfeld - Blumenstraße", Anlage 3 zur **BG,**
7. Bestandsbewertung und Eingriffsermittlung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft **(GOP)**, Anlage 4 zur **BG,**
8. Eingegangene Stellungnahmen **(ST)** aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB (Auszug aus den Sitzungsniederschriften des Gemeinderates Wilhelmsdorf vom 28.07.2017 und 08.06.2018).

Die o.a. Unterlagen enthalten umweltbezogene Informationen zu den folgenden Themen:

<u>Übergeordneten Vorgaben</u>

- Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan RP 8 des Planungsverbandes Westmittelfranken – **BG, UB** sowie **ST** des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken und der Regierung von Mittelfranken/Höhere Landesplanungsbehörde,
- landschaftsplanerische Zielvorgaben aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan - **P, BG, GOP, UB, ST** des Landratsamtes NEA, des BUND und Bürger,
- Zielvorgaben zum Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutz – **P, BG, UB, ST** des BUND, des Landratsamtes NEA, des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und Bürger,
- Zielvorgaben zum Denkmalschutz - **P, BG, UB, ST** des BLfD,
- Aussagen zu Biotopen und Schutzgebieten nach BNatSchG – **P, BG, UB,**
- Aussagen zu landschaftpflegerischen Zielen des Flurbereinigungsplans für die Teilnehmergemeinschaft Wilhelmsdorf – **P, BG, UB** und **ST** des Landratsamtes NEA.

<u>Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität</u>

- Aussagen zu potentiell und real vorkommenden Arten, zur Lebensraumqualität, zum Biotopverbund und zu den Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen und Bauflächendarstellungen auf kartierte Arten – **BG, UB, GOP, sap 4** und **ST** des Landratsamtes NEA, des BUND und Bürger,
- Aussagen zur vorhandenen Vegetation und Landnutzung – **BG, GOP, UB, sap 4** und **ST** des BUND, des Landratsamtes NEA und Bürger,

- Aussagen zu Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Flora, Fauna, die vorhandene Vegetation und auf die landwirtschaftliche Nutzung – **BG, GOP, UB, saP 4** und **ST** des BUND, des Landratsamtes NEA und Bürger,
- Aussagen zu geplanten Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen in der Landschaft, in den Siedlungsbereichen und an den Ortsrändern – **P, BG, GOP, UB**, **sap 4** und **ST** des AELF, des BUND und des Landratsamtes NEA.

<u>Schutzgut Boden</u>

- Aussagen zu Geologie und Böden, Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen - **P, BG, GOP, UB** und **ST** des BUND, des Landratsamtes NEA und des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach,
- Aussagen zur bestehenden Flächennutzung, u.a. zu land- und forstwirtschaftlicher Nutzung – **BG, GOP, UB, sap 4** und **ST** des AELF, des Bayerischen Bauernverbandes, des BUND, des Landratsamtes NEA, des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken, der Regierung von Mittelfranken und Bürger,
- Aussagen zur geplanten baulichen Nutzung und zu deren Auswirkungen sowie zu Möglichkeiten der Innenentwicklung – **P, BG, GOP UB** und **ST** des BUND, des Landratsamtes NEA, des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken, der Regierung von Mittelfranken und Bürger.

<u>Schutzgut Wasser</u>

- Aussagen zum Wasserhaushalt, zu Wasserschutzgebieten, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der Wasserversorgung, Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen, Oberflächengewässern, Grundwasser und zur Bewertung der Planungsauswirkungen – **P, BG, GOP, UB** und **ST** des Landratsamtes NEA, des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und Bürger,
- Aussagen zur bestehenden und geplanten Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, zur Regelung der Entsorgung von Ab- und Niederschlagswasser sowie zu wasserrechtlichen Genehmigungen– **P, BG, GOP, UB,** und **ST** des Landratsamtes NEA, der Fernwasserversorgung Franken, des Kreisbrandrats und des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach.

<u>Schutzgut Klima & Luft</u>

- Aussagen zu Kaltluftabflussbahnen, Schadstoffimmissionen und Bewertung / Auswirkungen der Planung – **BG, UB,**
- Aussagen zum Klimaschutz – **BG, UB.**

<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>

- Aussagen zum bestehenden Landschafts- und Ortsbild – **BG, UB, GOP** und **ST** des BUND, des Landratsamtes NEA und Bürger,
- Aussagen zu Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das Landschaftsbild – **P, BG, GOP, UB, ST** des BUND, des Landratsamtes NEA, der Regierung von Mittelfranken und Bürger.

<u>Schutzgut Mensch und Gesundheit</u>

- Aussagen zu vorhandenen Emissionen und Immissionen (v.a. Lärm- und Geruchsbelastungen) – **BG, UB, SchU 1, SchU 2** und **ST** des AELF, des Bayerischen Bauernverbandes, des BUND, des Landratsamtes NEA, der Regierung von Mittelfranken und Bürger,
- Aussagen zu evtl. erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Schall- und Geruchsemissionen – **P, BG, UB, SchU 1, SchU 2** und **ST** des Landratsamtes NEA und Bürger,
- Aussagen zur Erholungsnutzung, zu Wander- und Radwegen, zu Planungen für die Erholungsnutzung und zu Auswirkungen der Planung bzgl. der Erholung – **BG, UB** und **ST** des BUND und Bürger.

Schutzgut Kultur & Sachgüter

- Aussagen zu Bodendenkmälern und Baudenkmälern im Plangebiet und zur Bewertung der Planungsauswirkungen – **P, BG, UB und ST** des BLfD,
- Aussagen zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Auswirkungen der Planung auf z.B. den Bauzustand der Blumenstraße – **P**, **BG** und **ST** Bürger.

Sonstige umweltrelevante Informationen

- Beschreibung der natürlichen Grundlagen, des Landschaftsbildes und der Nutzungen im Landschaftsraum – **BG,GOP, UB,**
- Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands der einzelnen Schutzgüter – **GOP, UB,**
- Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter – **GOP, UB, saP 4**
- Darlegung von Wechselwirkungen – **UB,**
- Prognose der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung, Beschreibung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten – **UB,**
- Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz – **P, BG, GOP, UB, sap 4** und **ST** des BUND, des Landratsamtes NEA und Bürger,
- Ermittlung des erforderlichen Kompensationsflächenbedarf – **BG, GOP**
- Vorschläge und Festsetzungen zu geeigneten Flächen und Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz – **P, BG, GOP, UB, sap 4** und **ST** des BUND und des Landratsamtes NEA,
- Hinweise auf Ökokonto und Ökoflächenkataster - **P, BG, UB** und **ST** des BUND und des Landratsamtes NEA.

Allen Personen ist die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der ausgelegten Unterlagen gegeben. Während der Auslegungsfrist, d.h. bis einschließlich Freitag, den 07. September 2018, können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Flächennutzungsplans schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. **Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.**

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach den gesetzlichen Bestimmungen auszulegenden Unterlagen können während des Auslegungszeitraumes auch auf der Internetseite der Gemeinde Wilhelmsdorf (www.wilhelmsdorf.de Rubrik: „Aktuelles“) eingesehen und herunter geladen werden.

Wilhelmsdorf, den 30.07.2018

GEMEINDE WILHELMSDORF

Rüdiger Probst
Erster Bürgermeister