

1. Bebauungsplan Nr. 123 „Kaiserwiesen“ 4. Änderung der Stadt Nördlingen - Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 „Langwiesen Ost“, Nördlingen - Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss; Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

3. Kirchenkonzert der Stadtkapelle

1. Bebauungsplan Nr. 123 „Kaiserwiesen“ 4. Änderung der Stadt Nördlingen - Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)

Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Kaiserwiesen“ in Nördlingen beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit der Flst. Nr. 1140, 1140/1, 1142/2, 1144/4, 1144/5, 1145, 1146, 1147 und Teilflächen aus 60, 1144, 1148 und 1149, Gemarkung Baldingen.

Der Vorhabenträger plant die Ansiedlung einer Apotheke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 „Kaiserwiesen“. Aktuell ist diese Nutzung planungsrechtlich ausgeschlossen. Nach gut-achterlicher Überprüfung ist eine Ansiedlung einer Apotheke an diesem Standort mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nördlingen vereinbar. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 123 „Kaiserwiesen“ bedarf deshalb einer 4. Änderung.

Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28.09.2022 gebilligt und die

Verwaltung beauftragt das erforderliche Verfahren abzuwickeln und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28.09.2022 mit Begründung gleichen Datums hängen in der Zeit vom **10.10.2022** bis einschließlich **11.11.2022** im Stadtbauamt Nördlingen, Marktplatz 15 (Tanzhaus), II. Stock, linker Flur, zur Einsicht öffentlich aus. Parallel dazu besteht auch die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Internet unter:

www.stadt.noerdlingen.de/stadt/stadtplanung/oeffentliche-bekanntmachungen

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen gegenüber der Stadt Nördlingen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Möglichkeit zur Abgabe schriftlicher Stellungnahmen schließt die Übermittlung von Stellungnahmen per E-Mail an die Adresse stadtplanung@noerdlingen.de ein.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan-verfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Die Skizze (unten) stellt die ungefähre Lage des Geltungsbereichs dar und dient zur allgemeinen Information.

Nördlingen, 29.09.2022
STADT NÖRDLINGEN
David Wittner
Oberbürgermeister

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 „Langwiesen Ost“, Nördlingen

- Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss; Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

In seiner Sitzung am 28.09.2022 hat der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen die Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Langwiesen Ost“ der Stadt Nördlingen, sowie der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha (ca. 62.000 m²) und beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 1620/5, 1598/1 (Teilfläche), 1598/3 (Teilfläche), 1606, 1624, 1624/1, 1625 (Teilfläche), 1620 (Teilfläche), alle Gemarkung Nördlingen.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Langwiesen Ost“ in Nördlingen soll die geplante Erweiterung des Vorhabenträgers im Bereich „Langwiesen Ost“ bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Der Vorhabenträger besitzt bereits einen Produktionsstandort in Nördlingen (Fl.Nr. 1586, Gem. Nördlingen), unmittelbar angrenzend an das hier vorliegende Plangebiet. Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Batterien und Energiespeichern will er zusätzliche Produktionskapazitäten errichten. Es ist eine kurzfristige Realisierung der Produktionserweiterung eingeplant, die mit zusätzlichen Arbeitsplätzen für Produktion, Engineering und Verwaltung einhergehen würde. Langfristig ist - je nach wirtschaftlicher Entwicklung - eine Erweiterung der Kapazitäten in Richtung Osten optional denkbar. Diese optionale Erweiterung wird planerisch (z.B. Verkehrsplanung, Entwässerungsplanung, Höhenplanung) berücksichtigt, ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 nach Abwägung der Stellungnahmen, die

trüchtigt auf die Amphibienfauna wirken.

• **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP** (Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, i. d. F. vom 23.09.2022)

- Untersuchung ob durch die geplanten Maßnahmen evtl. potenzielle Lebensraumstrukturen für planungsrelevante, geschützte Arten verloren gehen könnten.
- Untersuchungen zu Gehölzbestand, sämtliche Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie, insb. Fledermäuse, Reptilien, Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie
- **Fazit:**
- Eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener planungsrelevanter Säugetiere, Reptilien, Lurche Wirbellose und Gefäßpflanzen kann vorhabenbedingt nicht erwartet werden.
- Bei der Kartierung wurden jedoch mehrere planungsrelevante Vogelarten angetroffen.
- Während siedlungsbezogene Vogelarten, Greifvögel und Gehölzbrüter keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung erfahren, sind Offenlandvogelarten wie die Feldlerche und Wiesenschafstelze durch den Verlust zweier Reviere betroffen. Dieser wird durch die Schaffung neuer Lebensraumstrukturen im zeitlichen und räumlich-funktionalen Zusammenhang kompensiert.
- **Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung** (Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries i. d. F. vom 23.09.2022)
- Untersuchung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen anhand der Schutzgüter
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich - Betrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- **Fazit:**
- Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 90.915 Wertpunkten. Der Ausgleich wird auf Fl.-Nr. 700 Gemarkung Pfäfflingen erbracht in dem Acker in Extensives Grünland umgewandelt und auf einer Teilfläche eine Mulde angelegt wird.
- Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend mittlerer Erheblichkeit.
- Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Artspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sorgen dafür, dass die festgestellten planungsrelevanten Arten nichtnachteilig von der Planung betroffen sind. Unvermeidbare Beeinträchtigungen der Arten können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.
- Die Ausgleichsmaßnahme wird so definiert bzw. festgelegt, dass sie gleichzeitig den von der Planung betroffenen Offenlandarten zu Gute kommt. Zur Überbrückung des Zeitraums bis zur Herstellung des Ausweichlebensraumes werden auf Fl.-Nr. 223 Gemarkung Dürrenzimmern Feldlerchenfenster angelegt.
- **Lärmgutachten** (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Filderstadt, i. d. F. vom 15.08.2022)
- Durchführung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691/1 für das Untersuchungsgebiet
- Entwicklung eines Konzepts zur Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten zur Verfügung stehenden Geräuschanteile
- **Fazit:**
- Aufgrund der Vorbelastung

Derzeit ist das Areal im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nördlingen als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche (Industriegebietsfläche) vor. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist folglich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Daher wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan benötigt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen wurden durch Fachgutachten ermittelt, liegen vor und sind Teil der öffentlichen Auslegung. Anbei eine Kurzzusammenfassung aus den jeweiligen Gutachten:

• **Faunistisches Gutachten** (Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, i. d. F. vom 23.09.2022)

- Kartierung von Vögeln und Amphibien im Berührungsbereich und Einwirkungsbereich der Planung
- Grundlage für weitere Untersuchungen (z. B. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)
- **Fazit:**
- Avifauna (Vögel): Kartierung von Greifvögeln (Turmfalke und Mäusebussard) und Offenlandarten (Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn und Kiebitz); davon zwei Brutreviere, je eines der Feldlerche und die Schafstelze
- Der Verlust der Offenlandartenreviere ist durch die Schaffung neuer Lebensraumstrukturen zu kompensieren.
- Amphibien: Im Rahmen der Amphibienerfassungen wurde die Art Teichfrosch jedoch keine planungsrelevanten Lurche ermittelt. Es ist nicht zu erwarten, dass vorhabenbedingte Wirkungen beein-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 "Kaiserwiesen" - 4. Änderung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 "Langwiesen Ost"



durch bestehende Gewerbe- bzw. durch zukünftig zu entwickelnde Flächen wurden die Planwerte an den Prüfpunkten so berechnet, dass sie 15 dB(A) unter den jeweiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen.

- Entsprechend der DIN 45691 wurde das Plangebiet in drei Teilflächen gegliedert und folgende Emissionskontingente berechnet:

- TF 1: 68 dB(A)/m² am Tg, 52 dB(A)/m² in der Nacht
- TF 2: 61 dB(A)/m² am Tg, 46 dB(A)/m² in der Nacht
- TF 3: 61 dB(A)/m² am Tg, 47 dB(A)/m² in der Nacht

- Um das Konzept der Geräuschkontingentierung in der städtebaulichen Planung rechtlich umsetzen zu können, werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Weitere wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen, nach Einschätzung der Stadt, bisher nicht vor.

Der Bebauungsplanentwurf in der planzeichnerischen Darstellung vom 20.09.2022 samt Begründung gleichen Datums, sowie die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nördlingen, hängen in der Zeit vom **10.10.2022** bis einschließlich **11.11.2022** im Stadtbauamt Nördlingen, Marktplatz 15, II. Stock, linker Flur, zur Einsicht öffentlich aus. Parallel dazu besteht auch die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Internet unter:

<https://www.noerdlingen.de/stadt-rathaus-aktuell/stadtplanung/oeffentliche-bekanntmachungen/>

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen gegenüber der Stadt Nördlingen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Möglichkeit zur Abgabe schriftlicher Stellungnahmen schließt die Übermittlung von Stellungnahmen per E-Mail an die Adresse stadtplanung@noerdlingen.de ein.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Die Skizze (links) stellt die ungefähre Lage des Geltungsbereichs dar und dient zur allgemeinen Information.

Nördlingen, den 29.09.2022
STADT NÖRDLINGEN
David Wittner
Oberbürgermeister

3. Kirchenkonzert der Stadtkapelle

Am Samstag, 22. Oktober, lädt die Stadtkapelle Nördlingen um 18 Uhr zum mittlerweile zehnten Kirchenkonzert in die St.-Georgs-Kirche ein. Auch diesmal präsentieren die rund 70 Musiker Bearbeitungen klassischer Werke sowie Originalkompositionen für Blasorchester.

Karten gibt es im Vorverkauf in der Tourist Information der Stadt Nördlingen oder an der Abendkasse ab 17:30 Uhr.