Markt Wilhermsdorf
Landkreis Fürth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Betriebs- und Recyclinghof Enßner“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

ENTWURF

Stand der Fassung vom 11.02.2022
Zuletzt geändert am 20.10.2023

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Vorbemerkungen 4
1.1 Rechtsgrundlage 4
1.2 Verfahren 4
1.2.1 Beschlüsse 5
1.2.2 Vorplanungsphase 5
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 8
2.1 Planungsanlass 8
2.2 Ziele und Zwecke der Planung 9
2.3 Planungserfordernis 10
2.4 Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen 10
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 12
3.1 Übergeordnete Planungen 12
3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung 12
3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB 13
3.4 Strukturdaten der Kommune 13
4. Allgemeine Lage des Baugebietes 15
5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 15
5.1 Allgemeines 15
5.2 Topographie 16
5.3 Verkehrserschließung 16
5.4 Ver- und Entsorgung 16
5.5 Denkmäleraltod 16
5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild 17
5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie 17
5.8 Altlasten 17
5.9 Immissionen 18
5.10 Oberflächennahe Geothermie 18
6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes 19
6.1 Nutzungen 19
6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes 20
6.3 Erschließungskosten 20
7. Bebauung 20
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 21
7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 24
7.3 örtliche Bauvorschriften für das Gewerbegebiet 26
7.4 Alternative Energiesysteme 29
8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung 29
8.1 Erschließung und Verkehr 29

ENTWURF

8.2 Entwässerung 32
8.3 Versorgung 35
8.4 Abfallentsorgung 36
9. Denkmalschutz 36
10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen 37
11. Vorbeugender Brandschutz 38
12. Immissionsschutz – in Bearbeitung 40
13. Altlasten 46
14. Grünordnung 47
14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung 47
14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – in Bearbeitung 50
14.2.1 Ermittlung des Eingriffs 50
14.2.2 Ausgleich – in Bearbeitung - 50
15. Umweltbericht 53
15.1 Einleitung 53
15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 53
15.2.1 Boden 54
15.2.2 Wasser 56
15.2.3 Klima/Luft 58
15.2.4 Tiere und Pflanzen 59
15.2.5 Mensch (Erholung/Lärm) 61
15.2.6 Landschaft / Fläche 62
15.2.7 Kultur- und Sachgüter 64
15.2.8 Wechselwirkungen 64
15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 65
15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 65
15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 67
15.6 Zusätzliche Angaben 67
15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten 67
15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung 67
15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 67
16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – in Bearbeitung 68
17. Überregionale Planung 71
18. Hinweise 73
19. Bestandteile des Bebauungsplanes 73

ENTWURF

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S 176) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Mit der vorliegenden Planung soll ein bisher unbeplanter Bereich im Westen von Wilhermsdorf überplant werden. Diese schließt sich an eine parallel vom Markt Wilhermsdorf betriebene Siedlungsentwicklung zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen und dem vorliegenden Planungsgebiet an. Im östlichen Teilbereich der dortigen Planungen, im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen, sollen zunächst Wohnbauflächen entwickelt werden. In westliche Richtung sollen an die nun geplanten Wohnbauflächen Gewerbeflächen angeschlossen werden. Für diese beiden Entwicklungen befindet sich, wie beschrieben, ein separater Bebauungsplan in Aufstellung.

Im westlichen Anschluss daran soll nun ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ entwickelt werden. Die Entwicklung vollzieht sich im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen örtlichen Unternehmer, der seinen Betrieb aus den innerörtlichen Strukturen in einen verkehrstechnisch besser erreichbaren Bereich verlegen möchte. Die Aussiedlung ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, da hiermit ein bestehender städtebaulicher Missstand im Ortszentrum aufgelöst werden kann, Immissionskonflikte minimiert werden können und zudem dem Unternehmer eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden. Zudem können mit der Flächenausweisung dringend benötigte Zwischenlagerflächen für unbeprobte Aushub- und Abbruchmaterialien in Wilhermsdorf geschaffen werden, für welche aktuell keine ausreichenden Zwischenlagermöglichkeiten im Marktgemeindegebiet zu finden sind.

Da sich die Planungen auf ein konkretes Vorhaben beziehen, soll die Aufstellung der Bauleitplanung vorhabenbezogen gem. § 12 BauGB erfolgen. Hierüber war gem. den Maßgaben des BauGB zu befinden. Es handelt sich bei den unbeplanten Flächen um Außenbereichsflächen. Die geplante Nutzung als Sondergebiet entspricht nicht den privilegierten Tatbeständen des § 35 BauGB und erfüllt auch keine der benannten Ausnahmetatbestände. Für die geplante Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne der Schaffung des Bauplanungsrechtes erforderlich. Als Verfahrensart ist das Regelverfahren gem. BauGB durchzuführen.

In einem Teilbereich des Planungsgebietes war auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits ein Gewerbegebiet, im anderen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht aber nicht der geplanten Nutzung, den örtlichen Gegebenheiten sowie den räumlichen Anforderungen des auszusiedelnden Unternehmens. Um dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne zu entsprechen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es wird deshalb im Parallelverfahren der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf gem. § 8 Abs. 3 BauGB in den betreffenden Bereichen geändert. Hierfür wird ein eigenständiges Verfahren durchgeführt. Um die notwendige Siedlungsanbindung sicherzustellen, ist zudem die Schaffung des Planungsrechtes für das Baugebiet „West – Wohn- und Gewerbegebiet“ notwendig. Hierfür wird ebenfalls ein eigenständiges Verfahren durchgeführt.

ENTWURF

1.2.1 Beschlüsse

Der Marktgemeinderat des Marktes Wilhermsdorf hat mit Beschluss vom 18.06.2021 mehrheitlich einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den beantragten Flächenumgriff getroffen. Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ geführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Betriebshof Enßner“ entwickelt werden.

Im Rahmen der Sitzung des Markgemeinderates des Marktes Wilhermsdorf am 11.02.2022 wurden der Vorentwurf der Bauleitplanung vorgestellt und die Billigung der Planung beschlossen. Einhergehend damit wurde empfohlen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Marktes Wilhermsdorf am 25.03.2022.

Die frühzeitige Beteiligung Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 04.04. bis 13.05.2022. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte mit der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Marktes Wilhermsdorf am 25.03.2022.

Die Erarbeitung des Entwurfes wurden im Jahr 2023 durchgeführt. Im Zuge der Marktgemeinderatssitzung vom 20.10.2023 wurde zu den eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen. Einhergehend damit wurde der Entwurf der Bauleitplanung beraten und in gleicher Sitzung beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Planung durchzuführen.

Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt des Marktes Wilhermsdorf vom xx.xx.2023. Sie fand im Zeitraum vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Entwurf der Planung gebeten.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

1.2.2 Vorplanungsphase

Im Marktgebiet von Wilhermsdorf besteht seit Jahren eine durchgehend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Der Markt Wilhermsdorf versucht daher seit einem längeren Zeitraum neue Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen zu entwickeln. Bisherige Bemühungen waren jedoch nicht erfolgreich.

Aktuell wird daher zurzeit eine Entwicklung planerisch betrieben. Für diese Gesamtplanungsabsichten beachtenswert war dabei auch die Tatsache, dass aktuell in zentralörtlicher Lage ein Unternehmen seine mit verschiedenen Emissionen behaftete Unternehmung betreibt. Die dort aktuell gewerblich genutzten Flächen wurden im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes des Markts Wilhermsdorf bereits als wesentliche Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsfläche identifiziert. Es zeigte sich in den dortigen Untersuchungen, dass in diesem Bereich ein städtebauliches Defizit besteht, welches behoben werden muss. Als gute Nachnutzungsmöglichkeit wurden hier im Wesentlichen die Nutzungen im Umfeld von Wohnen und nichtstörenden Dienstleistungen identifiziert.

Voraussetzung für die Entwicklung ist aber eine Aussiedlung der bestehenden Nutzungen an eine besser geeignete Stelle im Marktgemeindegebiet.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Gesamtüberlegungen hat sich der Markt Wilhermsdorf seit 2018 mit den Vor- und Nachteilen einer möglichen zusätzlichen Siedlungsentwicklung beschäftigt. Hierbei wurde

ENTWURF

auch die Fragestellung einer Aussiedlungsmöglichkeit für den bestehenden Erdbau, Baustoff- und Transportunternehmer in die Planungsabsichten einbezogen. Nach Prüfung der geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers zeigte sich frühzeitig, dass eine Integration des Unternehmens des Vorhabenträgers in bestehende oder neu geplante Gewerbegebietsflächen aufgrund der dem Unternehmen innenwohnenden Emissionen nicht sinnvoll möglich ist.

Der Markt Wilhermsdorf stand daher vor der Fragestellung, wie somit an anderer Stelle eine positive Entwicklung für die gewerbliche Nutzung im Marktgemeindegebiet realisiert werden und gleichzeitig auch eine angemessene Aussiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeit für den Unternehmer entwickelt werden kann. Hierzu wurde das Marktgemeindegebiet im Rahmen einer Standortalternativenprüfung auf mögliche Entwicklungsflächen untersucht.

Die bestehenden Gewerbegebietsflächen sind, wie ausgeführt, für das Unternehmen des Vorhabenträgers nicht geeignet. Neue Gewerbegebietsflächen sind aufgrund der zu erwartenden Konflikte zwischen dem Unternehmer und sonstigen Gewerbenutzungen in der Abwägung als ungeeignet einzustufen. Anderweitige geeignete Entwicklungsflächen im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen konnten aufgrund der zu erwartenden erheblichen Immissionskonflikte ebenfalls nicht gesehen.

Maßgebliches Kriterium für eine Entwicklung stellt dabei eine sehr gute Verkehrserschließung da, welche im Besonderen keine zusätzlichen Belastungen des Ortskerns mit Verkehrsbewegungen des Unternehmens erzeugt.

Die seitens des Vorhabenträgers auf eigenen, ihm zur Verfügung stehenden Flächen, nördlich von Wilhermsdorf an der Dürrnbucher Straße angestrebte Entwicklung musste daher kurz nach Einleitung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens für die dortigen Flächen wieder aufgegeben werden. Es zeigte sich, dass die mit dem Unternehmen zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der Ortsdurchfahrt zu den dortigen Planungsflächen nicht angemessen für die Belange der Bewohner entlang der Ortsdurchfahrt gelöst werden können. Eine Entwicklung an dieser Stelle wurde daher Mitte 2021 verworfen.

Bei der weiteren Überprüfung des Marktgemeindegebietes wurde im Weiteren auf die Standortalternativenprüfung für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet zurückgegriffen. Im Ergebnis wurde dort festgestellt, dass für eine Flächenentwicklung neuer Gewerbeflächen vorrangig nur Flächen an der Straße „An der Steige“ geeignet sind.

Der dortige Ortsabschluss von Wilhermsdorf ist aber bisher durch Wohnbaunutzungen geprägt. Der unmittelbare Anschluss von gewerblichen Nutzungen an die Bestandsstrukturen war daher in Abwägung aller Belange nicht als vorrangig geeignetes Entwicklungsziel zu erachten. Es wären nur emissionsarme Gewerbenutzungen möglich gewesen. Planerisches Ziel des Markts Wilhermsdorf war es daher, neue Gewerbeflächen möglichst abgerückt von den Bestandsstrukturen, dem Trennungsgrundsatz des Bundesimmissionsschutzgesetzes folgend, anzuordnen.

Es wurde daher im Rahmen der Planungsüberlegungen für das Wohn- und Gewerbegebiet „West“ beschlossen, im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen zunächst Wohnbauflächen und anschließend Gewerbeflächen zu entwickeln.

In der Fortführung dieser Planungsabsichten zeigte sich, dass anschließend an die Gewerbeflächen nach Westen die Entwicklung eines maßvoll großen Sondergebiets für den Flächen- und Nutzungsbedarf des Unternehmers städtebaulich gut realisiert werden könnte.

In der Gesamtfolge einer Entwicklung von zunächst Wohnbauflächen im Osten, Gewerbeflächen im Westen sowie westlich daran anschließenden Sondergebietsflächen für das Unternehmen des Vorhabenträgers könnte somit dem Anbindungsgrundsatz des Landesentwicklungsprogramms entsprochen werden.

ENTWURF

In der Abwägung zu untersuchen war in diesem Zusammenhang die Fragestellung der Lösung des Immissionskonfliktes zwischen den geplanten Sondergebiets-, Gewerbeflächen und den angedachten Wohnbauflächen. Im Ergebnis dieser Abwägungen wurde festgestellt, dass dieser Immissionskonflikt im Rahmen des Bebauungsplans mit entsprechenden Pufferflächen, Emissionskontingentierung und aktiven Schallschutzmaßnahmen angemessen gelöst werden kann.

Es wird zusammen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ eine sich nach Westen orientierende Entwicklung ermöglicht. Das Planungsgebiet ist im Sinne es LEP über die neu geplanten Gewerbeflächen angeschlossen und beeinträchtigt trotzdem die vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen nicht.

Der Vorhabenträger hat die Flächen für die Entwicklung im Westen bereits erworben, so dass das Ziel des nun maßgeblichen Planungskonzeptes der Realisierung von gewerblichen Nutzflächen im Westen von Wilhermsdorf umgesetzt werden kann. Hierzu soll im Planungsgebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ im Sinne des § 11 BauNVO ausgewiesen werden, um den besonderen Anforderungen der geplanten Nutzungsart angemessen entsprechend zu können.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets im Westen von Wilhermsdorf, der geplanten Nutzungen und den bestehenden Nutzungen im städtebaulichen Umfeld wurden bereits während der Vorplanungsphase mehrere Fachgutachten in Auftrag gegeben. Diese befinden sich im zum überwiegenden Teil noch in Bearbeitung.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Es wurde daher frühzeitig eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen beauftragt. Das Ergebnis daraus liegt bereits vor und wird in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Im Rahmen eines Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Fläche, Kultur- und Sachgütern sowie den Menschen erfasst und bewertet.

Um den Zustand des Baugrundes bewerten zu können und hierbei im Besonderen die möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserstände in die Planungen mit einbeziehen zu können wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. In diesem Zuge wird auch die Sickerfähigkeit der Böden im Planungsgebiet untersucht.

Um die aus den Planungen zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld bewerten zu können, wurde ein Immissionsschutzgutachten beauftragt, welches die Lärmimmissionsbelastungen aus Gewerbelärm sowie Verkehrslärm untersucht, bewertet und Vorschläge für notwendige Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung trifft. Die Ergebnisse daraus wurden in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Grundsätzlich wurde aber bereits in der Vorplanungsphase festgestellt, dass mit der geplanten Entwicklung sowohl die Interessen des Unternehmens angemessen befriedigt werden als auch die städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsichten des Marktes für das Ortszentrum verstärkt umgesetzt werden können. Die Aussiedlungsabsichten des Unternehmens sind somit aus städtebaulicher Sicht von großer Bedeutung für den Markt Wilhermsdorf und somit positiv zu bewerten.

ENTWURF

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Der Vorhabenträger betreibt zurzeit in zentraler Lage von Wilhermsdorf sein Unternehmen. Die Entwicklungsfähigkeit des alteingesessenen Unternehmers am bestehenden Standort ist nicht mehr gegeben. Die umgebenden Siedlungsstrukturen bringen für den Betrieb mit Transport- und Baustofflager und Baustoffverkauf große Einschränkungen mit sich, die einen Betrieb im gewohnten Umfang mittelfristig am bestehenden Standort nicht mehr wirtschaftlich ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Immissionskonflikte mit dem städtebaulichen Umfeld langfristig nicht mehr in verträglicher Weise gelöst werden können.

Eine Aussiedlung stellt daher für den Unternehmer mittelfristig die einzige sinnvolle Möglichkeit dar, das Unternehmen langfristig zu erhalten.

Aufgrund der Verortung des Unternehmens in der Region, eine nicht unerheblichen Anzahl regionaler Kunden sowie insbesondere auch aufgrund der Verantwortung gegenüber den Angestellten und Mitarbeitern des Unternehmens, welche im Wesentlichen aus Umfeld von Wilhermsdorf kommen, erfolgte die Suche nach einen neuen Betriebsstandort vorrangig in Nähe zum dem derzeitigen Betriebsstandort.

Die zur Überplanung vorgesehen Flächen schließen westlich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „WEST“ an. Dieser grenzt wiederrum an die bestehenden Siedlungsstrukturen von Wilhermsdorf an. Sie sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits teilweise als gewerbliche Nutzflächen, überwiegend aber als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine weitergehende Überplanung war bisher nicht erfolgt. Dies ergab sich insbesondere aus der Situation, dass der Markt Wilhermsdorf keine Möglichkeit zum Grunderwerb hatte.

Der Vorhabenträger hat nun die Flächen selbst erworben und treibt die bauplanungsrechtliche Entwicklung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans voran. Der Entwicklungswunsch des Vorhabenträgers seinen Betrieb in die Randbereiche von Wilhermsdorf auszusiedeln, besteht schon länger, nun besteht mit dem Erwerb der vorliegenden Fläche auch eine Möglichkeit diesen Wunsch umzusetzen.

Mit der Aussiedlung des Unternehmens werden innerörtliche Flächen frei, diese sollen gemäß des bestehenden integrierten Stadtentwicklungskonzeptes des Markts Wilhermsdorf für Maßnahmen der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung herangezogen werden. Diese Flächen können aber nur dann einer neuen Flächenentwicklung zugeführt werden, wenn für die bisherigen Nutzungen alternative Flächen entwickelt werden können. Da es sich dabei um einen Gewerbebetrieb handelt, welcher eine gewisse Emissionsbehaftung besitzt, kann hier nur eine Aussiedlung an eine aus Immissionsschutzsicht unkritische Stelle im Gemeindegebiet erfolgen.

Aus Sicht des Markts Wilhermsdorf eröffnen die Entwicklungsabsichten des Unternehmers die große Chance, eine wesentliche innerörtliche Entwicklungsfläche in zentralörtlicher Lage im Zuge der Innenentwicklung und Nachverdichtung einer neuen, deutlich besser geeigneten Nutzung zuzuführen. Es besteht die Möglichkeit einen historisch gewachsenen mit Defiziten belasteten zentralen Bereich von Wilhermsdorf städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden intensiv alternative Standorte für die Entwicklung von gewerblichem Bauland untersucht. Hierbei stellen sich vorrangig die nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen westlich von Wilhermsdorf als geeignet heraus. Diese sind vom Markt Wilhermsdorf aufgrund ihrer verkehrstechnisch guten Lage sowie den bestehenden Vorbelastungen im Umfeld als geeignet für die unterschiedlichen Nutzungen identifiziert worden.

ENTWURF

Aufgrund der dargelegten Entwicklungsabsichten und der positiven Effekte insbesondere mit Nachverdichtungsmöglichkeiten im innerörtlichen Bereich hat der Markt Wilhermsdorf dem Antrag des Vorhabenträgers auf die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich entsprochen.

Aus den Entwicklungsabsichten des Marktes ergeben sich die Anforderungen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Darüber hinaus sind besonders die Umweltbelange, der Umgang mit dem Oberflächenwasser und der geordneten Verkehrserschließung zu berücksichtigen. Aus den geplanten Nutzungen im Plangebiet entstehen Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld, die ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten sind und zu Festsetzungen führen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage der aktuellen Immissionsschutzgesetzgebung sicherstellen.

Aus Sicht des Marktes Wilhermsdorf soll das Vorhaben zur geordneten Entwicklung von Sondergebietsflächen im Marktgemeindegebiet unter Beachtung eines flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, beitragen. Es soll einen Beitrag zur Verbesserung des Angebots zur Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen leisten.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 5, 7a, 7c, 7e, 7f, 7i, 8a, 8c, 11, 12 und 14 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Belange der Baukultur, […]
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit […] Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur […]
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
- die Belange des […] Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für gewerblichen Nutzungen im Sinne eines Gewerbegebietes
- Geordnete Weiterentwicklung des Angebots von Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet
- Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich der bestehenden Siedlungsstrukturen
- Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit für regional verwurzelte Unternehmen
- Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Gewährleistung eines angemessen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Regelung der Immissionsbelange der umgebenden städtebaulichen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

ENTWURF

2.3 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall erfolgt dies auf Basis des vom Vorhabenträger erarbeiteten Konzeptes über die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“. Dies erfolgte mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.02.2022.

Der Vorhabenträger hat hierbei nachweislich dargelegt, dass eine Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandortes nicht möglich ist. Die Ortslage des Bestandstandortes lässt eine verträgliche langfristige Weiterentwicklung nicht zu. Eine Sicherung des Unternehmens kann nur durch eine Aussiedlung und Entwicklung eines neuen Betriebsstandortes realisiert werden. Da hierfür nur bisher als Außenbereich zu erachtende Flächenbereiche in Frage kamen, war die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Hiermit können Fehlentwicklungen vermieden werden und durch Feinsteuerung die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung angemessen gesteuert werden. Mit seiner Rechtskraft beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach den städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Festsetzungskanon im Bebauungsplan sichert insgesamt langfristig die Ordnungsvorstellungen des Marktes Wilhermsdorf.

Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange. Insbesondere die Frage, ob das mit der Planung zusammenhängende Vorhaben bezüglich der Faktoren Größe und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung.

2.4 Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet schließt westlich an die im gesonderten Bebauungsplanverfahren beabsichtigen Siedlungsentwicklungen von Wilhermsdorf an, ist jedoch zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan zu ändern. Derzeit werden die Flächen des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan noch als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise schon als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit Änderung des Flächennutzungsplans soll hier zukünftig ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ dargestellt werden.

Die nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen entwickeln sich parallel mit dem zu ändernden Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf. Die Siedlungsanbindung gem. den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayerns kann mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „WEST“ und damit über die bereits bestehenden Siedlungsflächen in der Gesamtschau und unter Berücksichtigung des parallel durchgeführten Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan entsprechend als gegeben erachtet werden. Der rechtskräftige Abschluss des Planungsverfahrens für den Bebauungsplan „West“ ist aber zwingende Voraussetzung, um die Siedlungsanbindung für die vorliegende Planung sicherzustellen.

Auch die beabsichtigte Flächengröße des geplanten Betriebsstandortes ist dabei im Verhältnis zu den bestehenden Siedlungsstrukturen noch als verträglich zu erachten. Der überplante Standort bietet den Vorteil einer guten verkehrstechnischen Erschließung und der im Verhältnis guten Lösungen der Immissionskonflikte mit dem städtebaulichen Umfeld. Er sichert in angemessener Weise die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens und ermöglich mittelfristig eine gute Nachnutzung des Bestandsstandortes sowie die Behebung der dortigen städtebaulichen Defizite.

Seitens des Marktes Wilhermsdorf wurden im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung alternative Standorte für mögliche Entwicklungen von gewerblichen Bauflächen geprüft. Die Entwicklung des vorliegenden sonstigen Sondergebietes ist analog einer Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zu sehen. Um eine Eignung und Bewertung der Standortalternativen vornehmen zu können wurden für die ge-

ENTWURF

werblichen Bauflächen eine Standortalternativprüfung erstellt. Dabei wurden Potentialbereiche für die beiden Nutzungsarten ermittelt und anhand verschiedener Kriterien miteinander verglichen (siehe Nr. 2.10 Begründung zur Flächennutzungsplanänderung).

Die festgelegten Potenzialbereiche für das Gewerbegebiet befinden sich ausschließlich im Teil von Wilhermsdorf, welcher nördlich der Staatsstraße 2252 liegt. Die Lage der Flächen können den jeweiligen Übersichtskarten, die als Anlage beigefügt sind, entnommen werden. Das Orts- und Landschaftsbild im Markt ist stark durch die Zenn geprägt, welche sich von West nach Ost durch den Markt zieht. Die Flächen entlang der Zenn sind als Hochwassergefahrenflächen eingestuft, diese Bereiche sind aus Gründen des Hochwasserschutzes möglichst von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Flächen wurden deshalb auch für Alternativstandorte nicht untersucht. Entlang des Flusses befinden sich verschiedenste Schutzgebiete, wie FFH- und Biotopflächen, auf die mögliche Beeinträchtigung dieser Flächen wird besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Die Bewertung der Flächen erfolgte unter anderem mit Einbezug der Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild. Vor allem der Bau eines Gewerbegebietes verändert das Ortsbild enorm, was eine Einbeziehung als Bewertungskriterium rechtfertigt. Die topographischen Eigenschaften der Fläche sind außerdem in der Bewertung zu betrachten, da die Lage von Wilhermsdorf durchaus zu Bereichen mit enormer Hangneigung führt. Ebenfalls in die Bewertung mit einbezogen wurde die Anbindung der Gebiete an die bestehenden Verkehrswege. Vorrangig das Gewerbegebiet verlangt eine gute Anbindung an die Hauptverkehrswege. Auch die Flächengröße wurde in der Bewertung berücksichtigt, um des Flächenansprüchen eines Gewerbe- und Wohngebietes nachzukommen.

Für die Potenzialflächen wurde dementsprechend jeweils eine Bewertungsmatrix für Gewerbeflächen mit folgenden Bewertungskriterien erstellt:

- Topografie
- Anbindung
- Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild
- Beeinträchtigung Erholungs- und Freizeitfunktionen
- aktuelle Nutzung
- Vorbelastungen
- Flächengröße
- Schutzflächen
- Bodenschätzung
- Bodendenkmal
- Beeinträchtigung Siedlungsstrukturen (nur Gewerbeflächen)

Es wurden im Bereich Gewerbeflächen insgesamt acht unterschiedliche Flächen auf ihre Eignung und entsprechende Einwertung untersucht. Zusätzlich mit einbezogen wurde der seitens des Vorhabenträgers eingebrachte nicht angebundene Standort an der Dürrnbucher Straße auf dort im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücksflächen. Wie bereits ausgeführt, sind diese Flächen aufgrund der ungeeigneten Verkehrserschließung, aber auch aufgrund der fehlenden Ver- und Entsorgung sowie der fehlenden Siedlungsanbindung als ungeeignet zu erachten. Sie bietet zudem kein ausreichendes Flächenpotenzial. Die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen an der Dürrnbucher Straße mussten daher verworfen werden.

Hinsichtlich der Gewerbeflächen hat sich herausgestellt, dass die Potenzialfläche G5 im Anschluss westlich an die geplante Wohnbebauung am besten geeignet ist. Hier ist eine sehr gute Verkehrserschließung möglich, ohne die weiteren Siedlungsflächen von Wilhermsdorf zu beeinträchtigen, so können mögliche Immissionskonflikte vermieden werden. Durch die vorhandene 20 kV-Freileitung im Westen besteht eine gewisse Vorbelastung der Flächen. Die bestehende Hochspannungsleitung am Westrand der geplanten Entwicklungsflächen ist ebenfalls als Vorbelastung zu werten.

ENTWURF

Es lässt sich somit in Abwägung aller Belange feststellen, dass im Gebiet des Marktes Wilhermsdorf durchaus geeignete Flächen für die Entwicklung von gewerblichem Bauland vorhanden sind. Mit der vorgenommenen Bewertung der einzelnen Potentialflächen wurde die Eignung der jeweiligen Flächen festgestellt. Etwaige Eigentumsverhältnisse der Potentialflächen sind an dieser Stelle nicht in die Bewertung eingeflossen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine faktische Entwicklung der Potentialflächen natürlich auch von der Entwicklungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer abhängig ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan des Marktes Wilhermsdorf soll entsprechend der erfolgten Standortalternativenprüfung die Entwicklung für die Potenzialfläche G5 im Bereich der Gewerbe- bzw. der Sondergebietsflächen weiterverfolgt werden. Details der Standortalternativenprüfung sind dem parallel durchgeführten Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Mit den Planungen ist eine umfangreiche Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsflächen vorgesehen. Neben der Fragestellung, welche Flächen geeignet sind, wurde auch die Fragestellung, ob eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verträglich ist, untersucht.

Die Markt Wilhermsdorf hat sich hierzu im Rahmen der Prüfung und Abwägung zur Planungsentscheidung als weitere Alternative auch intensiv mit dem „Plannullfall“, d.h. der Verzicht auf eine Überplanung auseinandergesetzt. Für die nun zur Überplanung vorgesehenen Gebiete würde es den Fortbestand der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung bedeuten. Mit der fortwährenden landwirtschaftlichen Nutzung gelangen weiter Nitrate und Pflanzenschutzmittel in den Boden. Die Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers sowie des Marktes Wilhermsdorfs wären dann allerdings nicht umsetzbar. Der langfristige Erhalt des Betriebs des Vorhabenträgers wäre gefährdet. Das städtebauliche Ziel, bestehende stadtplanerische Defizite am Bestandstandort zu beseitigen, würde hiermit unmöglich.

Somit stellt der Beibehalt der bisherigen Flächendarstellung in der Gesamtbetrachtung nicht die bestmögliche Entwicklungsoption für die Gesamtinteressen des Markts Wilhermsdorf dar. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass der nun überplante Bereich in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen als geeignete Entwicklungsfläche zu erachten sind.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden vom Vorhabenträger mehrere mögliche Flächen für die Entwicklung des Planungsgebietes auf ihre Eignung überprüft. Es wurde dabei immer Wert daraufgelegt, dass eine gute Verkehrsanbindung des Planungsgebietes sichergestellt ist und das städtebauliche Umfeld so wenig wie möglich durch Emissionen des Betriebes beeinträchtigt wird.

In der Gesamtabwägung ermöglicht die vorliegende Planung die bestmögliche Entwicklung des sonstigen Sondergebietes für den Betriebshof eines ortsansässigen Unternehmens und ermöglicht somit Nachverdichtungsmaßnahmen im Ortszentrum von Wilhermsdorf. Besser geeignete Entwicklungsflächen im erforderlichen Umfang sind nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Fläche des Planungsgebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf teilweise als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Darstellung entspricht damit nicht der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Es erfolgt daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans. Für diesen Bereich wird zukünftig ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Betriebshof“ dargestellt.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung

ENTWURF

führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3.4 Strukturdaten der Kommune

Die Einwohnerzahl für den Markt Wilhermsdorf wird zum 31.12.2021 mit 5.495 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2012 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Wilhermsdorf als leicht ansteigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2012 mit 4.899 angegeben. Für den Landkreis Fürth wird die Bevölkerungszahl für das Jahr 2021 mit 119.695 angegeben. Im Jahr 2012 wurden 113.959 Einwohner verzeichnet. Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis ist daher ebenfalls als zunehmend zu bezeichnen.

In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2041 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Fürth ein leichter Zunahme der Bevölkerungszahlen um 0,5 %. Der bisher letztmalig im August 2021 veröffentliche Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Wilhermsdorf bis 2039 hingegen einen deutlichen Bevölkerungszuwachs um ca. 13,1 % voraus. Nach Darstellung der Statistiker wird sich die Bevölkerung in Wilhermsdorf von 5.479 Bewohner im Jahr 2020 über 5.900 Einwohner im Jahr 2030 bis hin zu 6.100 Bewohner im Jahr 2039 erhöhen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2021 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Wilhermsdorf mit durchschnittlich 2,12 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Fürth ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,02 Bewohnern.

Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Fürth, so ist dort eine leichte Zunahme der Bevölkerung bis 2039 zu verzeichnen. In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforderung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird.

Auch für Wilhermsdorf sowie den Landkreis Fürth ist mit einem Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet. Für das Jahr 2035 ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,103 Bewohner, was im Verhältnis von dörflich geprägten Strukturen der Ortsteile als realistisch zu erachten ist.

Der Markt Wilhermsdorf ist im Regionalplan der Region Nürnberg als Grundzentrum der äußeren Verdichtungszone definiert. Dabei ist Wilhermsdorf durch den Anschluss an die vorhandenen Staats- sowie Kreisstraßen verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Auch über den öffentlichen Nahverkehr ist Wilhermsdorf gut mit einem eigenen Bahnhof angebunden.

Der Jahresdurchschnitt der Arbeitslosen ist in diesen Zeitraum leicht rückläufig. Für 2021 wurde eine Arbeitslosenquote von 1,4 % bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Wilhermsdorf verzeichnet. Wilhermsdorf besitzt, bezogen auf die Beschäftigten, einen Auspendlerüberschuss. Die wirtschaftliche Entwicklung in Wilhermsdorf ist in der Gesamtschau als positiv zu erachten. Neben dem gewerblichen Sektor, in dem ca. ein Fünftel der Beschäftigten in Wilhermsdorf tätig ist, sind insbesondere zusätzliche Arbeitsplätze im

ENTWURF

Dienstleistungs-, Handels- und Gastgewerbe entstanden. Die Lage in der äußeren Verdichtungszone hat hierzu einen positiven Beitrag geleistet.

Wie bereits erläutert, prognostiziert sowohl das Bayerische Landesamt für Statistik für Wilhermsdorf eine steigende Bevölkerungszahl. Es werden dabei mindestens 13 % mehr Einwohner für Wilhermsdorf hochgerechnet. Die steigende Anzahl an Einwohnern ist auch an wohnortnahen Arbeitsplätzen interessiert, so dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen im engen Zusammenhang mit der Bevölkerungszunahme zu sehen ist.

Seitens des Marktes Wilhermsdorf wird bereits seit 2018 ein intensives Leerstandsmanagement betrieben. Es wird aktiv auf die Eigentümer von bachliegenden Grundstücken sowie von leerstehenden Gebäuden zugegangen und die Entwicklungsabsichten abgefragt. Die überwiegende Mehrzahl der Eigentümer ist weder zu einer Entwicklung noch zu einem Verkauf der Flächen bereit, so dass der Bedarf an Bauflächen nicht aus den Flächen des Innenbereiches gedeckt werden kann. Selbst wenn alle Eigentümer bereit wären ihre Fläche einer entsprechenden Entwicklung zur Verfügung zu stellen, würde der nun zu überplanende Bereich flächenmäßig lange nicht erreicht.

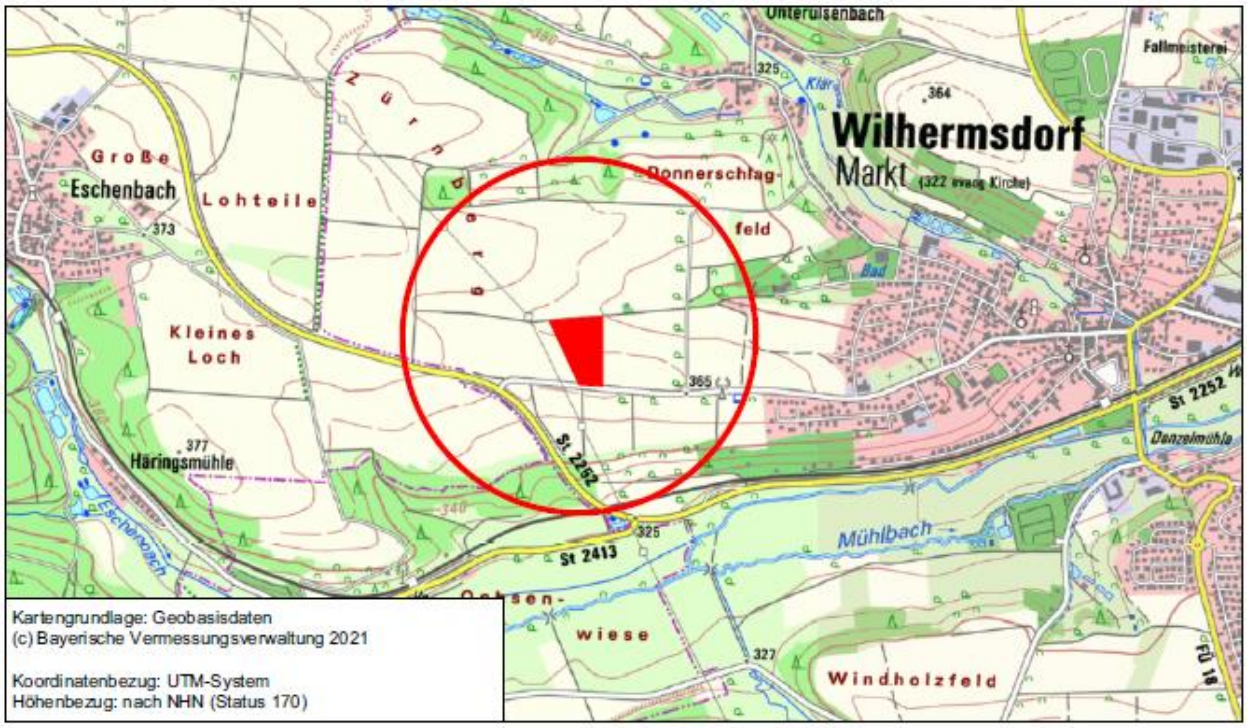
Wie bereits erläutert ergibt sich aus der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen, auch in den zukünftigen Jahren, eine Nachfrage an wohnortnahen Arbeitsplätzen. Zudem streben ortsansässige Unternehmer eine Verlagerung ihres jeweiligen Betriebes in den Randbereich von Wilhermsdorf an. Mit der bisherigen innerörtlichen Lage der Betriebe gehen meist massive Immissionskonflikte einher, die nur schwer oder gar nicht am bestehenden Betriebsstandort zu lösen sind. Durch die oftmals schwierige Verkehrslage der Betriebe im historisch gewachsenen Ortskern von Wilhermsdorf wird ein wirtschaftlicher Betriebsablauf zusätzlich beeinträchtigt. Die nun neu geplanten Sondergebietsflächen können verkehrsgünstig über die Staatsstraße 2252 im Westen von Wilhermsdorf erreicht werden, dabei kann der gewerbliche Verkehr vollständig die teilweise engen Straßen des Ortskerns und der angrenzenden Wohngebiete umfahren.

Die vorliegende Planung entspricht somit den vorhandenen Strukturen des Marktes Wilhermsdorf. Für Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen im Bereich von Wilhermsdorf sind 33 Anfragen registriert, auch diese können nicht mit der vorliegenden Planung befriedigt werden. Der Bedarf nach Entwicklung der nun zur Überplanung stehenden Fläche ergibt sich allein aus dem Aussiedlungswunsch des Vorhabenträgers. Hieraus lassen sich mittelfristig im Siedlungszusammenhang von Wilhermsdorf die landes- und regionalplanerisch wichtigen Nachverdichtungsmaßnahmen sowie Innenentwicklungspotenziale ableiten.

Für die vorliegende Planung ist daher in Abwägung aller Belange festzustellen, dass diese als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt ist. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben.

ENTWURF

4. Allgemeine Lage des Baugebietes



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes
Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen von Wilhermsdorf, im Anschluss an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“, dieser wiederum schließt an die bestehenden Siedlungsflächen von Wilhermsdorf an.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Norden: durch einen Feldweg und daran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten: durch einen Feldweg und daran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden: durch die Straße „An der Steige“

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl. Nr. 1268/2. Gemarkung Wilhermsdorf sowie jeweils eine Teilfläche der Grundstücke mit den Fl. Nr. 1268 und 1355/2, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf.

Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 3,0 ha überplant. In den Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung für das Sondergebiet sowie die notwendige Eingrünung erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Der Markt Wilhermsdorf wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Kommune im allgemeinen ländlichen Raum definiert. Auf Ebene des Regionalplans wurde Wilhermsdorf als mögliches Grundzentrum in der äußeren Verdichtungszone bestimmt. Die Planungsflächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

ENTWURF

5.2 Topographie

Topographisch liegt das Planungsgebiet in einem von Südwesten nach Nordosten geneigten Bereich. Das Gelände fällt um ca. 5,5 m auf einer Länge von ca. 210 m in diese Richtung.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes an die übergeordnete Erschließung erfolgt über Straße „An der Steige“ im Süden des Planungsgebietes. Von dort besteht im Westen Anschluss an Staatsstraße 2252 und im Osten an die weiteren Siedlungsflächen von Wilhermsdorf.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist angemessener Entfernung ist aktuell nicht vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist mit dem Haltepunkt Wilhermsdorf Friedhof gegeben. Von dort besteht Anschluss in Richtung Neustadt an der Aisch sowie in den Ortskern von Wilhermsdorf. Die Haltestelle befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 900 m zum Planungsgebiet. Die dortigen Busverbindungen sind vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgelegt. Im Ortszentrum besteht mit dem dortigen Regionalbahnhaltepunkt eine Anbindung nach Fürth. Aufgrund der geplanten Nutzung für ein Transportunternehmen mit Baustoffen, ist eine Anbindung an den ÖPNV als nachrangig zu erachten.

Parallel zur Straße „An der Steige“ im Süden des Planungsgebietes verläuft innerorts auf der Nordseite ein separater Gehweg. Gesonderte Radwege sind im Umfeld nicht vorhanden. Der außerörtliche Teil der Straße „An der Steige“ verfügt über keine gesonderte Geh- und Radwegeerschließung.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung für Strom und Wasser erfolgt aus dem Netz der Gemeindewerke Wilhermsdorf. Die Leitungen und entsprechende Hausanschlüsse müssen noch hergestellt werden. Anschlussmöglichkeiten müssen von den bestehenden Siedlungsstrukturen neu geschaffen werden.

Für die Versorgung mit Telekommunikation und Breitbandversorgung sind neue Versorgungsleitungen erforderlich. Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom befinden sich aktuell in der Straße „An der Steige“ von Osten kommend bis auf Höhe der Wasserübergabestation der Gemeindewerke Wilhermsdorf sowie dem dortigen Mobilfunkmasten.

Das Planungsgebiet wird von einer 20 kV Doppelleitung der N-Ergie Netz GmbH im östlichen Bereich durchschnitten. Westlich des Planungsgebietes verläuft eine 380 kV Freileitung der Tennet TSO. Die Leitung ist u.U. zum Repowering vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist noch nicht an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Für die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes sind neue Abwasserleitungen herzustellen. Hierbei sind die Maßgaben des WHG zum Vorrang des Trennsystems zu beachten. Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserentsorgung bestehen am Ostrand des Planungsgebietes in der Straße „An der Steige“ / „Klinge“. Die Schmutzwasserentwässerung ist daher in die Gesamtentwässerung aller neuen Siedlungsstrukturen am Westrand von Wilhermsdorf einzubeziehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“. Für die Niederschlagswasserableitung ist, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, eine neue Ableitung zu einer geeigneten Vorflut herzustellen.

5.5 Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Planungsgebiet nicht bekannt. Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 1,2 km östlich des Planungsbereiches, das nächste Bodendenkmal ist ca. 400 m in südwestliche Richtung entfernt. Es handelt sich hierbei um einen Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

ENTWURF

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrscht aktuell eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten.

Die potenziell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen- im Übergang zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete, bestehend aus Wohnnutzungen, geprägt.

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen aktuell landwirtschaftliche Nutzung sowie die beiden Freileitungen vor. Die teilweise „rollenden“ Geländestrukturen prägen darüber hinaus das Landschaftsbild. Im Westen von Wilhermsdorf verläuft eine Hochspannungsleitung als landschaftsprägendes Element. Naturräumlich zeichnet sich das unmittelbare Umfeld der überplanten Flächen durch eine Strukturarmut aus. Es fehlen gliedernde Hecken und Gehölze

Gemäß Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) befindet sich im Planungsgebiet kein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG.

Die Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch besteht der Untergrund des Planungsgebiets aus Blasensandstein des Oberen Bunten Keupers (Trias). Im Rahmen eines erstellten Bodengutachtens wurde an der Oberfläche Sandstein, der in der Regel stark verwittert ist und zu einer tonigen Verwitterungsdecke übergeht, vorgefunden.

Die Böden im Planungsgebiet westlich von Wilhermsdorf sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte sL5V (sandiger Lehm) eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 46 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer bis schwer grabbar beschrieben, ab dem zweiten Meter sind keine Hinweise auf eine sehr schwere Grabbarkeit bekannt.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist schwacher Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Es wurde für das Planungsgebiet zwischenzeitlich ein Bodengutachten angefertigt, das besagt, dass die Böden im Planungsgebiet nur eine schwache Durchlässigkeit aufweisen. Somit ist die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers nicht gegeben

5.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht bekannt. Auch im erstellten Bodengutachten konnten keine Hinweise auf Altlasten

ENTWURF

gefunden werden. Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden organoleptisch kein Schadstoffauffälligkeiten festgestellt (z.B. stark riechend, deutlich verfärbt etc.). Sollte bei Aushub organoleptisch auffälliges Material auftreten, so ist das auffällige Material getrennt zu lagern, abzudecken, zu beproben und zu analysieren. Eine Vermischung von organoleptisch auffälligem Material mit unauffälligem natürlich anstehendem Boden ist zu vermeiden.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch, diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Am West- und Ostrand des Planungsgebietes verlaufen Hochspannungsleitung, hieraus können Immissionen aus Lärm und elektromagnetischen Feldern entstehen.

Die Straße „An der Steige“ verläuft im Süden des Planungsgebietes, daraus können durch Verkehrslärm Auswirkungen entstehen. Zudem verläuft weiter im Westen die Staatsstraße 2252, aus dieser können zusätzliche Auswirkungen aus Verkehrslärm entstehen. Die Bahnlinie südlich des Planungsgebietes hat kaum Auswirkungen auf den Verkehrslärm, die Regionalbahn verkehrt meistens nur einmal in der Stunde.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 30 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Die Sickerwasserrate liegt mit 200 bis 250 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 2,0 bis 2,2 W/mK angegeben. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Für Grundwasserpumpen können u.U. Bohrungen mit einer maximalen Tiefe von 20 bis 30 m zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Fürth zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

ENTWURF

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird ein sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Betriebshof“ festgesetzt. Mit den Planungen soll die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der gewerbeähnlichen Strukturen des Vorhabenträgers in Wilhermsdorf ermöglicht und die langfristiger Entwicklungsfähigkeit sichergestellt werden.

Grundlage für die zulässigen Arten der baulichen Nutzung bildet der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhabens- und Erschließungsplan. Die dort dargelegten Gesamtnutzungen lassen eine Entwicklung im Rahmen einer der allgemeinen Gebietskategorien der §§ 2 – 10 der BauNVO nicht zu. Eine sinnvolle Entwicklung ist nur im Rahmen eines sonstigen Sondergebiet möglich, innerhalb dessen der Kanon der zulässigen Arten der baulichen Nutzung angemessen auf die geplanten Nutzungen und die Belange des städtebaulichen Umfeldes angepasst werden kann. Die Nutzungen wurden dabei sorgsam im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung und der sorgsamen Abwägung der mit der Flächenausweisung einhergehenden Inanspruchnahme zusätzlicher nicht bebauter Flächen für neue Siedlungsfunktionen getroffen.

Im Rahmen der Betriebsbeschreibung im Vorhabens- und Erschließungsplans sind folgende grundsätzlichen Nutzungen im Planungsgebiet vorgesehen:

- Nutzung als Betriebshof für das Unternehmen
- Nutzung als Flächen für Handel und Verkauf
- Nutzung als Flächen für Lagerung, Umschlag und Behandlung von Abfällen und Recycling

Im Detail sind in den Teilflächen folgende Funktionen vorgesehen:

- Im **Betriebshof** sollen die Gebäude für Büro, Werkstatt, Verwaltung, Disposition sowie Besprechungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume zusammenfasst werden. Darüber hinaus befinden sich dort die betriebseigene Reparaturwerkstatt mit Lager, Waschhalle und Tankstelle. Eine LKW-Waage dient zu Mengenkontrolle der ein- und ausgehenden Schüttgüter. Im nordöstlichen Bereich soll neben einer Reifenwaschanlage auch ein Freiwaschplatz zur Grobreinigung der Fahrzeuge entstehen. Weiterhin ist dort die Errichtung einer Prüfhalle vorgesehen. Hier können in Verbindung mit einer technischen Prüforganisation sämtliche Prüfungen an PKW und LKW ausgeführt werden. Die Möglichkeit soll vorrangig für die Prüfung der eignen Fahrzeuge dienen, soll aber auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
- In der Teilfläche für Handels- und Verkaufsnutzungen sollen Verkaufsflächen von verschiedenen Baustoffschüttgütern u.ä. realisiert werden. Zudem sollen dort unterschiedliche Tiefbauprodukte wie zum Beispiel Kanalrohre, Schächte und Geotextilien auf den ausgewiesenen Lagerflächen vertrieben werden. In räumlichen Zusammenhang hierzu soll auch eine Betontankstelle entstehen, welche hauptsächlich zur Abgabe von Kleinmengen verschiedener Frischbetonprodukte gedacht ist.
- Im Bereich für Abfall und Recycling werden folgende Funktionen realisiert: Im Bereich Recycling besteht die Möglichkeit der Annahme, der Zwischenlagerung und des Umschlages sowie der mechanischen Behandlung von Baustellenmischabfällen und von artgleichen Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen. Auf der Anlage soll auch die Option bestehen Abfälle zu beproben, für deren weitere Verwendung oder Entsorgung Analysen erforderlich sind. Die Materialien und Abfälle werden entsprechend den rechtlichen Anforderungen im Freien oder witterungsgeschützt in einer Halle zwischengelagert. Die Flächen der verschiedenen Bereiche werden entsprechend der jeweiligen Erfordernisse unter Berücksichtigung weiterführender Regelwerke, wie beispielsweise der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) befestigt.

Langfristig wird angestrebt, dass sämtliche Nutzflächen zur Verhinderung von unnötigen Staubemissionen asphaltiert oder zementgebunden versiegelt werden. Für Teile der Nutzungen werden Genehmigungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderlich. Diese werden durch den Vorhabenträger gesondert rechtzeitig bei den zuständigen Behörden beantragt.

ENTWURF

Aktuell besitzt der Betrieb 30 Mitarbeiter. Langfristig ist ein Anwachsen auf ca. 35 Mitarbeiter geplant. Als Betriebszeiten ist im Regelfall von einem Betrieb an den Werktagen (Montag bis Samstag) im Zeitraum zwischen 5:00 Uhr und 22:00 Uhr auszugehen. Vereinzelt kann es aber auch außerhalb dieser Zeiten zu Fahrzeugbewegungen durch Anlieferungen mittels Fremdspeditionen oder für Notfalleinsätzen wie der Behebung von Rohrleitungsbrüchen, bei welchen die Firma Enßner von verschiedenen Wasserzweckverbänden und Versorgern eingebunden ist, kommen. Des Weiteren leistet die Firma Enßner Winterdienst, wodurch es je nach Wetterverhältnissen in den Wintermonaten bereits in den Nachtstunden, wie bereits bisher, zur Arbeitsaufnahme kommt. Zu all den vorgenannten Sondereinsätzen wird der Kernort von Wilhermsdorf nicht tangiert, da die Fahrzeuge hierfür den Betriebshof nach Westen zur Umgehungsstraße verlassen.

Die Planungen sind aus städtebaulichen Gründen für eine verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes, des städtebaulichen Umfeldes insgesamt erforderlich.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	**ca.**	**3,0 ha**	**100,0 %**
Sondergebiet	ca.	2,9 ha	96,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,05 ha	1,7%
Private Grünflächen, Regenrückhaltung	ca.	0,05 ha	1,7 %

Im Zuge des Planungsprozesses wurde die Planungsgebietsgröße von 2,5 ha auf 3,0 ha vergrößert, um die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Hierzu wurde eine Flächenverschiebung zu Lasten des östlich geplanten Gewerbegebietes vorgenommen und die dortigen Planungen um 0,5 reduziert. Diese Fläche wurde der vorliegenden Planung zugeschlagen. Es handelt sich hierbei um das zwischenzeitlich neu gebildete Flurstück 1268/2, Gemarkung Wilhermsdorf.

6.3 Erschließungskosten

Die Neubauflächen sind zurzeit noch nicht erschlossen. Für die Erschließung des Planungsgebietes wird werden umfangreiche Neuerschließung in Form neuer Verkehrsanlagen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Die vorliegende Planung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan, die anfallenden Erschließungskosten werden somit vom Vorhabenträger getragen. Die jeweiligen Kostenregelungen werden separat zwischen dem Markt Wilhermsdorf und dem Vorhabenträger vertraglich im Durchführungsvertrag vereinbart.

7. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen zur geordneten Entwicklung der Flächen am Westrand von Wilhermsdorf getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen. Grundlage bilden die im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers dargelegten Entwicklungsabsichten für das überplante Gebiet.

ENTWURF

Es soll mit der vorliegenden Planung ein sonstiges Sondergebiet (i.S.d. § 11 BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten. Sie ist zudem notwendig, da die geplanten Nutzungen in ihrem Spektrum nicht den typischen Nutzungskategorien der BauNVO zuzuordnen sind.

In diesen Abwägungsprozess sind intensiv die bestehenden baulichen Nutzungen im Umfeld sowie die planungsrechtlich durch Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans beabsichtigten Arten der baulichen Nutzung eingeflossen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist aktuell geprägt durch die Konzentration von landwirtschaftlichen Flächen. Zukünftig werden östlich gewerblichen Bauflächen anschließen. Die Wohnnutzungen von Wilhermsdorf befinden sich weiter östlich, so dass Nutzungskonflikte durch die Flächenauswahl bereits im Vorfeld bestmöglich minimiert werden können.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ wurde dabei intensiv auch der sog. „Trennungsgrundsatz“ zwischen gewerblichen und Wohnbaunutzungen geprüft und abgewogen. Hierbei mussten neben den beachtenswerten Immissionsschutzansprüchen der bestehenden sowie geplanten Wohnbaustrukturen auch die fehlenden alternativen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet von Wilhermsdorf und die gute Verkehrserschließung einbezogen werden. In den Abwägungsprozess wurde darüber hinaus auch die Möglichkeit der Lösung möglicher Immissionskonflikte durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie weiteren Einschränkungen der Nutzbarkeit der Flächen im geplanten Gewerbegebiet einbezogen. Da mit der vorliegenden Planung eine weitere gewerbliche Nutzung entwickelt werden soll, ist der Trennungsgrundsatz auch hier maßgeblich, so dass hinsichtlich der Verträglichkeit der vorliegenden Nutzungen eine Gesamtbetrachtung aller gewerblichen Nutzungen notwendig ist.

Im Ergebnis dieser Abwägung wurde festgestellt, dass unter Einbeziehung von immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen in der Nutzbarkeit der geplanten Sondergebietsflächen eine sowohl städtebauliche aber auch immissionsschutzrechtlich verträgliche Entwicklung möglich ist.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da die geplanten Nutzungen sich nicht einem anderen Gebietscharakter (vgl. §§ 2 bis 10 BauNVO) zuordnen lassen, ist zur Realisierung des Vorhabens des Unternehmers ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Als Zweckbestimmung wird die Nutzung „Betriebshof Enßer“ festgesetzt (siehe Kapitel 6.1).

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Zur konkreteren Bestimmung der zulässigen Art der Nutzung wird im Weiteren bestimmt, dass nur folgende Nutzungen im sonstigen Sondergebiet zulässig sind:

- Handelsflächen für Baustoffe und Baumaterialien
- Ausstellungsflächen für Baumaterialien
- Flächen und bauliche Anlagen zur Annahme, zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Abfällen, insbesondere für das
    - *Grobsortieren von Abfällen und Abfallgemischen*
    - *Brechen und Klassieren von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Asphalt, Steinen)*
    - *Sieben von Bodenmaterial*
    - *Grobzerkleinern von Althölzern (AI bis AIII nach AltholzV) und von Grobholz (z.B. Stämme, dicke Äste, Wurzeln)*
    - *Händische Demontage von Altreifen, Fenstern und Türen (AII bis AIV-Holz nach AltholzV)*
- Betrieb einer mobilen Brecheranlage
- Betrieb einer „Betontankstelle“

ENTWURF

- Lagerflächen, Lager- und Abstellhallen
- Büro-, Werkstatt- und Betriebsgebäude
- Prüfhalle und Fahrzeugwaagen
- Betriebstankstelle und Elektroladestationen
- Freiwaschplatz und Reifenwaschanlage
- Stellplätze für Fahrzeuge und Baumaschinen

Die vorstehend aufgeführten Nutzungsarten ergeben sich hierbei aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Entwicklungsabsichten und sichern die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens. Sie sind aus städtebaulicher Sicht als verträglich mit den Belangen des Umfeldes zu erachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei eine „Betontankstelle“ nicht um eine Tankstellennutzung handelt. Vielmehr umschreibt der Begriff die Erwerbsmöglichkeit von Beton in Kleinmengen für private und gewerbliche Abnehmer.

Bzgl. der geplanten Lagerung, Umschlag und Behandlung von Abfällen sind folgender Erläuterungen des Abfallsachverständigen des Vorhabenträgers Hr. Dr. Franz maßgeblich:

Die Firma Konrad Enßner GmbH & Co. KG plant, auf dem Betriebsgrundstück, für welches die Ausweisung als Sondernutzungsgebiet geplant und beantragt ist, eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung und zur sonstigen (mechanischen) Behandlung von Abfällen zu errichten und zu betreiben. Auf der Anlage sollen nicht gefährliche und gefährliche Abfälle nach den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes [KrWG] und der Abfallverzeichnisverordnung [AVV] aus Baustellentätigkeiten, sowie artgleiche Abfälle aus anderen Bereichen, wie Gewerbetätigkeiten und dem öffentlichen und privaten Bereich angenommen, umgeschlagen bzw. zeitweilig gelagert und teilweise mechanisch behandelt werden. Darüber hinaus sollen auf der Anlage Abfälle aus dem Gewerbebetrieb der Firma Konrad Enßner GmbH & CO. KG zwischengelagert werden. Bei der mechanischen Behandlung handelt es sich um das Sortieren von Abfällen und Abfallgemischen, um das Brechen und Klassieren von mineralischen Abfällen, das Sieben von Bodenmaterial, das Zerkleinern und Sieben von Altholz (AI bis AII nach Altholzverordnung [AltholzV]) und von Grobholz/Stammholz, sowie um die händische Demontage von Fenstern und Türen und Altreifen. Die geplante Anlage ist nach Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes [BImSchG], der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz [4. BImSchV] i.V.m. der 9. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz [9. BImSchV] immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtig.

Die geplante Anlage erfüllt die folgenden einschränkenden Vorgaben:
1. Die Anlage fällt nach den aktuellen Rechtsvorgaben nicht unter die Vorgaben der Störfallverordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz [12. BImSchV])
2. Die Anlage unterliegt nach aktuellen Rechtsvorgaben nicht den Vorgaben des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes [UVPG]

Somit ist sichergestellt, dass sich hinsichtlich des Umgangs mit Abfällen um typische Erzeugnisse/Produkte handelt, welche regelmäßig bei Unternehmen wie dem hier maßgeblichen Vorhabenträger anfallen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde verfügt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Arten der Nutzung zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Einschränkung ist notwendig, um den vorhabenbezug der Planung zu gewährleisten. Unbenommen bleibt die Möglichkeit einer Änderung des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags. Beides ist grundsätzlich zulässig, bedarf aber der Zustimmung des Markts Wilhermsdorf. Je nach Art der Änderung ist ggf. in diesem Fall dann der Bebauungsplan zu ändern.

ENTWURF

Städtebaulich war es aber unabhängig von den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Absichten angezeigt, zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Festsetzungen verschiedener Bestimmungsfaktoren vorzunehmen. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird eine GRZ von 0,8 für das Sondergebiet festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich hierbei an der bisherigen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Dies ist aus planerischer Sicht als angemessen zu erachten. Es wird eine angemessene Bodennutzung für das geplante Sondergebiet ermöglicht, gleichzeitig aber auch dem wichtigen Ziel der Minimierung des Landverbrauchs und der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen Rechnung getragen. Zudem wird durch die Begrenzung der Bodenversiegelung der Lage des Planungsgebietes am westlichen Ortsrand von Wilhermsdorf Rechnung getragen.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für die einzelnen Teilbereiche des Planungsgebiets Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Im Plangebiet wurde nun eine differenzierende GFZ bestimmt. Im südlichen, kleineren Teil mit einer Grundfläche von ca. 5.772 m² wurde eine GFZ von max. 0,8 bestimmt. In diesem Bereich sind die vorwiegenden baulichen Nutzungen geplant, welche im Sinne der GFZ relevant sind. Im überwiegenden nördlichen und westlichen Teil wird eine GFZ von 0,5 bestimmt, da hier im wesentlichen Freilagernutzungen entstehen. Grundsätzlich ermittelt sich die GFZ nach den Außenmaßen der Gebäude in allen relevanten Vollgeschossen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Vollgeschosse festgesetzt. Vielmehr werden, wie nachstehend noch erläutert, max. zulässige Gebäudehöhen bestimmt, um eine verträgliche Höhenentwicklung sicherzustellen. Die maßgeblichen Vollgeschosse sind durch die konkreten Vorhabenträger daher eigenständig zu ermitteln. Maßgeblich ist die Definition eines Vollgeschosses gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über

ENTWURF

mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Wie beschrieben, wurden als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung für das Planungsgebiet maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Diese dienen der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung im Umfeld sowie im Übergang zur freien Landschaft. Es sind im Bereich des Sondergebietes Gebäude bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m zulässig. Höhere Gebäudeentwicklungen sind aus städtebaulichen Gründen in Abwägung aller Belange nicht vertretbar. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind Gebäudehöhen bis max. 12,00 m zulässig. Mit der im Sondergebiet nun festgesetzten max. Gebäudehöhe wird nun zum einen angemessen die notwendige Entwicklung des Vorhabenträgers regelt, auf der anderen Seite aber auch ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen gewährleistet. Insgesamt ergibt sich somit ein städtebaulich harmonisches Gesamtentwicklungsgebiet zwischen Gewerbe- und Sondergebiet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei Gebäuden mit geneigtem Dach der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung gilt und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Entsprechend der Maßgaben des § 18 BauNVO sind die festgesetzten Gebäudehöhen auf einen eindeutigen Bezugspunkt zu beziehen. Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist im Rahmen der vorliegenden Planung die Höhenangabe mit 366,00 m über Normalhöhennull (NHN). Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) Status 170 anzuwenden. Dies entspricht auch dem geplanten „Nullniveau“ der zukünftigen baulichen Anlagen.

Einzelne Bau- und Gebäudeteile (Lichtbände, haustechnische Anlagen etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen. Die Ausnahmen sind notwendig, um unverhältnismäßige Beschränkungen für technisch notwendige Einrichtungen zu vermeiden. Insgesamt wird aber auch unter Berücksichtigung dieser Ausnahmen eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung gewährleistet.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

Gesondert zu regeln war im Weiteren die nachzuweisende mindestens erforderliche Abstandsflächentiefe vor Gebäuden und baulichen Anlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung. Die Bayerische Bauordnung beschreibt in aktueller Fassung für sonstige Sondergebiet keine verbindlichen Abstandsflächentiefen. In Übereinstimmung mit den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB wurde daher städtebaulich eine erforderliche Mindestabstandsflächentiefe festgesetzt. Diese wurde mit 0,2 H, mindestens 3,00 m, analog der Abstandsflächen Tiefe der BayBO für Gewerbegebiete bestimmt. Dies ist als angemessen zu erachten, da von den geplanten Nutzungen im Sondergebiete ähnliche städtebauliche Wirkungen wie von Gewerbegebieten ausgehen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die das Baufenster bilden.

ENTWURF

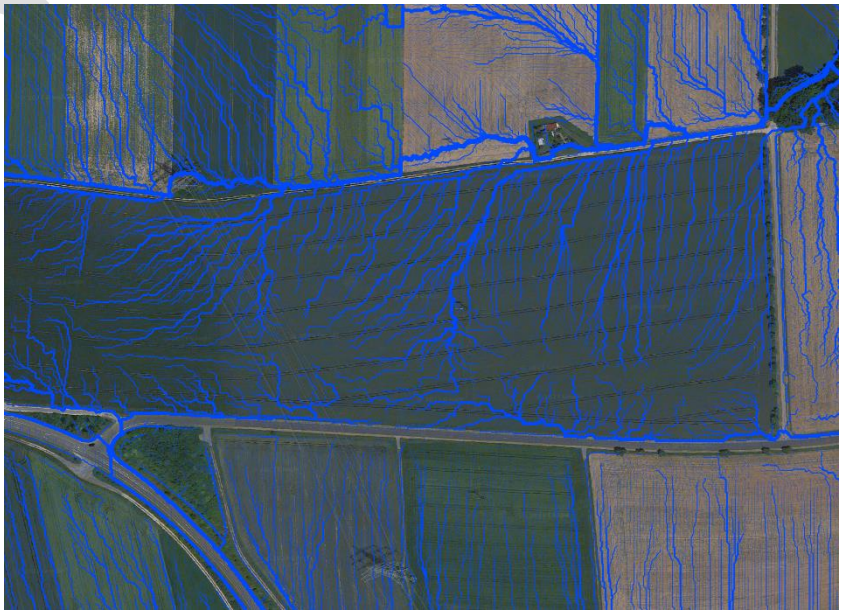
Für das Sondergebiet wird mittels festgesetzter Baugrenzen ein Baufenster definiert, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Das Baufenster orientiert sich an den im Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben baulichen Nutzungen und begrenzen eine bauliche Entwicklung auf den hierdurch räumlich in seiner Gesamtausdehnung beschrieben Bereich. Im Osten und Süden wird entlang der Gebietsgrenzen des Sondergebiets ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten. Im Westen wird ein Abstand von mind. 7,0 m sichergestellt, um hier die gute Eingrünung des Sondergebietes zur freien Landschaft sicherzustellen. Im Norden wurden die Abstände so gewählt, dass die notwendigen Hangflächen sicher entwickelt und begrünt werden können. Der genaue Verlauf der einzelnen Baugrenzen ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Somit wird eine städtebaulich angemessene Entwicklung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht, gleichzeitig, aber auch angemessen auf die Belange des städtebaulichen Umfeldes reagiert. Überschreitungen des Baufensters wurden ausgeschlossen, da hierdurch negative Auswirkungen auf die notwendige Eingrünung des Sondergebietes entstehen können.

Da im Planungsgebiet ein Höhenunterschied von bis zu ca. 5,50 m besteht, wurden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Maßgaben zur Veränderung des natürlichen Geländes getroffen. Hiermit soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleistet werden und übermäßige Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf ausgeschlossen werden. Dazu wird das Gelände neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Auffüllungen werden bis zu einer maximalen Höhe von 366,00 über NHN zugelassen, jedoch sollten Veränderungen des natürlichen Geländes grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränkt werden. Notwendige Böschungen sollten hier bei möglichst als natürliche Geländeböschungen mit flacher Neigung (empfohlen 1:3 oder flacher) angelegt werden. Eine Neigung von 1: 1,5 stellt das absolute Minimum dar, welches auch aus Gründen der Standsicherheit der Böschungen nicht unterschritten werden sollte. Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Ausgebauter Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden. Städtebaulich wird somit die sich zwangsweise aus der Art der Nutzung ergebende Veränderung des natürlichen Geländes in angemessener Weise gesteuert.

Da aufgrund der Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass Gebäude in das Gelände einschneiden, war es zu Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen notwendig, Festsetzungen zum Schutz der Nutzer der Anlagen zu treffen.

Nebenstehende Fließwegedarstellung zeigt die potenziellen Abflussweg des auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers in der Bestandssituation:



Dementsprechend wurde bestimmt, dass bei allen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, diese konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Ge-

ENTWURF

bäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

7.3 örtliche Bauvorschriften für das Gewerbegebiet

Im Rahmen der Möglichkeiten des Art. 81 BayBO werden durch örtliche Bauvorschriften Maßgaben zur Gestaltung der Einfriedungen und der Dächer der Gebäude im Planungsgebiet getroffen. Hiermit soll ein angemessen gestaltetes Ortsbild sichergestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Geneigte Dächer dürfen als Satteldächer, versetzte Satteldächer, Sheddächer oder Pultdächer ausgeführt werden. Anderweitige Sonderformen des Satteldachs (z. B. Walmdach, Zeltdach, Tonnendach, etc.) sind unzulässig. Die festgesetzten Dachformen entsprechend den typischerweise heutzutage verwendeten Formen im Gewerbebau. Die Dachformen orientieren sich an dem zukünftig angrenzenden Gewerbegebiet, so dass hier städtebaulich eine gestalterische Einheit entsteht.

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche des Büro- und Werkstattgebäudes sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren, alternativ sind auch Solarthermieanlagen zulässig. Anlagen zu Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert, zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,00 m über der Dachhaut begrenzt.

Grundsätzlich hat der Landesgesetzgeber mit Art. 44a der BayBO bereits eine erste Regelung zur verbindlichen Nutzung der Sonnenenergie bei öffentlichen Gebäuden sowie Nichtwohngebäude getroffen. Aus Sicht des Markts Wilhermsdorf ist diese Regelung jedoch nicht ausreichend, um die Folgen des Klimawandels sowie die angemessene Nutzung der Sonnenergie sicherzustellen. Seitens des Markts Wilhermsdorf war es daher angezeigt in Übereinstimmung mit den Öffnungsklauseln des Art. 44a BayBO eine abweichende, strengere Festsetzung zu treffen. Aus der Notwendigkeit insbesondere bei neuen Siedlungsentwicklungen die sich aus dem Klimawandel und geopolitisch ergebenden Herausforderungen zu beachten, war es im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen angezeigt, bei Dächern auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Büro- und Werkstattgebäude festzusetzen. Es wird somit in diesem Fall eine sogenannte solare Baupflicht verfügt. Grundsätzlich sind hier Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Alternativ ist auch die Verwendung von Solarwärmekollektoren möglich.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Im Plangebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. „Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO) bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

ENTWURF

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

Bei der Festsetzung wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens des Marktes Wilhermsdorf erwünscht, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Der Vorhabenträger ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt. Der jeweilige Vorhabenträger kann die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

ENTWURF

Der Markt Wilhermsdorf setzt im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO_2-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kWpeak installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m^2 PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO^2 Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kWpeak eine jährliche Einsparung von 508 kg CO^2/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Regelungsbedürftig war darüber hinaus aufgrund der Ortsrandlage auch die Gestaltung und Strukturierung baulicher Anlagen. Grundsätzlich sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 45 m dementsprechend bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren. Hochreflektierende oder hochglänzende Baumaterialien für Fassaden und Dächer baulicher Anlagen sowie Außenanstriche mit greller Farbe sind grundsätzlich unzulässig. Von den baulichen Anlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke ausgehen. Die Strukturierung darf auch durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden umgesetzt werden. Zudem kann eine Strukturierung durch die Schrägstellung von Fassadenelementen, Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen sowie durch Fassadenbegrünungen erfolgen.

Ordnungsbedürftig war darüber hinaus die Zulässigkeit der Errichtung von Einfriedungen im Planungsgebiet. Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem Gelände zulässig. Zum Schutz von Kleintieren wird eine sockellose Ausführung von Einfriedungen festgesetzt. Zwischen Unterkante der Einfriedung und Oberkante des Geländes ist ein durchschnittliches Maß von mindestens 15 cm freizuhalten. Dies dient der Gewährleistung einer Durchlässigkeit der neuen Siedlungsstrukturen für Niederwild und ist im Sinne des Artenschutzes erforderlich. Im Sinne des Versicherungsschutzes sowie der Minimierung des Einbruchsrisikos ist die Errichtung eines Übersteigschutzes über der Einfriedung zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigschutz darf eine max. Gesamthöhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Wo möglich sollte im Sinne der Gefährdung von Vögeln aber auf die Anbringung von Übersteigschutzanlagen verzichtet werden, da entsprechende Anlagen gehäuft zu Verletzungen von Vögeln führen.

Um die zwingend erforderliche landschaftliche Einbindung der neuen Siedlungsstrukturen in den Naturraum sicherzustellen, dürfen die zwingend umsetzenden Eingrünungsmaßnahmen im Westen und Norden nicht eingefriedet werden. Einfriedungen sind hier verpflichtend nach innen, d.h. hinter die Heckenpflanzungen in das Quartier zurückzuversetzen. Abweichungen hiervon sind nicht möglich, um die Belange des Landschaftsbildes ausreichend bei den Planungen zu berücksichtigen. Einfriedungen im Osten dürfen zum Schutz der an der Grundstücksgrenze verlaufenden erdverkabelten Stromleitung nur entlang der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Dies Maßgabe ergibt sich aus den Vorgaben des Betreibers der Stromleitung und lässt ebenfalls keine Abweichungen zu. Im Süden kann eine Integration der Einfriedung in die zu errichtenden Hecken erfolgen.

Mit der Umsetzung von gewerblichen Nutzungen ist in der Regel auch die Erstellung von Werbeanlagen verbunden. Damit hier ein verträgliches Gesamtbild entsteht, werden Maßgaben über die zulässigen Arten und Größen von Werbeanlagen getroffen. Dabei sind werbende und sonstige Hinweisschilder nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig:

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer Größe von max. 3,00 m Höhe und max. 8,00 m Länge
- als Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 4,0 m²
- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 10,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 6,0 m
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m.

ENTWURF

Ausgeschlossen wurden beleuchtete Werbeanlagen. Der Ausschluss ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Belangen sowie der Vermeidung der Lichtverschmutzung im ländlichen Raum notwendig.

Fahnenmasten sowie Werbeanlagen sind grundsätzlich so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Ortsstraße erfolgt. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

7.4 Alternative Energiesysteme

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich. Dies gilt auch für Nichtwohngebäude.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

Zur Nutzung von Solarstrahlung wurde im Bebauungsplan eine verpflichtende Festsetzung im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung aufgenommen. Wie unter 7.3 erläutert sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche des Büro- und Werkstattgebäudes sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht).

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Anbindung des Planungsgebietes im Süden über die Straße „An der Steige“ mit insgesamt zwei Zufahrten. Von dieser Straße ist im weiteren Verlauf eine Anbindung an die Staatsstraße 2252 im Westen sowie an die weiteren Siedlungsflächen von Wilhermsdorf im Osten möglich. Über die Staatsstraße ist im Osten von Wilhermsdorf ein Anschluss an die Bundesstraße 8 erreichbar, von dort besteht Anschluss an weitere zum Teil überörtlichen Straßen. Der Straßenkörper der Straße „An der Steige“ ist ausreichend breit dimensioniert, dies ergibt sich aus der ursprünglichen Funktion als Staatsstraße. Ein Rückbau der Straße ist nach der Abstufung nicht erfolgt. Die äußere Erschließung ist damit hinreichend gesichert.

Zur Ermittlung der Auslastung am Knotenpunkt Staatsstraße 2252 / An der Steige wurde im Juli 2021 eine Verkehrszählung durch die Geovista GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Verkehrszählung wurden im Weiteren als Grundlage für eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sowie der Leistungsfähigkeit der Straße „An der Steige“ selbst im Rahmen eines Verkehrsgutachtens herangezogen.

ENTWURF

Der Knotenpunkt mit der Staatsstraße ist bereits mit einer Linksabbiegerspur ausgebaut. Somit kann grundsätzlich zunächst von einer guten Leistungsfähigkeit ausgegangen werden. Dieser wurde aber unter Beachtung der geplanten Verkehrsmengen aus den Planungsflächen weiter untersucht.

Die bestehenden Verkehrsbelastungen werden dabei zunächst auf Basis allgemeiner Trends auf ein Prognosejahr in der Zukunft hochgerechnet. Im vorliegenden Fall wird als Prognosejahr das Jahr 2035 angesetzt. Dies sichert im Rahmen der Abwägung der Auswirkungen der Planungen einen hinreichend guten Prognosehorizont. Anschließend wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtes die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus den geplanten Nutzungen mittels einer Verkehrsprognose ermittelt und auf die für das Prognosejahr 2035 zu erwartenden Grundbelastungen aufgeschlagen. Es erfolgt anschließend ein Vergleich des Prognosenull- und Prognoseplanfalls, um die Verträglichkeit der Auswirkungen der Planungen zu bewerten.

Da parallel zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch die Planungen für das Wohn- und Gewerbegebiet erfolgen, war es angebracht, alle zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus den insgesamt geplanten Nutzungen zu erfassen und im Verkehrsgutachten zu berücksichtigen. Für das Wohn- und Gewerbegebiete wurde hierbei auf das Prognoseverfahren nach Dr. Bosserhoff zurückgegriffen. Für das hier vorliegende Sondergebiet wurde auf die durch den Vorhabenträger ermittelten zukünftigen Verkehrsbewegungen zurückgegriffen. Diese wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens auf ihre Plausibilität überprüft und konnten entsprechend verwendet werden.

Bei der Verkehrsprognose wird davon ausgegangen, dass sich ein wesentlicher Anteil des Verkehrs aus dem geplanten Sondergebiet, dem Gewerbegebiet, aber auch ein gewisser Teil des Verkehrs aus dem Wohngebiet über die von Westen kommende Anbindung an die Staatsstraße St 2252 abwickeln wird. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus dem zu erwartenden Weg/Zeitvorteil gegenüber der Nutzung der Ortsdurchfahrt selbst. Dies zeigte sich auch bereits bei der im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommenen Abschätzung der Verkehrsbeziehungen mittels des Programms „Projekt-Check“. Auf die dortigen Ausführungen wird aktuell verwiesen.

Für den Schwerlastverkehr hat der Vorhabenträger die Selbstverpflichtung abgegeben, dass grundsätzlich alle Schwerlastfahrzeuge, sowie auch die meisten übrigen Fahrzeuge, das Sondergebiet über die Staatsstraße 2252 im Westen an bzw. abfahren. Hiermit soll die Straße „An der Steige“ und in weiterer Konsequenz die innerörtlichen Bereiche von Wilhermsdorf entlasten. Um hier auch aus verkehrsrechtlicher Sicht eine entsprechende sichere Handhabe zu haben, hat der Marktgemeinderat des Markts Wilhermsdorf zwischenzeitlich beschlossen die Ortsdurchfahrt von Wilhermsdorf von der Straße „An der Steige“ zur Hauptstraße für den Durchfahrtsverkehr mit Fahrzeugen über 7,5 to zu sperren. Diese Maßgabe wurde noch nicht vollzogen, wurde aber bereits im Verkehrsgutachten hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Verkehrsmengenverteilung berücksichtigt.

Das Verkehrsgutachten, erstellt durch das Ingenieurbüro Christofori und Partner, kommt unter Einbeziehung der ermittelten Verkehrszahlen sowie der entsprechenden Prognosen zum Schluss, dass der Knotenpunkt der Staatsstraße St 2252 / An der Steige auch zukünftig eine gute Leistungsfähigkeit aufweist. Für den Prognoseplanfall 2035 konnte am Knotenpunkt eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe „B“ gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ermittelt werden.

Die zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem geplanten Sondergebiet können am bestehenden Knotenpunkt in den maßgeblichen Spitzenstunden Tags mit einer guten Verkehrsqualität eingeleitet werden. Es werden keine merklichen negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs am Knotenpunkt sowie auf der Staatsstraße in der Gesamtbetrachtung erwartet. Die Verkehrsabwicklung ist weiterhin als gut zu erachten. Die genauen Verkehrsmengen und Prognosezahlen sind dem erstellten Verkehrsgutachten zu entnehmen.

ENTWURF

Die Aufstelllänge der bestehenden Linksabbiegerspur in „An der Steige“ ist als ausreichend zu erachten. Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme in „An der Steige“ werden durch den bevorrechtigten Verkehr auf der St 2252 zwar beeinflusst, allerdings sind die dabei entstehenden Wartezeiten gering. Umbauten am Knotenpunkt sind daher zunächst nicht erforderlich. Im Weiteren sollte aber grundsätzlich – unabhängig von den vorliegenden Planungen - geprüft werden, ob für den Fall des Begegnungsverkehrs Sattelzug/Sattelzug auf den untergeordneten Ast der Straße „ An der Steige“ ggf. Anpassungen am untergeordneten Ast erfolgen und dort ein regelkonformer Anschluss gem. RAL hergestellt wird. Die aktuelle Ausgestaltung der Einmündung ist hier nicht regelkonform ausgebildet. Dies ist aber gesondert mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und zu vereinbaren. Hierzu wird zu einem späteren Zeitpunkt nochmals eine gesonderte Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, durchgeführt.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Planungsgebietes wird ausgehend von der neuen Anbindung an die Straße „An der Steige“ neue Zufahrten für die Erschließung im Süden eingerichtet. Von der Festsetzung weiterer innerer Erschließungsflächen kann abgesehen werden. Das Planungsgebiet umfasst nur die Sondergebietsflächen für den Vorhabenträger sowie die notwendigen Außenanlagen und Parkplätze, sodass in Abwägung aller Belange auf weitergehende gesonderte öffentliche innere Erschließung verzichtet werden kann.

Die Details der inneren Objekterschließungen werden im Rahmen der weiteren Vorhaben- und Erschließungsplanung geregelt.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Um im Plangebiet eine angemessene Anzahl von mindestens zu errichtenden Stellplätzen sicherzustellen, gleichzeitig aber auch eine übergebührliche Pflicht, wie sie sich bei Anwendung der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)) ergeben könnten, zu vermeiden, wurde eine gesonderte Festsetzung getroffen. Der Vorhabenträger gibt an, dass die Firma Enßner eine Betriebsgröße von etwa 30 Angestellten hat, welche durch die Aussiedlung auf etwa 35 Personen anwachsen soll. Unter Berücksichtigung der im Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorgelegten Betriebsbeschreibung beschriebenen Nutzungen und Mitarbeiterzahlen wurden daher bestimmt, dass im Plangebiet mindestens 30 Stellplätze zu errichten sind. Diese dürfen ebenfalls nur innerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden. Offene Stellplätze sind zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Boden dabei in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden. Die Maßgabe gilt nicht für die Fahrbahnen zu den Stellplätzen und Behindertenstellplätze. Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine mit einen Fugenanteil von mind. 30 % oder der Infiltrationsbeiwert ki des Oberbaus muss mindestens 3 x 10-5 m/s und eine Wasserdurchlässigkeit von kf ≥ $5 \cdot 10^{-5}$ m/s gewährleisten.

Auf die Errichtung öffentlicher Stellplatzanlagen wurde in Abwägung aller Belange verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Sondergebietsflächen selbst ausreichende Flächen für das Abstellen von Besucherfahrzeugen zur Verfügung stellen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist aktuell nicht durch gesonderte Geh- und Radwege erschlossen. Seitens des Markts Wilhermsdorf ist daher geplant, parallel der Straße „An der Steige“ im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen einen neuen Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m nach Westen zu führen. Dieser

ENTWURF

Geh- und Radweg soll langfristig an den neu erstellten Radweg entlang der Staatsstraße St 2252 angeschlossen werden und somit die Verbindung in Richtung Markt Erlbach gewährleisten. Somit kann eine gute äußere Erschließung der beiden Gebiete von Süden für Fußgänger und Radfahrer verkehrssicher ermöglicht werden.

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine gesonderten Geh- und Radwege erforderlich.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist in angemessener Entfernung nicht vorhanden. Die nächste Haltestelle befindet sich am Friedhof in Wilhermsdorf. Aufgrund der geplanten Nutzung für ein Transportunternehmen mit Baustoffen, ist eine Anbindung an den ÖPNV als nachrangig zu erachten. Die aktuell fehlende Anbindung ist daher in der Abwägung als hinnehmbar zu erachten.

Grundsätzlich wäre zwar eine Erweiterung des ÖPNV-Netzes wünschenswert, jedoch ist festzustellen, dass dies nicht lokal durch den Markt Wilhermsdorf, sondern im Zuge der landkreisweiten bzw. Landkreisübergreifenden Gesamtplanungen erfolgen muss. Der Markt Wilhermsdorf wird dabei die Belange der neuen Siedlungsstrukturen in die zukünftigen Bedarfsplanungen mit einbringen.

Das Planungsgebiet kann also in Abwägung aller Belange als ausreichend für Fußgänger und Radfahrer erschlossen angesehen werden.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase
Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann von Süden über die bestehende Straße „An der Steige“ erfolgen. Alternative können die bestehenden Feld- und Wirtschaftswege für die Abwicklung des Baustellenverkehrs herangezogen werden.

Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Die Beeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße sowie aus den Siedlungsstrukturen im Umfeld können im Rahmen eines abgestimmten Baustellenverkehrskonzepts hinreichend sicher minimiert werden. Die konkreten Maßnahmen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bestimmt, abgestimmt und umgesetzt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

8.2 Entwässerung

Grundsätzlich hat die Entwässerung neuer Siedlungsflächen gemäß den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Trennsystem zu erfolgen.

Die für den Markt Wilhermsdorf durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“ noch vorgesehenen Kapazitätsreserven sind nach aktuellem Kenntnisstand grundsätzlich noch ausreichend für die mit den Planungen beabsichtigte Einleitung von zusätzlichen Schmutzwassermengen.

Aus den geplanten Nutzungen wird nach vorläufigem Kenntnisstand und auf Grundlage der im Vorhabe- und Erschließungsplan dargelegten Nutzungen nicht davon ausgegangen, dass mit einem übermäßigen Anfall an Schmutzwasser zu rechnen ist. Schmutzwasser ist vorrangig aus dem häuslichen Abwasser der Nutzer sowie aus den geplanten Waschanlagen für Fahrzeuge und Reifen zu erwarten. Im Bereich der Sondergebietsflächen kann dabei je nach Art, des aus der betrieblichen Nutzung anfallenden Schmutzwassers, vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal eine abwassertechnische Behandlung erforderlich

ENTWURF

werden. Dies ist bei den konkreten Planungen zu beachten. Bei Hinweisen auf mögliche Belastungen anfallenden Schmutzwassers ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband durchzuführen.

Um die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes sicherzustellen, ist es notwendig, einen neuen Schmutzwasserkanal zu errichten. Dieser wird in die geplante neue Gesamtentwässerungsanlage integriert die auch für das östlich angrenzend Wohn- und Gewerbegebiet notwendig ist. Der Anschluss an die bestehende Entwässerungsanlage in Wilhermsdorf soll hierbei im Bereich der Kreuzung der Straßen „An der Steige“ / Badstraße erfolgen. Von dort kann das anfallende Schmutzwasser im Freispiegel zur Mischwasserbehandlungsanlage abgeleitet werden. Die Kanalkapazitäten für die anfallenden Schmutzwassermengen sind grundsätzlich vorhanden. Dem Zweckverband ist es aber im Zuge der konkreten Vorhabenprüfung vorbehalten ggf. auch für die Einleitung von Schmutzwasser Einleitungsbeschränkungen zu erlassen. In diesem Fall ist u.U. auch für die Schmutzwasserableitung eine Rückhaltung auf der privaten Grundstücksfläche notwendig.

Grundsätzlich wird aber auf Ebene der vorliegenden Planung davon ausgegangen, dass eine ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung im Sinne der gesicherten Erschließung hergestellt werden kann.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Für das Planungsgebiet wurden im Zuge der durchgeführten Bodenuntersuchungen auch eine Überprüfung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Hierbei zeigte sich, dass die Böden im Planungsgebiets zumindest in Teilbereiche eine oberflächennahe Versickerung zulassen. Dementsprechend ist für unbelastete Niederschlagswässer, bspw. aus den Dachflächen eine örtliche Versickerung der Ableitung zwingend vorzuziehen und bei den weiteren Ausgestaltungen der Entwässerungsanlage zur berücksichtigen.

Aus der Erfahrung mit entsprechenden Böden im Umfeld ist allerdings nicht davon auszugehen, dass eine vollständige Versickerung im Planungsgebiet möglich sein wird. Für das Plangebiet soll daher zu Gewährleistung einer gesicherten Entwässerung eine Möglichkeit zur Ableitung des Oberflächenwassers zur nächsten Vorflut zu realisieren.

Das anfallende Oberflächenwasser soll daher aufgrund der Topografie im Planungsgebiet gesammelt und daran anschließend gedrosselt in nordöstlicher Richtung zur nächsten Vorflut abgeleitet werden.

Da die mögliche Ableitung des Niederschlagswassers somit über bestehende, bereits belastete Vorflutstrukturen erfolgen soll, welche zudem durch bestehende Siedlungsflächen verlaufen, kann keine unkontrollierte Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen. Vielmehr kann nur eine kontrollierte und gedrosselte Ableitung erfolgen. Entsprechend der Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt ist hierbei der Ulsenbach als Vorflut anzusehen. Die Ableitung zum Ulsenbach kann ab dem Schützenhaus über einen zu ertüchtigenden Niederschlagswasserkanal erfolgen. Zwischen dem Plangebiet und diesem Kanal muss aber eine neue Ableitung hergestellt werden. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde durch den Markt Wilhermsdorf sowie den Zweckverband intensiv untersucht, wie eine geordnete Rückhaltung und Niederschlagswasserableitung realisiert werden kann. Hierbei wurden auch die Planungen für das geplante Wohn- und Gewerbegebiet einbezogen, da auch für diese Flächen eine Niederschlagswasserableitung in Richtung der Vorflut Ulsenbach realisiert werden muss.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde im Ergebnis die Planung einer gemeinsame Rückhaltemaßnahme für die vorliegenden Planfläche sowie die Gewerbegebietsflächen beschlossen. Diese wird am Nordostrand des geplanten Gewerbegebietes östlich der vorliegenden Plangebietsflächen realisiert und für das hier maßgebliche Plangebiet ein offener Graben entlang des Nordrands der mit dem Gewerbegebiet überplanten Flächen als Anschlussmöglichkeit realisiert. Über diesen Graben kann das nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in Richtung der Vorflut abgeleitet werden.

ENTWURF

Die Rückhaltemaßnahme im östlich angrenzenden Gewerbegebiet wird dabei zur Minimierung der Auswirkungen auf die Unterlieger auf den Ablauf eines 1 jährlichen Niederschlagsereignisses der unversiegelten Ackerflächen begrenzt. Um die Sicherheit für die Unterlieger weiter zu erhöhen, wird das Regenrückhaltebecken auf die Pufferung eines 100-jährigen Regenereignisses ausgelegt. Somit wird eine größtmögliche Sicherheit für die Unterlieger sichergestellt und gleichzeitig eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet. Somit kann in angemessener Weise auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen reagiert werden und auch eine übermäßige Inanspruchnahme von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagwasser vermieden werden.

Um auszuschließen, dass in die Niederschlagswasserableitung verunreinigte Niederschlagswasser abgeleitet werden, war es aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes angezeigt, auf Ebene des Bebauungsplans verbindliche Festsetzungen über ggf. erforderliche Vorreinigungen von Niederschlagswasser aufzunehmen. In die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage darf demnach nur gering belastetes Abwasser (Kategorie I) gem. Tabelle 3 des DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102, Fassung 12-2020 (zu beziehen über Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), Theodor-Heuss-Allee 17 53773 Hennef) eingeleitet werden. Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist im Vorfeld eine Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102, Fassung 12-2020 durchzuführen. Ergibt sich aus der Ermittlung eine Behandlungsbedürftigkeit, so sind die notwendigen Behandlungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen vor der Ableitung in die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage zu realisieren. Alle Maßnahmen sind mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal im Vorfeld der Realisierung abzustimmen.

Im Zuge der notwendigen Erschließungsplanung erfolgt eine detaillierte Ausarbeitung. Die erforderlichen Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung werden bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Fürth rechtzeitig gestellt. Gefahren aus Starkregenereignissen werden dabei intensiv in die Planungen mit einbezogen.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu sammeln und wo möglich für innerbetriebliche Zwecke, z. B. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Soweit die Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. Hierfür ist in diesem Fall aber ein getrenntes Versorgungsnetz im Gebäude zu errichten.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

ENTWURF

Die Entwässerungssatzung (EWS) des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Die Versorgung für Strom erfolgt voraussichtlich aus dem Netz der N-Ergie. Entsprechend der Vereinbarungen mit dem Gemeindewerke Wilhermsdorf soll durch die Versorgung des vorliegenden Plangebietes sowie des östlich angrenzenden Gewerbegebietes durch die N-Ergie Netz GmbH realisiert werden. Die Leitungen, Umspannstationen und entsprechende Hausanschlüsse müssen noch hergestellt werden. Dies wird im Rahmen der weiteren Erschließung für die städtebauliche Gesamtentwicklung an der Steige mit den beiden Versorgern abgestimmt.

Für die Wasserversorgung durch die Gemeindewerke Wilhermsdorf ist ebenfalls eine Netzerweiterung notwendig. Dieser erfolgt im Rahmen der Gesamtentwicklung an der Steige. Die Gemeindewerke planen im Bereich des neuen Gewerbegebietes einen neuen Hochbehälter zu errichten. Von einer ausreichenden Wasserversorgung kann daher voraussichtlich ausgegangen werden.

Zur Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind neue Anschlussleitungen zu erstellen. Die entsprechenden Versorger werden bei der Erschließungsplanung beteiligt und die koordinierte und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt. Wo möglich wird versucht, gemeinsame Kabeltrassen zu realisieren und hierbei im Bereich bereits grundsätzlich notwendiger Erdbauarbeiten für Kanäle und Wasserleitungen zu nutzen.

Anschlussmöglichkeiten für alle Medien bestehen aller Voraussicht nach durch Erweiterung der geplanten neuen Medienstrukturen von Osten aus dem dort geplanten Gewerbegebiet.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. N-ERGIE Netz GmbH, Gemeindewerke Wilhermsdorf, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Das Planungsgebiet wird aktuell von einer 20 kV Doppelleitung der N-ERGIE Netz GmbH gequert.

Westlich des Planungsgebietes verläuft eine 380 kV Freileitung der Tennet TSO, die Leitung ist u.U. zum Repowering vorgesehen. Aus diesen entstehen in der Bestandssituation zunächst Schutzzonen.

Die Schutzzonen der 380 kV wurden dahingehend beachtet, dass von der bekannten Achse der Hochspannungsleitung ein 40 m Abstand im Minimum beachtet wurde.

Hinsichtlich der 20 kV Freileitung der N-Ergie soll nach der erfolgten Vorabstimmung des Markts Wilhermsdorf mit der N-Ergie eine Erdverkabelung der bestehenden Freileitung vorgenommen werden. Diese soll nach Osten in den geplanten Grünstreifen zwischen Sondergebiet und geplanten Gewerbegebiet verlegt werden. Hiermit können die erforderlichen Schutzzonen der Freileitung deutlich minimiert werden und eine Bebauung . Dies wurde bei den vorliegenden Planungen als Grundvoraussetzung angenommen. Soweit eine Erdverkabelung nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, sind im Planungsgebiet die Schutzzo-

ENTWURF

nen der Freileitung von in der Regel ca. 10 m von der Achse zu beachten. Dementsprechend sind Planungen im Bereich der dann relevanten Schutzzone im Vorfeld mit dem Versorger abzustimmen. Es ist in dabei davon auszugehen, dass im Falle des Erhalts der bestehenden Freileitung Einschränkungen in der Umsetzung der Planungsabsichten bzgl. der Geländeveränderungen, Gebäudepositionen sowie Lagernutzungen kommen kann. Grundsätzlich wird aber seitens des Markts Wilhermsdorf für den Abschnitt entlang des Planungsgebietes eine Erdverkabelung der Leitung der N-ERGIE Netz GmbH angestrebt. Hiermit können Gefährdungspotenziale minimiert werden. Die entsprechenden Vereinbarungen hierzu werden zurzeit vorbereitet.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Fürth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Das Sondergebiet ist so ausgeführt, dass eine ausreichende Möglichkeit besteht die Abfallbehältnisse so bereitzustellen, dass keine Beeinträchtigung für die Abfallfraktionen entsteht. Ggf. ist aber aufgrund der Dimension der geplanten Nutzungen in Abstimmung mit den privaten Grundstückseigentümern auch eine Abholung auf den privaten Grundstücksflächen möglich.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabenträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Planungsgebiet nicht bekannt. Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 1,2 km östlich des Planungsbereiches, das nächste Bodendenkmal ist ca. 400 m in südwestliche Richtung entfernt. Es handelt sich hierbei um einen Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Im Zuge der Beteiligung zum Vorentwurf der Planungen wurde durch das bay. Landesamt für Denkmalpflege ein Denkmalvermutungsverdacht für das Plangebiet mitgeteilt. Der Markt Wilhermsdorf hat daher noch im Jahr 2022 Sondagen im Bereich des Plangebietes durchführen lassen. Befunde, welche die Denkmalvermutung bestätigt hätten, sind dabei nicht zu Tage getreten. Die Planflächen wurden daher wieder aus dem Denkmalvermutungsfall entlassen. Grundsätzlich kann aber das Vorkommen archäologischer Befunde nicht ausgeschlossen werden. Es gilt daher: Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/235 85-0, zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.06.2023

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit

ENTWURF

die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Zur Minimierung dieser Auswirkungen sollten bei Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, diese bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie die Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

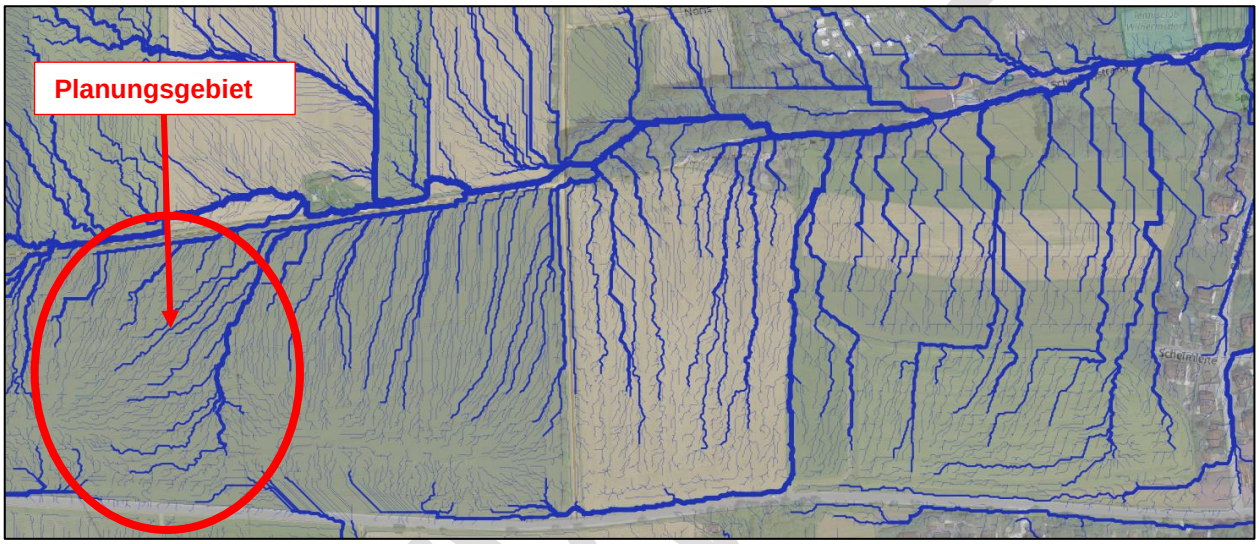
Gefährdungen für das Planungsgebiet aus dem städtebaulichen Umfeld werden aufgrund der topographischen Verhältnisse nach aktuellem Planungsstand nicht erwarten. Zudem kann anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden.

Eine Gefährdung des städtebaulichen Umfeldes durch die vorliegenden Planungen kann durch die topographischen Verhältnisse und die Lage des Planungsgebietes nach aktuellem Kenntnisstand nur dann ausgeschlossen werden, wenn im Zuge der vorliegenden Planungen umfangreiche Schutzmaßnahmen in

ENTWURF

Form von Niederschlagswasserrückhaltungen umgesetzt werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet in das Umfeld ist dabei mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Grundsätzliche Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung (Dammausbildungen) hinreichend minimiert werden.

Zur Bewertung der Gefahren aus dem Abfluss von Niederschlagswassers auf der Oberfläche wurde für das Planungsgebiet zunächst eine Fließwegeanalyse der Bestandssituation vorgenommen. Nachstehende Darstellung zeigt den Abfluss von Niederschlagswasser auf der Oberfläche in der Bestandssituation. Hierbei zeigt sich deutlich, dass der natürliche Oberflächenwasserabfluss in Richtung der bestehenden Siedlungsstrukturen erfolgt. Bei den weitergehenden Planungen ist daher dafür Sorge zu tragen, dass diese Gefahren aus den Veränderungen des Oberflächenabflusses nicht verstärkt werden und im besten Fall die bestehenden Gefahren sogar minimiert werden.



Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen.

Im vorliegenden Fall werden diese Gefahren vor allem für den Bereich der tieferliegenden Siedlungsflächen von Wilhermsdorf im Osten gesehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte mit dem Markt Wilhermsdorf und ggf. einen Versicherer abgestimmt werden.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, als Initialmaßnahmen zur Minimierung der Gefahren für das Umfeld, die geplanten Rückhaltebecken für Niederschlagswasser vorrangig zu erstellen und bei den Baumaßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass Niederschlagswasser durch die Geländeausbildung im Bereich der Baumaßnahmen diesen Becken zugeführt ist. Ggf. sind zusätzliche Zwischenpuffer auszubilden.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Sondergebiet für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Wilhermsdorf mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit Gebäudehöhe von bis zu 12 m im geplanten Sondergebiet zulässig. Somit kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann.

Die Feuerwehr des Marktes Wilhermsdorf verfügt über kein Drehleiterfahrzeug. Die Feuerwehr im benachbarten Langenzenn verfügt über ein entsprechendes Drehleiterfahrzeug, das im Einsatzfall mit alarmiert werden kann. Es kann aber nicht sichergestellt werden, dass dieses Fahrzeug in Rettungsfall sicher verfügbar ist. Der Nachweis des zweiten Rettungsweges kann daher nicht ausschließlich auf die Rettungsmittel der Feuerwehr abgestellt werden, wenn die geplanten Gebäudehöhen die max. möglichen Anleiterhöhen für die Rettungsmittel der örtlichen Feuerwehr von 8,0 m über dem Gelände überschreiten.

Es wird angeraten, in diesem Fall eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppenhaus vorzusehen und baulich zu errichten.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Wilhermsdorf beträgt ca. 1,5 km.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen im geplanten Sondergebiet mit einem notwendigen Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Werden darüber hinausgehende Löschwassermengen erforderlich, so sind diese als vorhabenbezogene Löschwasserbevorratungen auf der privaten Grundstücksfläche vorzuhalten.

Es ist die Errichtung eines neuen Hochbehälters des Wasserversorgers im benachbarten Gewerbegebiet geplant, so dass der Grundschutz aus dem Trinkwassernetz mit hinreichender Sicherheit mit benannter Höhe garantiert werden kann. Sollte ein höherer Bedarf an Löschwasser bestehen ist dieser über eine separate Löschwasserbevorratung sicherzustellen. Dies wird im weiteren Planungsprozess einer weitergehenden Überprüfung unterzogen und ggf. im Planungsgebiet Flächen für eine Löschwasserrückhaltung mit vorgesehen.

Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die bestehende Straße „An der Steige“ erschlossen. Die ehemalige Staatsstraße weist eine ausreichende Breite für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen auf.

Die Entfernung des Grundstücks zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass für alle Bereiche die Erreichbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Es befinden sich im Umfeld landwirtschaftliche Nutzungen, aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Die bestehenden Freileitungen am Ostrand der gewerblichen Nutzflächen sind zur Erdverkabelung vorgesehen. Gefahren für die Freileitung sind daher zunächst nicht zu erwarten. Zur

ENTWURF

bestehenden Hochspannungsleitung im Westen wird die erforderliche Schutzzone eingehalten, so dass hier auch keine zusätzlichen Gefahren zu erwarten sind.

Für die weiteren Siedlungsstrukturen im Umfeld bestehen im Brandfall zunächst als abstrakt zu bewertende Risiken aus Rauch und Abgasen. Diese sind im Katastrophenfall durch entsprechende Messungen zu erfassen und zu bewerten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich
Im geplanten Sondergebiet soll ein Transportunternehmen für Baustoffe angesiedelt werden. Es können aus diesen Nutzungen u. U. Risiken aus explosionsgefährdeten Stoffen, Maschinen etc. entstehen.

Die Brandschutzrisiken können sinnvoll nur gesondert in einem jeweiligen vorhabenbezogenen Brandschutzkonzept erfasst, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festgelegt. Dies erfolgt auf Ebene des konkreten Bauantrags. Die örtliche Feuerwehr ist für allgemein aus Gewerbegebieten zu erwartenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken
Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen" (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Alle brandschutztechnischen Risiken der Nutzungen sind aufgrund der Komplexität individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Als wesentliche Emissionen sind sowohl um vorliegenden Fall Belastungen aus den geplanten gewerblichen Nutzungen als auch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen im städtebaulichen Umfeld zu erwarten.

Für den Bebauungsplan wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 09117545306-0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurden darin die wesentlichen Vorbelastungen erfasst und basierend auf den Planungen die notwendigen Berechnungen der zu erwartenden Emissionen durchgeführt sowie die sich hieraus ergebenden notwendigen Maßnahmen für die Planungen ermittelt. Dieses Gutachten bildet im Weiteren die Grundlage für erforderlichen Abwägungen zur Verträglichkeit der Planungen sowie für die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Lärmimmissionsschutz aus den geplanten Nutzungen
Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Lärmimmissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Als Beurteilungsgrundlage der im Planungsgebiet zu erwartenden Lärmimmissionsbelas-

ENTWURF

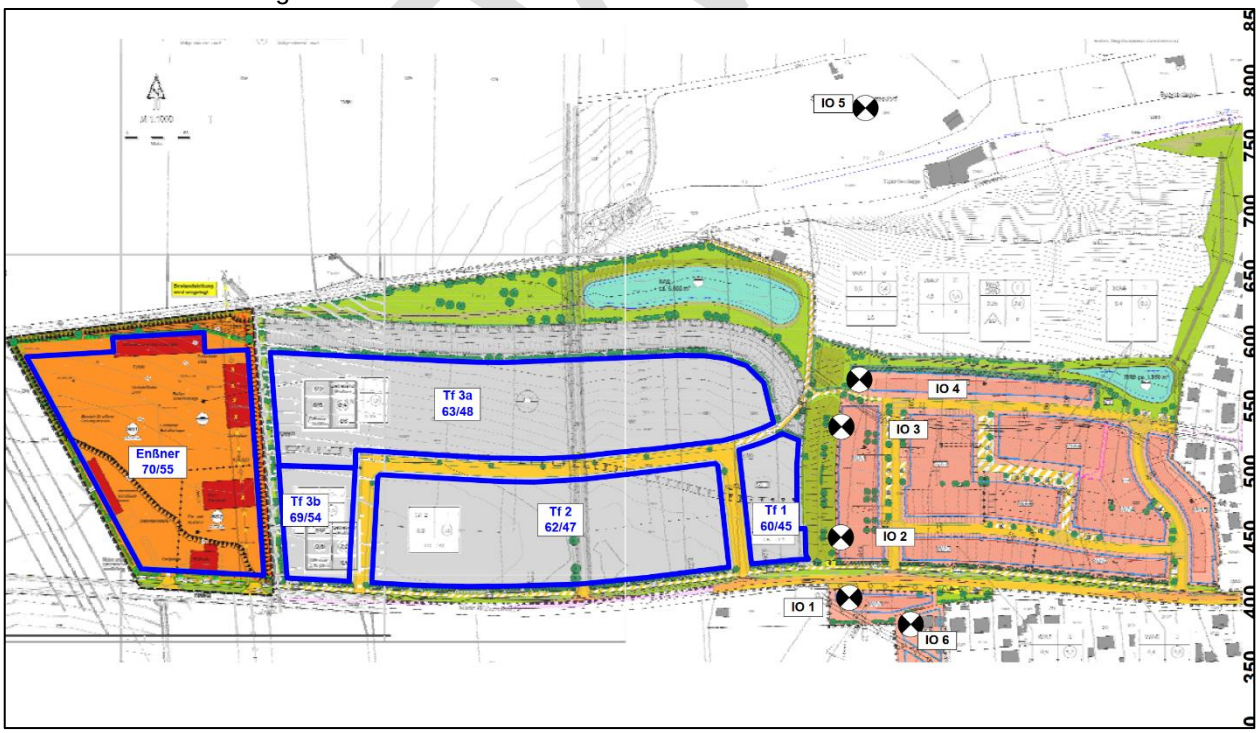
tungen werden hierbei vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, im Abwägungsfall sind aber auch die Immissionsricht- bzw. -grenzwerte der maßgeblichen Fachgesetzgebungen zu beachten.

Entsprechend der geltenden gesetzlichen Normungen sind dabei aufgrund der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen zwei differenzierende rechnerische Betrachtungen der Lärmimmissionen erforderlich.

Lärmimmissionsschutz aus Betriebslärm (gewerblich)
Aus den geplanten gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen aus dem Betriebshof entstehen, diese sind im Sinne der Maßgaben der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu erfassen und zu bewerten. Die planinduziert zu erwartenden Verkehrslärmemissionen aus dem Planungsgebiet sind des Weiteren zusätzlich nach den Maßgaben der Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu bewerten.

Das beauftrage Fachbüro Messinger + Schwarz, Bauphysik Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach an der Pegnitz hat auf Basis der bisherigen Planungen für die Nutzungen sowie bekannter Emissionen vergleichbarer Anlagen eine Untersuchung und Begutachtung der zu erwartenden Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld vorgenommen. Berücksichtigt wurden dabei die Vorbelastungen aus den geplanten Nutzungen des Bebauungsplans Wohn- und Gewerbegebiet „West“ im Umfeld.

Seitens des Gutachters wurden auf dieser Basis anschließend die maßgeblichen Immissionsorte im städtebaulichen Umfeld sowie innerhalb des Planungsgebiets ermittelt. Berücksichtigt wurden hierbei sowohl bereits bestehende Gebäude als auch planungsrechtlich zulässige Bebauungen. Diese Immissionsorte stellen die relevanten Bezugsorte für Ermittlung und Bewertung der max. zulässigen Immissionsbelastungen aus den Emissionen aus dem Planungsgebiet dar. Maßgebliche Immissionsorte sind im weiter östlich anschließenden geplanten neuen Wohngebiet sowie an Immissionsorten im Umfeld. Diese Immissionsorte IO 1 – IO 6 sind wie folgt verortet:



Es war daher fachlich angezeigt und erforderlich für die geplanten Sondergebietsflächen eine Emissionskontingentierung durchzuführen, so dass auch mit den neuen Sondergebietsflächen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten bzw. weiter relevant erhöht

werden. Die Kontingentierung erfolgt in der Form, dass iterativ maximal mögliche Emissionskontingente vergeben werden. Als Startwert werden den jeweiligen Emissionsbezugsflächen ein Emissionskontingent in Abhängigkeit von den beachtenswerten Tag und Nachtzeiträumen zugewiesen. Im Anschluss wurden die Emissionskontingente für die Teilflächen so lange variiert, bis an den betreffenden maßgeblichen Immissionsorten, die sich ergebenden Schallimmissionskontingente eine Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtewerte nach TA Lärm gewährleisten. Berücksichtigt wurden hierbei auch die möglichen Emissionen aus dem östlich angrenzenden geplanten Gewerbegebiet. Das vorliegende Schallschutzgutachten wurde dabei unter besonderer Berücksichtigung und Beachtung der dort vorgesehenen Nutzungen und der dort bestimmten Emissionskontingente ermittelt und bestimmt.

Entsprechend dieser Maßgaben ergeben sich Grenzwerte für die Nutzflächen, welche im weiteren Planungsprozess als Festsetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Umfeld im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Die künftigen Sondergebietsflächen werden daher nach der Art des Betriebes und Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 /03/ im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Bezeichnung	**Flächengröße in m²**	**Emissionskontingent bzw. Immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel L_{EK} in dB(A) / m²**	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	**Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)**
SO Betriebs- und Recyclinghof Enßner	ca. 23.095 m²	≤ 70	≤ 55

Zu beachten ist, dass das o.g. Kontingent auf die Grundstücksfläche bzw. auf einen Betrieb oder Anlage bezogen ist. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an die DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Dabei ist auch zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet der sich aufgrund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{EK} des Betriebes am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{EK} = Immissionswert – 15 dB(A) – Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12.

Da im Planungsgebiet auch die Nutzung eines Bauschuttbrechers geplant ist, war es planerisch ursprünglich angezeigt, grundsätzlich in östlicher Richtung zu den weiteren Siedlungsstrukturen auch die Möglichkeit der Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden vorzusehen. Im Rahmen des erstellten Gutachtens wurde allerdings festgestellt, dass auf solche Maßnahmen aufgrund des großen Abstandes zu den nächsten Wohnbauflächen in Abwägung aller Belange verzichtet werden kann.

Abweichungen von den im Bericht Nr. 2111/2705A benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

ENTWURF

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass mit der Emissionskontingentierung die Planwerte und somit die zulässigen Gesamtimmissionen an den relevanten Immissionsorten im Planungsgebiet selbst sowie städtebaulichen Umfeld eingehalten sind. Hiermit ist der Schallschutz der Nachbarschaft angemessen gewährleistet. Die Verträglichkeit der Planungen mit dem Umfeld kann somit, trotz der „Nähe“ von Wohn- und Gewerbestrukturen als gegeben erachtet werden.

Unabhängig von den Festlegungen der Emissionskontingente können die Geräuschimmissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b) TA Lärm von 65 / 50 dB(A) tags / nachts unter Beachtung der Summenwirkung überschreiten. Die Einhaltung der IRW für ein SO ist daher mit zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere den Fall möglicher Betriebsleiterwohnungen, soweit diese realisiert werden müssen oder sollen. Entsprechend schutzbedürftige Nutzungen sind daher sorgsam bzgl. ihrer Auswirkungen abzuwägen.

Die ermittelten Flächenkontingente pro m² Fläche sind aller Voraussicht nach planerischem Ermessen als ausreichend zu erachten, um die Ansiedlung der Nutzungen des Vorhabenträgers zuzulassen. Einschränkungen für die Nachtzeit im Freien sind jedoch zu beachten Diese sind in Abwägung aller Belange und unter besonderer Berücksichtigung der besonderen Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen als vertretbar und angemessen zu erachten. Eine sinnvolle Nutzung der neu entwickelten Sondergebietsflächen bleibt gewahrt.

Die auf einem Betriebsgrundstück tatsächlich installierbaren Schallleistungspegel ggf. künftig höher sein als die in der Kontingentierung bei freier Schallausbreitung berechneten Werte, da hierbei die individuellen Anordnungen der baulichen Anlagen vollständig mitberücksichtigt werden können. Grundsätzlich sollte aber bereits im Vorfeld auf eine sorgfältige auf die Belange des Schallschutzes abgestimmte Standort- und Betriebsplanung Rücksicht genommen werden. Folgende Stichpunkte sind hier zu nennen:

- Lärmabschirmung von z.B. Pkw-Parkplätzen etc. durch Gebäudeanordnung
- Anordnung von „lauten“ maßgebenden Schallquellen entfernt von nahen Immissionsorten
- Verlagerung bzw. Anordnung von lärmintensiven Betriebsabläufen nur innerhalb von Gebäuden insbesondere nachts
- Immissionsort abgewandte Lage von schallemittierenden Gebäudeöffnungen
- Lärmabgeschirmte Verkehrsführung und Anordnung von Lkw-Abstellflächen auf den Betriebsflächen

Diese konkreten Maßnahmen können aber erst im Zuge der individuellen Vorhabenplanungen entsprechend der tatsächlich geplanten Nutzung entwickelt und bestimmt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans stellt die vorgenommene Emissionskontingentierung in angemessener Weise die Beachtung der Belange des städtebaulichen Umfeldes dar.

Problematisch ist bei Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung oftmals die Tonhaltigkeit von Geräuschen. Sofern an den Immissionsorten tonartige Geräusche im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gem. dem Vorgaben der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) bei den Berechnungen gesondert zu berücksichtigten.

In der Gesamtbetrachtung kann unter Beachtung der vorstehenden Annahmen und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz aus Immissionen im Sinne des Gewerbelärms hinreichend gewährleistet werden kann. Die geplanten Nutzungen können in angemessener Weise realisiert werden. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der geplanten konkreten Betriebsbeurteilung im Rahmen eines gesonderten Schallschutzgutachtens für den Bauantrag zum Vorhaben.

Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm:

ENTWURF

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Das betrifft insbesondere die bestehenden Siedlungsstrukturen östlich des Planungsgebietes. Die Bewertung erfolgt dabei entsprechend der Maßgaben der RLS-19 unter Abwägung und Bewertung der Immissionsbelastungen entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. im Rahmen der zulässigen Abwägung der Immissionsbelange auch unter Anwendung der der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Durch den Fachgutachter wurde hierzu zunächst die Belastung an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld in der Bestandssituation untersucht. Dies erfolgt getrennt nach dem RLS-19 zu betrachtenden Immissionszeiträumen Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) sowie Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) um insbesondere mögliche Belastungen im Nachtzeitraum richtig zu berücksichtigen. Die Belastungen in der Bestandssituation werden dabei als sog. Prognosenullfall für das Prognosejahr ermittelt. Dies wird im vorliegenden Fall das Jahr 2035 sein.

Neben den Verkehrsmengen des fließenden Straßenverkehrs gehen weitere schalltechnische Parameter wie zulässig Geschwindigkeiten, Lkw-Anteile, Straßen-/Fahrbahnbelag und Längsneigung in die Berechnung mit ein. In die Berechnungen sind entsprechend der Normung und Vorgaben der RLS-19 auch Schallreflexionen sowie die abschirmende Wirkung von Gebäude eingeflossen und dementsprechend im Rechenmodell berücksichtigt.

Grundlage sind die mittels Verkehrszählung und Verkehrsprognose ermittelten Verkehrsbelastungen auf der Straße „An der Steige“. Diese wurden für die Berechnungen der Immissionsbelastungen in maßgeblichen durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) für die Betrachtungszeiträume Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sowie Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überführt.

Die aus den unterschiedlichen geplanten Nutzungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen wurden anschließend im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ermittelt. Die nach standardisierten Verfahren ermittelten Verkehrsmengen wurden dann entsprechend auf die zu erwartenden Richtungen und Wegebeziehungen verteilt und nach Tag- und Nachtzeitraum gegliedert.

Durch einen Vergleich der Verkehrslärmimmissionen im Prognosenullfall 2035 mit Planfall 2035 kann die Veränderung der lärmtechnischen Auswirkung durch den Straßenverkehr an den Wohnbauflächen im Umfeld Planungsgebietes aufgezeigt und bewertet werden.

Für Wohngebiete sind für die Bewertung der Immissionsbelastungen dabei zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 Lärmschutz im Städtebau von Tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) heranzuziehen. Im Abwägungsprozess dürfen aber auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (IGW) von tags 59 und nachts 49 dB(A) angewandt werden.

Auf dieser Basis wird an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld geprüft, ob eine verträgliche Entwicklung der Flächen möglich ist. Für die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet selbst wird ebenfalls geprüft, ob eine verträgliche Entwicklung möglich ist, oder ob ggs. Festsetzungen zum Immissionsschutz für eine verträgliche Planung notwendig sind.

Die Belange des Immissionsschutzes sind hierbei als abwägungsrelevantes Gut zu erachten. Für die Abwägung von wesentlicher Bedeutung ist daher der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wonach eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe vorgenommen wird.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 haben dabei keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des angestrebten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie als zu berücksichtigender Belang in die Abwägung einzustellen Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 wird

ENTWURF

ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Als Ausgleich sollten jedoch möglichst andere geeignete Maßnahmen (aktiver oder passiver Art) getroffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dort wo aktive Schutzmaßnahmen entweder technisch nicht möglich oder städtebaulich unerträglich sind, sind als Ersatz zumindest passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen anzustreben

Wie auch im Rundschreiben IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014 des damaligen bay. Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr dargelegt „ ... ist die Gemeinde [Im Bauleitplanverfahren, J.B] allerdings nicht von vorneherein gehindert, im Wege der Abwägung Nutzungen festzulegen, die die Richtwerte der DIN 18005 über- oder unterschreiten. Dies folgt zum einen daraus, dass die Abwägung im Bauleitplanverfahren ein Zurückstellen einzelner Belange - bei entsprechend gewichtigen anderen Belangen ohnehin zulässt, zum anderen aber daraus, dass die technischen Regelwerke gerade keinen Rechtssatzcharakter haben, sondern nach der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 - 4 CN 2.06 juris -) lediglich „… als Orientierungshilfen im Rahmen gerechter Abwägung herangezogen werden können“.“

Auch aus dem Bereich Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm hat sich im Rahmen des erstellten Gutachtens gezeigt, dass aufgrund des verhältnismäßig großen Abstandes des Planungsgebietes zu den nächsten immissionsrelevanten Wohnbauflächen keine Auswirkungen ergeben. Der Zu- und Abfahrtsverkehr soll zukünftig im Wesentlichen nach Westen zur Staatsstraße 2252 erfolgen, so dass für die östlich gelegenen Wohnbauflächen keine erheblichen negativen zusätzlichen Immissionsbelastungen aus den vorliegenden Planungen zu erwarten sind.

Staub- und Geruchsimmissionen:
Im Planungsgebiet sind im Bereich der zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich auch Lagerflächen und Lagerbetriebe zulässig. Von diesen können u.U. auf Staubemissionen ausgehen. Ggf. sind zur Vermeidung übermäßiger Belastungen des Umfeldes bei entsprechenden Nutzungen Maßnahmen zur Bindung möglicher Staubbelastungen (Wasserbenetzung der Lagerflächen etc.) durchzuführen. Dies ist individuell im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und ggf. umzusetzen. Von einer weitergehenden Begutachtung auf Ebene des Bebauungsplans wurde nach sorgsamer Würdigung abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Emissionen durch betriebliche Maßnahmen hinreichend minimiert werden können, so dass keine gesonderten Festsetzungen erforderlich sind.

Grundsätzlich können Geruchsimmissionen aus gewerblichen Nutzungen in einem Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Ermittlung und Bewertung von Geruchsstoffimmissionen aus gewerblichen und industriellen Anlagen kann auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GRIL) hinreichend sicher erfolgen. Entsprechend der Maßgaben der Richtlinie sind unter Beachtung der konkreten Vorhabenplanung dann ggf. individuelle Maßnahmen zur Einhaltung der max. zulässigen Belastungen für das städtebauliche Umfeld zu realisieren. Somit kann hinreichend sicher davon ausgegangen werden, dass für das Umfeld keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind. Gesonderte Begutachtungen sind in diesem Zusammenhang auf Ebene des Bebauungsplans entbehrlich.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb
Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die Straße „An der Steige“ abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand, aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

ENTWURF

auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden. Zudem wird davon ausgegangen, dass Zu- und Abfahrtsverkehr im Regelfall überwiegend von der Staatsstraße aus, d.h. von Westen, ohne Belastung der bestehenden Siedlungsstrukturen aus erfolgen kann.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen:
An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Stromfreileitungen
Aus den bestehenden Freileitungen am Ost- und am Westrand des Planungsgebietes besteht grundsätzlich zu einem gewissen Grad Immissionsbelastungen aus elektromagnetischen Feldern bzw. Lärm. Da die Freileitung östlich des Planungsgebietes zur Erdverkabelung vorgesehen ist, wird hieraus nicht mit erheblichen Belastungen und Einschränkungen der Nutzbarkeit im Planungsgebiet gerechnet.

Zur Hochspannungsleitung im Westen wird eine ausreichende Schutzzone eingehalten, so dass nicht mit übermäßigen Belastungen zu rechnen ist.

Grundsätzlich wird angeraten, im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nochmals eine Prüfung der möglichen Störempfindlichkeit technischer Geräte aufgrund möglicher elektromagnetischer Felder im Umfeld der überplanten Flächen vorzunehmen. Nach Industrienorm zertifizierte Geräte sind immer Geräten des „Hausgebrauches“ vorzuziehen.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:
In der Gesamtabwägung kann daher unter Beachtung des bisherigen Ermittlungen des Fachgutachters und der auf dieser Basis getroffenen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

13. Altlasten und Kampfmittelbelastungen

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Im erstellten Bodengutachten konnten keine Hinweise auf Altlasten gefunden werden. Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden organoleptisch

ENTWURF

kein Schadstoffauffälligkeiten festgestellt (z.B. stark riechend, deutlich verfärbt etc.). Sollte bei Aushub organoleptisch auffälliges Material auftreten, so ist das auffällige Material getrennt zu lagern, abzudecken, zu beproben und zu analysieren. Eine Vermischung von organoleptisch auffälligem Material mit unauffälligem natürlich anstehendem Boden ist zu vermeiden.
Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet ist, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere Ersatzbaustoffverordnung, Verfüllleitfaden – EPP, LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und der Landratsamt Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Der Markt Wilhermsdorf hat für das Marktgemeindegebiet eine Luftbildauswertung auf mögliche Kampfmittelbelastungen durchführen lassen. Für die hier überplanten Flächen ergeben sich hieraus keine konkreten Anhaltspunkte auf Kampfmittelbelastungen. Es wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um orientierende Aussagen handelt, welche die individuell im Zuge der Baumaßnahmen erforderlichen Untersuchungen nicht ersetzen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Grundsätzlich gilt, dass die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht durch Gebäude, Wege, Lagerflächen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden naturnah und versickerungsfähig zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind als Vegetationsflächen mit Rasen oder Wiesenflächen anzulegen und durch die Pflanzung standortheimischen oder klimaangepassten Bäumen und Sträuchern zu begründen. Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte Bäume und Sträucher der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Anteil von nicht bebauten Flächen im Planungsgebiet erhalten bleibt und ein gutes Verhältnis zwischen Siedlungsnutzungen sowie Freiflächen erhalten bleibt. Da es sich im vorliegenden Fall um eine sehr flächenintensive Nutzung handelt, ist davon auszugehen, dass sich möglich gestalterische Grünordnungsmaßnahmen hauptsächlich auf die Randbereiche des Planungsgebietes beschränken werden. Von der verbindlichen Festsetzung privater Grünflächen wurde in diesem Zuge abgesehen, da diese Flächen entsprechend der formell für die Ermittlung der zulässigen GRZ heranzuziehenden Grundstücksfläche in Abzug gebracht werden müssten. Dies würde eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der überplanten Fläche zur Folge haben.

ENTWURF

Um auf der anderen Seite aber eine sinnvolle Anordnung und grünordnerischen Gestaltung der Sondergebietsflächen zu gewährleisten, war es angezeigt im Planteil des Bebauungsplans Flächen mit Bepflanzungsgebot festzusetzen und hiermit insbesondere die erforderlich verträgliche Eingrünung der Sondergebietsfläche sicherzustellen. Die hierfür bestimmten Bereiche sind auch im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits als Grünflächen dargestellt. Grundsätzlich bestimmt wurde, dass der Anteil der nicht versiegelten Flächen am Plangebiet mindestens 20 % betragen muss. Somit ist klargestellt, dass weitergehende Überschreitung der max. zulässigen GRZ von 0,8 ausgeschlossen sind. Eine Befreiung hiervon kann aus Gründen des Bodenschutzes nicht erteilt werden. Die Versiegelung der Freiflächen ist grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgt. Die Standorte für die Baumpflanzung sind, soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nichts Anderweitiges festgesetzt ist, innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Entsprechende Verpflichtungen werden auch im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Zur landschaftsverträglichen Einbindung in das Umfeld ist das Planungsgebiet im Süden, Westen und Norden auf den hierfür im Planblatt festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot mit standortheimischen oder standortgerechten Sträuchern, Hecken und einzelnen Bäumen der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen. Die Eingrünungsmaßnahmen sind zwingend erforderlich, um den mit den Planungen verbundenen zunächst als erheblich einzustufenden Eingriff in das Landschaftsbild auf eine geringe Eingriffsschwere abmindern zu können. Eine Einfriedung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Hecken- und Gehölzpflanzungen auf der Nord- und Westseite sind daher nicht zulässig. Sie müssen zu Gunsten einer guten Einbindung in die Landschaft freistehend entwickelt werden. Lediglich auf der Südseite kann eine Integration in die dort zu errichtende Hecke erfolgen, da dort durch den parallel verlaufenden neuen Radweg sowie die dortige Ortsstraße keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild bestehen.

Entlang der West- und Nordseite des Planungsgebietes ist eine Heckenstrukturen als ca. 5,0 m breite Eingrünung bestehend aus einem durchgängigen, mind. dreireihige Gehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, im Dreiecksverband, sowie Krautsaum zu pflanzen. Entlang der Südseite des festgesetzten Sondergebietes ist eine mind. 2-reihige Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung ist auch als Teil der Einfriedung zulässig. Die Hecke auf der Nordseite des Plangebietes ist dabei im Sinne der Wirksamkeit für die Eingrünung der neuen Siedlungsstrukturen auf der „Bergseite“ des Hanges zu pflanzen, da ansonsten Minimierungen im Sinne der Fernwirkung der Anlage nicht erreicht werden können.

Für die Heckenpflanzungen ist grundsätzlich standortgerechtes Pflanzmaterial der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig.

Grundsätzlich verzichtet werden sollte auf die Neupflanzungen landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume, da diese nicht Landschaftsraum entsprechen.

Auch für das geplante Sondergebiet wird aus Gründen des Klimaschutzes festgesetzt, dass flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge auf Vegetationsflächen ausgeschlossen sind. Ausgenommen sind lediglich Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

ENTWURF

Der Ausschluss ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken.
Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen keine Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken. Die im Sondergebiet zulässigen Außenlagerflächen, Schüttgutboxen und ähnliches gelten ausdrücklich nicht als Vegetationsflächen.

Aus grünordnerischer Sicht regelungsbedürftig war auch die Ausführung von Geländeabfangungen. Im Bereich der geplanten Gewerbegebietsfläche sind Höhenunterschiede ab einem Maß von 1,0 m abzutreppen. Die Breite der Abtreppung darf in beiden Fällen das Maß von 1,0 m nicht unterschreiten. Die Festsetzungen sind notwendig, um aus Geländeabfangungen entstehenden Geländeversprünge verträglich zu entwickeln. Grundsätzlich sind Böschungen immer zu bevorzugen. Aus Gründen der guten landschaftlichen Einbindung wird die Ausführung von Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft ausgeschlossen. Hier dürfen ausschließlich verträgliche Böschungen entwickelt werden. Die nach Norden baulich ausgebildeten Böschungen sind dauerhaft als versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen und/oder mit standortheimischen Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Regelungsbedürftig war weiterhin die Grüngestaltung von offenen Stellplatzanlagen. Soweit notwendige Stellplätze nicht in die Gebäude integriert werden oder beispielsweise durch Solardächer überdacht werden, ist je 10 Kraftfahrzeugstellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, zur Gliederung der Stellplatzanlage, zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhaltende Fläche der Pflanzstelle darf dabei 10 m² nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m³ Vegetationstragschicht bzw. Baumsubstrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflanzstellen gegen schädliche Bodenverdichtungen, mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen. Die Maßnahme ist notwendig, um die durch offene Stellplatzanlagen entstehenden großen versiegelten Flächen hinsichtlich ihrer negativen Wirkungen auf das örtliche Kleinklima zu minimieren.

Im Sinne der Vermeidung artenschutzrechtlicher Aspekte wurden Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungsmaßnahmen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötung- oder Beeinträchtigungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert abzustimmen.

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

In der Gesamtabwägung der Planung sichern die Grünordnungsmaßgaben eine verträgliche Gesamtentwicklung und angemessene Einbindung in das Umfeld

ENTWURF

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt. Da das Planverfahren zu einem Zeitpunkt aufgenommen, als noch die Leitfadenvariante 2003/2004 aktuell war, erfolgte die Berechnung auf Basis des damals zur Anwendung empfohlenen Leitfadens. Im Dezember 2021 wurde durch das Landesamt für Umwelt ein erneuerter Leitfaden herausgegeben. Hierbei wurde die Berechnungsmethodik in Anlehnung an die Ermittlung gem. BayKompV neu aufgestellt. Der Markt Wilhermsdorf hat sich dazu entschlossen für den erforderlichen Ausgleich diese Berechnungsmethodik anzuwenden.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktezuordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die festgesetzte GRZ im Planungsgebiet. Auf die Anwendung eines Planminderungsfaktors wurde aufgrund der Art der Nutzung verzichtet.

Die Ermittlung erfolgte differenziert nach den betreffenden Biotoptypen und ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 67.795 Wertpunkten.

Die Eingriffsschwere wurde dabei in Abwägung der zu erwartenden Bodenversiegelung gewählt. Hierbei wurden im Wesentlichen auf die festgesetzte GRZ zurückgegriffen. Bei den mit Pflanzgebot versehenen Flächen wurde abweichend von der allgemein festgesetzten GRZ von 0,8 eine Beeinträchtigungsfaktor von 0,5 angesetzt. Hiermit werden die durch die dortigen Bepflanzungen entstehenden Minimierungen der Auswirkungen berücksichtigt. Straßen und Wegeflächen wurden mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,9 angesetzt. Dies entspricht den auch bzgl. der Ermittlung der Versickerungsfähigkeit anzuwenden Versiegelungsfaktoren für entsprechende Flächen. Auf die Anwendung von Planfaktoren im Sinne der Minimierung der Auswirkungen wurde aufgrund der umfangreichen Eingriffe durch die Planung verzichtet.

14.2.2 Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 142 der Gemarkung Dippoldsberg werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es werden hier drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Entwicklungszielen entwickelt.

Laut durchgeführter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) durch das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth wurden im Planungsgebiet und im prüfungsrelevanten Umfeld eine Wiesenschafstelzte vorgefunden. Darüber hinaus konnten keine relevanten schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebebiet festgestellt werden.

Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf für die Wiesenschafstelze in Höhe 2.500 m² der auf einer mindestens 0,75 ha großen Acker- oder Wiesenfläche umgesetzt werden muss. Dieser erforderliche Blühstreifen wurden in Kombination mit den weiteren flächenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf der oben genannten externen Ausgleichsfläche umgesetzt. In Kapitel 16 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – werden die festgesetzten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen genau beschrieben.

ENTWURF

Die CEF-Maßnahmen sind dabei zwingend als vorgezogene Maßnahmen, also vor Baubeginn, umzusetzen. Die CEF-Maßnahme darf dabei zulässig auch auf den flächenbezogenen Ausgleich angerechnet. Insgesamt wird auf der benannten dazu gemäß untenstehender Tabelle eine Aufwertung der einzelnen Teilflächen vorgenommen.

Externe Ausgleichsfläche	Wertpunkte		Fläche in m²		Wertpunkte		Abzug Timelag	Aufwertung	Aufwertung
Fl. Nr. 142, Gem. Dippoldsberg									
Intensiv genutztes Ackerland (A11)	2,00	WP	16.581,0	Bewirtschafteter Acker mit standorttyp. Segetalvegeation (A12) Wechselbrache aus CEF - Maßnahme	4,0	WP	0,0	2,0	33.162,0
intensiv genutztes Grünland (G11)	3,00	WP	2.244,0	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland (G212)	8,0	WP	0,0	5,0	11.220,0
Intensiv genutztes Grünland (G11)	3,00	WP	3.039,0	G214 artenreiches Extensivgrünland (Blühwiese)	12,0	WP	1,0	8,00	24.312,0
			21.864,0	**Externer Gesamtausgleich**		**WP**			**68.694,0**
Erbrachter Gesamtausgleich						**WP**			**68.694,0**

Die vorstehend verkleinerte Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs einschließlich der Aufwertungsziele sind auch als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Die Verortung der Maßnahmenfläche sind zudem als gesonderte zeichnerische Darstellung in Form eines Lageplans dem Bebauungsplan beigefügt.

Auf der Maßnahmenfläche A1 ist die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche zu extensivieren (vgl. Ziel BNT A12) und eine Wechselbrache herzustellen. Die Ackerfläche ist erstmalig nach der Ernte zum Maßnahmenbeginn umzubrechen. Max. 50 % der Ackerfläche dürfen anschließend extensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche wieder eingesät und bewirtschaftet werden. Der verbleibende Flächenanteil ist zu grubbern und nicht einzusäen. Sie verbleibt im umgebrochenen Zustand. Im darauffolgenden Jahr sind die Flächen zu wechseln. Eine Mahd auf der nicht bestellten Fläche ist frühestens ab 01.08 zulässig. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Der Einsatz von Festmist ist zulässig. Ausnahmen für Pflanzenschutzmaßnahmen können beim Auftreten von Problemunkräutern durch die untere Naturschutzbehörde zu gelassen werden. Die dortige Fläche wurde als CEF-Maßnahme zum Ausgleich eines im Rahmen der Planungen das marktgemeindliche Wohn- und Gewerbegebiet bereits hergerichtet und wir hier im Sinne des flächenbezogenen Ausgleichs mit angewendet. Die Fläche kann somit grundsätzlich in der landwirtschaftlichen (reduzierten) Nutzung verblieben und die festgesetzte Maßnahme ist daher im Sinne einer produktionsinternen Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahme) zu erachten.

Die Maßnahmenfläche A2 wird gemäß der erstellten saP als CEF-Maßnahme für die Beeinträchtigung des Reviers der Wiesenschafstelze als Blühstreifen mit einer Fläche von ca. 3.039 m² vorgenommen. Verortet ist Flächen auf dem südlich an die Ackerfläche angrenzenden bisher intensiv genutzten Grünlandstreifen. Durch die intensive Grünlandnutzung Maßnahmenziel ist hier die Entwicklung eines Blühstreifens im Sinn des Zielbiotop- und Nutzungstyps (Ziel-BNT) G214 extensiv genutztes artenreiches Extensivgrünlandes.

Dies hat vorrangig durch einen weitestgehenden Verzicht auf die Bewirtschaftung und damit einhergehender Selbstentwicklung der Maßnahmenfläche zu erfolgen. Soweit sich der Blühstreifen durch die Selbstentwicklung nicht in geeigneter Weise einstellt, hat eine Einsaat der Flächen zur Erreichung des Zielbiotop- und Nutzungstyps mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil in der Deckung (Wildkrautmischung, z.B. „Blühende Landschaft“ oder Blumenwiese - Komponente, Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen, „Veitshöchheimer Bienenweide“ oder „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume“, Fa Saatgut-Zeller, Eichenbühl-Guggenberg) zu erfolgen. Alternativ ist auch eine Mahdgutübertragung aus einer zur Region passenden Spenderfläche zulässig. Der Magerkeitsanzeiger der Fläche besitzt im Ziel-BNT eine Deckung von > 25 %. Somit wird sichergestellt, dass sich der geplante Charakter eines Blühstreifens angemessen einstellt und hiermit auch der erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Wiesenschafstelze wirksam wird.

Es wird ein minimiertes Pflegeregime bestimmt, dass vorrangig dafür Sorge tragen soll, dass die Selbstentwicklung der Fläche erfolgt und die Fläche möglichst „ungestört“ für Feldbrüter zur Verfügung steht. Im Falle der Selbstentwicklung der Fläche darf die Grünlandmahd demnach erst im Herbst eines Jahres erfolgen. Im Übrigen ist die Grünlandmahd erst ab dem 15.07 eines Jahres zulässig. Das Mahdgut ist in jedem Fall zu entfernen, um niedrig wachsende blütentragende Pflanzen nicht in ihrem Wachstum zu behindern

ENTWURF

und hiermit das beabsichtigte Entwicklungsziel nicht zu gefährden. Die Fläche wird hierzu insbesondere in den ersten Jahren regelmäßig auf die Erreichung des Entwicklungszieles kontrolliert. Entsteht eine erkennbare geschlossene Vegetationsdecke ist auch ein Grubbern der Fläche ab den benannten Zeitpunkten zulässig. Die Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln werden ausgeschlossen, um insbesondere ein übermäßiges Wachsen von Gräsern zu vermeiden. Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist unzulässig, damit diese auch Wildtieren als Deckung zur Verfügung steht und keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen. Entsprechende Blühstreifen können durch ihren Mehrwert für Insekten nicht nur als Nahrungsangebot für Vögel dienen, sie können durch die Stärkung der Insektenvielfalt die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verbessern und die Biodiversität steigern.

Als dritte Maßnahme wird südlich des Blühstreifens als Maßnahmenfläche A3 ein mäßig extensiv genutztes artenreiches Extensivgrünland (BNT G212) entwickelt. Ziel ist die Extensivierung der bisherigen Grünlandnutzung. Vorrangig soll dies ebenfalls durch eine Selbstentwicklung der Fläche in Form der Reduzierung der bisherigen intensiven Grünlandnutzung erfolgen und hiermit der Fläche die Möglichkeit der Entwicklung einer größeren Artenvielfalt, insbesondere im Bereich der Kräuter und Reduzierung des Grasanteils geschaffen werden. Soweit sich dieser Zielzustand hierdurch nicht einstellt, ist ergänzend eine Einsaat der Flächen mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 10 % Kräuteranteil in der Deckung vorzunehmen. Alternativ ist auch eine Mahdgutübertragung von einer zur Region passenden Spenderfläche zulässig. Der Magerkeitsanzeiger der Fläche besitzt im Ziel-BNT eine Deckung von 1 – 25 %. Die Artenvielfalt ist somit geringer als auf der vorgesehenen Maßnahmenfläche A2, bildet hiermit aber einen guten Übergang zwischen den verschiedenen Nutzungs- und Entwicklungsbereichen. Auch hier wird in den ersten Jahren durch eine regelmäßige Kontrolle der Erfolg der Entwicklungsmaßnahme geprüft und ggf. nachgesteuert.

Das Pflegeregime wird hier dahingehend gestaltet, dass eine 1 - 2 schürige jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd darf hier bereits ab dem 15. Juni eines Jahres durchgeführt werden. Ggf. kann auch eine Frühmahd im Zeitraum vom 01- 15. Mai kann im Einzelfall durchgeführt werden. Somit ist hier eine gewisse Nutzung der Grünlandfläche im landwirtschaftlichen Sinne weiterhin möglich. Um negative Auswirkungen auf das Entwicklungsziel und auf den angrenzenden Blühstreifen zu vermeiden, sind eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Die Einfriedung der Ausgleichsfläche wird analog der weiteren Ausgleichsfläche aus den bereits zuvor genannten Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Alle notwendigen Bepflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden mit standortheimischen Pflanzen vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach baurechtlicher Abnahme zu erfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind - abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune - nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 67.795 Wertpunkte. Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche werden 68.694 Wertpunkte erreicht. Dabei wurde bereits ein Timelag zur Entwicklung des artenreichen Extensivgrünlandes von -1 Wertpunkt berücksichtigt, da bei der Selbstentwicklung der Flächen nicht abschließend gewährleistet ist, dass die Maßnahmen vollständig innerhalb 25 Jahre in der geplanten Qualität wirksam sind.Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung geleistet. Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, werden an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

ENTWURF

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant der Markt Wilhermsdorf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets für die Aussiedlung eines bestehenden Unternehmens aus zentralörtlicher Lage. Insgesamt ist eine Flächenentwicklung von 3,5 ha vorgesehen.

Bisher als Flächen für die Landwirtschaft und gewerbliche Bauflächen dargestellte Bereiche sollen zukünftig als Sondergebiet für die Aussiedlung eines innerörtlich befindlichen Erdbau, Baustoff- und Transportunternehmers entwickelt werden. Hiermit soll sowohl die Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens langfristig gesichert werden als auch und insbesondere die Nachverdichtung und Behebung städtebaulicher Defizite in zentralörtlicher Lage ermöglicht werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßer“ erfolgt parallel der Änderung des Flächennutzungsplans des Markts Wilhermsdorf im relevanten Gesamtbereich aller durch den Markt Wilhermsdorf am Westrand geplanten Siedlungsentwicklungen.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Der Regionalplan der Region Nürnberg vom 01.07.1988, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist den Markt Wilhermsdorf als Grundzentrum aus. Im Umfeld grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Nutzungen an.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden zwischen 2020 und 2023 regelmäßig örtliche Bestandserhebungen und Begehungen durchgeführt. Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt und befindet sich in isolierter Lage ohne aktuelle Siedlungsanbindung. Es liegt Westen von Wilhermsdorf und weist eine nach Nordosten geneigte Topografie auf. Die Flächen des Plangebietes befinden sich in der Verfügungshoheit des Vorhabenträgers und werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Westrand des Planungsgebiets wird durch eine Hochspannungsfreileitung begrenzt. Diese bestimmt zudem dort das Landschaftsbild. Die hauptsächlich überplanten Flächen befinden sich am Ende eines Höhenrückens. Parallel eines bestehenden asphaltieren Feldweges strukturiert eine Obstbaumallee die weiteren Flächen östlich der überplanten Flächen. Insgesamt ist eine deutliche landschaftliche Strukturarmut auf der Fläche sowie im Umfeld festzustellen. Südlich der Straße „An der Steige“ sind wieder strukturgebende Landschaftselemente vorhanden. Das Planungsgebiet selbst wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

ENTWURF

Aufgrund des standardmäßig zu erwartendem baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet im Westen von Wilhermsdorf von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Ackerflächen zugunsten eines mittleren bis hohen Versieglungsgrades mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Planungsgebiet
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- Veränderung der natürlichen Geländeverläufe
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

15.2.1 Boden

Beschreibung

Geologisch besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Blasensandstein des Oberen Bunten Keupers (Trias). Im Rahmen eines erstellten Bodengutachtens wurde an der Oberfläche Sandstein, der in der Regel stark verwittert ist und zu einer tonigen Verwitterungsdecke übergeht vorgefunden.

Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt und einem bereits erstellten Bodengutachtens mit Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig zu rechnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich mit Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund, zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte sL5V (sandiger Lehm) eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 46 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer bis schwer grabbar beschrieben, ab dem zweiten Meter sind keine Hinweise auf eine sehr schwere Grabbarkeit bekannt.

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen.

Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen- im Übergang zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

ENTWURF

Auswirkungen

Das Planungsgebiet wird bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die späteren Planungen und Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßmaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abtragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zur geführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

Es ist mit umfangreichen Geländemodellierungen sowie Geländeauffüllungen zu rechnen. Durch die voraussichtlichen Geländeterrassierungen mit erheblichem Eintrag von neuem Boden in den Änderungsbereich zu rechnen. Bei dem zum Einbau von neuem Material muss sichergestellt werden, dass keine belasteten Böden zum Einbau kommen. Es sind entsprechende Nachweise einzufordern und durch unabhängige Kontrollen eine Überwachung zu etablieren.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen (Stellplatzanlagen, Nebengebäude) zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Im Wohnbaubereich wird von einer mittleren Bodenversiegelung ausgegangen. Es ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Die Flächen wurden allerdings in der Vergangenheit zumeist für den Anbau von Energiepflanzen für die regenerative Energieerzeugung herangezogen und haben nur einen geringen Beitrag zur Nahrungsmittelproduktion geleistet. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Durch die Lagerung unbeprobter Bauschuttmengen können Gefährdungen für das Schutzgut Boden entstehen. Materiallagerungen unbekannter Herkunft und Gefährdungseinstufung kann daher nur auf entsprechend versiegelten und geschützten Flächen erfolgen. Dies ergibt sich aber bereits aus den einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen und ist bei der Planung durch entsprechende Schutzmaßnahmen bereits zu beachten.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

ENTWURF

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Entlang der Straße im Süden verlaufen straßenbegleitend offene Grabenstrukturen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist schwacher Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Grundwasser wurde im Zuge der Bodenuntersuchungen nicht aufgeschlossen. Oberflächennah besteht lt. Bodengutachten zumindest teilweise eine gewisse Versickerungsfähigkeit. Eine örtliche Versickerung kann positiv auf den Wasserhaushalt wirken.

Das Gelände ist in nordöstlicher Richtung orientiert. Hieraus bestehen im Planungsgebiet sowie für das Umfeld zu einem gewissen Grad Gefahren von wild abfließenden Niederschlagswasser

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderungen im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit eine Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in den Änderungsbereichen wird durch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

ENTWURF

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich der neu überplanten Bereiche reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Abflusswege sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden. Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Lagerflächen ist bei den geplanten Nutzungen aller Voraussicht nach nur eingeschränkt möglich. Insbesondere Zwischenlagerflächen für unbeprobte Aushub- und Abbruchmaterialien können im Regelfall nicht versickert oder abgeleitet werden. Niederschlagswasser aus entsprechenden offenen Lagerbereichen ist als Schmutzwasser zu behandeln. Es wird daher dringend angeraten entsprechende Nutzungen zu überdachen.

Aus den geplanten Nutzungen selbst fallen Abwässer in Form von Schmutz- und Niederschlagswasser an. Weiterhin fallen u.U. Produktionsabwässer an. Diese werden zurückgehalten und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die Umwelt als gering einzustufen sind. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Weitere Gefahren bestehend grundsätzlich aus eingesetzten Betriebsmitteln, Materialien, Produktionsmitteln und gelagerten Stoffen. Das jeweilige Gefahrenpotential ist gesondert zu ermitteln und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung durch entsprechende Schutzmaßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Zusätzliches Gefahrenpotenzial besteht ggf. im Brandfall durch eingesetzte Löschmittel. Hier ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass Löschmittel in den natürlichen Wasserkreislauf eindringen können.

Ergebnis
Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfades können aus den Planungen unter Beachtung der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz hinreichend minimiert werden. Für das <u>Schutzgut Wasser</u> sind voraussichtlich Umweltauswirkungen <u>geringer Erheblichkeit</u> zu erwarten.

ENTWURF

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,5 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 250 – 300 mm.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Westen in Richtung Nordosten in die Siedlungsstrukturen einfließen. Das Umfeld wird von landwirtschaftliche Flächen umgeben. Diese tragen zu einem gewissen Grad zur Kaltluftneubildung bei, welche über die Geländetopografie nach Osten in die Siedlungsstrukturen einfließen können.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Die Funktion der Kaltluftneubildung kann bereits durch die baubedingt beginnenden Aufgaben der Landwirtschaftlichen Nutzungen nicht mehr im bisherigen Umfang erfüllt werden. Durch Geländemodellierungen können veränderten Abstromrichtungen der bisherigen Luftbahnen entstehen.

Baubedingt wird die bestehende Vegetation auf den überplanten Flächen zurückgenommen. Die Bodenstrukturen liegen frei und können hierdurch zu einer gewissen Erhöhung der Bodenlufttemperaturen beitragen. Durch den Anbau von Energiepflanzen auf den Flächen, war dieser Effekt teilweise aber bereits im Bestand festzustellen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, größtenteils übernommen werden.

Durch die Hanglage, welche aller Voraussicht nach auch nach Umsetzung baulicher Anlagen grundsätzlich noch vorhanden sein wird, kann nach wie vor die Kaltluft durch die Siedlungsbereiche strömen. Es können sich aber durch Sperrwirkung der geplanten Bebauung Beschränkungen in der Durchgängigkeit und veränderte Abflussrichtungen ergeben.

Durch die Bodenversiegelung und Errichtung baulicher Anlagen ist lokal bezogen auf das Mikroklima mit einem Temperaturanstieg und zu einem gewissen Grad mit einer Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen. In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen. Z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verzicht auf Kies- und Steingärten, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung ergeben sich, moderate Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen sind als, im Verhältnis, gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Die durch die gewerbliche Nutzung entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenden gesetzlichen Grenzwerte entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW

ENTWURF

und LKW sind als moderat einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Der sich vollziehende Wechsel der Antriebsarten hin zu Emissionsfreien Antrieben kann hier einen weiteren Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen leisten.

Durch mögliche Lagernutzungen sowie den geplanten temporären Brecherbetrieb im Planungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden.

Mögliche Geruchsbelastungen aus gewerblichen Nutzungen werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung
Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Umfeld grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Innerhalb des Planungsgebietes existieren aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nahezu keine weiteren relevanten Vegetationsbestände. Im südlichen Teilbereich wird aktuell im Wesentlichen bereits eine Siedlungsnutzung vorgenommen.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht.

Wegen der Strukturarmut, der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus den Siedlungsstrukturen bieten die Flächen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Zudem wirken sich die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen der Staatsstraße 2252 sowie die bestehenden Hochspannungsleitungen negativ auf die Attraktivität des Planungsgebietes für Tiere und Pflanzen aus.
Bei allen anderen Bereichen ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die landwirtschaftlich genutzten Teile als Bestandteil der freien Landschaft auch einen gewissen Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere darstellen. Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planungen nicht festgestellt werden. Für die überplanten Flächen wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Es ist mit der Betroffenheit von einem Revier der Schafstelze zu rechnen. Weitere artenschutzrechtliche Belange der Flora und Fauna sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Auswirkungen
Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

ENTWURF

Baubedingte Auswirkungen
Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen. Diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich erachtet.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Indirekt ist mit einem Funktions- und Lebensraumverlust für Feldbrüter durch die Veränderung des Standortes zu rechnen. Es sind vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bei einer Umsetzung der Planung zwingend erforderlich. Diese müssen bereits auf Ebene des Bebauungsplans verpflichtend zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechtes festgesetzt werden

Anlagenbedingte Auswirkungen
Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Für das festgestellte Revier der Wiesenschafstelze sowie ggf. potenziell vorhandener weitere bodenbrütende Arten wird mit der Aufgabe der bisherigen Nutzungen ein Lebensraumverlust eintreten. Zu einem gewissen Grad kommt es in diesem Zusammenhang zu einer Beeinträchtigung des Lebensraumverbundes durch die sich mit den neuen Bebauungen ergebenden Zerschneidungen des Lebensraumverbundes. Es sind verbindliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Die Standortveränderungen hin zu bebauten Siedlungsstrukturen führen einem indirekten Funktionsverlust mit einer Veränderung der Artenvielfalt hin zu „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs verändern. Einfriedungen sollten im Sinne der Durchlässigkeit für Niederwild ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 15 cm ausgeführt werden. Licht- und Lärmemissionen aus den neuen Nutzungen verändern die bestehenden Tierlebensräume durch die hiervon ausgehenden Störeffekte. U. U kommt es durch die Nutzungen zu einer Vergrämung einzelner Arten.

Ergebnis
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von Vermeidungs-, Kompensations- und CEF -Maßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen CEF Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

ENTWURF

15.2.5 Mensch (Erholung/Lärm)

Beschreibung

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Wilhermsdorf. Die freie Flur im Umfeld des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Durch die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Hochspannungsleitungen entstehen u.U. temporäre Lärmbelastungen und Belastungen aus elektromagnetischen Feldern.

Aus dem Verkehr auf der Staatsstraßen sowie der Straße „An der Steige“ entstehen Lärmimmissionen, ggf. weitere Immissionen wie Staub und Abgase im Änderungsgebiet.

Die im Umfeld angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen sind zu erfassen und entsprechend den geltenden gesetzlichen Maßgaben auf das verträgliche Maß zu begrenzen.

Auswirkungen auf die Erholungsmöglichkeiten werden nicht erwartet. Neue Wegebeziehungen sichern auch zukünftig den Zugang zur umliegenden Feldflur.

Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Änderungsgebietes zu erwarten. Die durch Baumaßnahmen möglicherweise zu erwartenden Lärmbelastungen für anliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Potenziell können auch Staubimmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind sowohl Lärmimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist.

ENTWURF

Aus den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Straße können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Die aktuellen Aussagen des Immissionsschutzgutachters zeigen Konfliktfelder auf, welche durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans gelöst werden müssen, um den Ansprüchen an eine sachgerechte Abwägung der zu beachtenden Schutzgüter gerecht zu werden. Hierbei muss in der Gesamtbetrachtung aller geplanten gewerblichen Nutzungen (auch des hier geplanten Sondergebietes) für die Beachtung der maßgeblich max. zulässigen Immissionen auf das städtebauliche Umfeld gesorgt werden.

Für den geplanten Betrieb eines Bauschuttbrechers ist aller Voraussicht nach ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz durchzuführen. Hiermit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nochmals erfasst, bewertet und durch Auflagen im dortigen Verfahren auf das verträgliche Maß begrenzt.

Belastungen aus Staub offener Lagerflächen für das Schutzgut Mensch sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu minimieren.

Gefahren aus wild abfließenden Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen der jeweiligen gewerblichen Nutzung. Unter Beachtung der damit einhergehenden Emissionsbegrenzungen sind die resultierende Emissionen in Abwägung aller Belange als noch vertretbar zu erachten. Gegebenenfalls entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis
Für das <u>Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion</u> sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen <u>geringer Erheblichkeit</u> zu erwarten. Für das <u>Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen</u> können <u>mittlerer Erheblichkeit</u> entstehen. Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis jedoch Auswirkungen <u>geringer Erheblichkeit</u> zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung
Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrscht bereits aktuell eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Im Umfeld des Planungsgebietes herrscht die landwirtschaftliche Nutzung vor. Für das Landschaftsbild relevant sind die rollenden Geländestrukturen sowie Staatsstraße ST 2252. Strukturierende Elemente innerhalb des Planungsgebietes sind nicht vorhanden.

Lokal sowie für das größere Umfeld sind eine 20 kV-Freileitung als auch eine 380 kV Hochspannungsleitung landschaftsprägende Elemente. Diese sind als erhebliche Vorbelastung zu erachten.

Auswirkungen
Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplanten neuen Nutzungen zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen.

ENTWURF

Der Eingriff ist jedoch bereits teilweise mit dem gültigen Flächennutzungsplan als Grundlage möglich. Es kommt durch die geplanten Nutzungen aber in größerem Umfang zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.

Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der Planung sind in Abwägung aller Belange als angemessen zu erachten, da anderweitige Entwicklungsflächen nicht verfügbar sind. Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung moderate Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt.

Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Im Vorfeld der Planungen wurden Standortalternativen untersucht und abgewogen. Die Flächenverfügbarkeit wird durch die Planungen weiter zur Siedlungsnutzung hin verschoben. Festgesetzte Maßnahmen zur Randeingrünung minimieren die Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen im Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecken zu Gunsten von gewerblichen Bauflächen verschoben.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten von Siedlungsnutzungen in Form von Gewerbeflächen im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar.

Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für die Siedlungsnutzung, einer Minimierung der zulässigen Versiegelung und einer kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, durch die geplante Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebietes können die Auswirkungen jedoch hinreichend minimiert werden.

ENTWURF

Ergebnis
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen aber hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung
Baudenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über den BayernAtlas unter Zuschaltung der Fachschale „Denkmalschutz“ enthält aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler oder Naturdenkmäler. Der durch das Landesamt für Denkmalpflege im Verfahren zur Aufstellung der Planungen mitgeteilte Denkmalvermutungsverdacht hat sich nach Durchführung mehrerer Sondagen nicht bestätigt.

Auswirkungen
Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

Baubedingte Auswirkungen:
Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis
Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein und der geplanten Nutzung einschließlich deren Gefahrenpotenziale ab.

Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden.

Weiterhin zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/Landschaft sowie das Schutzgut Mensch in Bezug auf den Immissionsschutz. So sind die unterschiedlichen geplanten Nutzungen hin-

ENTWURF

sichtlich ihrer immissionsschutzrechtlichen Belange eng aufeinander abzustimmen, um negative Auswirkungen aus den gewerblichen Nutzungen auf die geplanten sowie vorhandenen Wohnbauflächen zu vermeiden. Gleichzeitig soll die Flächeninanspruchnahme durch eine kompakte Ausbildung minimiert werden.

Durch die Festsetzung von Sondergebietsflächen statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima nur in einem untergeordneten Maße betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können durch Maßnahmen zum Immissionsschutz hinreichend begrenzt und minimiert werden. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigen Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind in diesem Bereich keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen erfolgt durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen wird durch die Maßgabe der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Der Ausschluss von Stein- und Kiesgärten kann hier einen weiteren Beitrag leisten. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden. Neue Gebäude sollen mit Gründächern errichtet werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser wird voraussichtlich örtlich versickert, im Zweifelsfall zur nächsten Vorflut abgeleitet. Wenn möglich wird das Oberflächenwasser zur Versorgung der geplanten Bäume genutzt. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und

ENTWURF

zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden. Lagerflächen für Materialien unbekannter Herkunft bzw. unbekannter Belastung sind zwingend auf entsprechend versiegelten Flächen oder unter Dach in einer Halle zu lagern. Eine Versickerung entsprechender offener Lagerflächen ist auszuschließen.

Schutzgüter Klima/Luft
Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere
Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Wo möglich sollte eine Lichtfarbe von max. 1.800 Kelvin („Amberlicht“) eingesetzt werden. Unnötige Beleuchtungen sollten im Nachtzeitraum ausgeschaltet oder im Minimum bewegungsgesteuert mit der minimal notwendigen Lichtstärke ausgeführt werden. Zu den notwendigen Maßnahmen zählen weiterhin insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird eine Begrünung von Flachdächern der Gebäude empfohlen. Für die privaten Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen. Stein- und Kiesgärten sind auszuschließen und nur standortheimische Pflanzen zu verwenden. Statt reiner Rasenflächen sollte zumindest ein Teil der Vegetationsflächen als Wiesenflächen mit Blühanteil hergerichtet werden.

Schutzgut Mensch
Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes.

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz und die darauf basierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen.

Schutzgut Landschaft / Fläche
Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dient die bereits festgesetzte Randbegrünung.

ENTWURF

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen erfolgt naturnah. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die getroffenen Begrenzungen der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen trägt zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Begrenzung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Hinweise auf Bodendenkmäler im Planungsbereich sind bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisse wird dennoch hingewiesen.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplans wurden alternative Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Auf diese Untersuchung wird an dieser Stelle verwiesen. Die vorliegende Planung stellt in Abwägung aller Belange die am besten geeigneten Flächenentwicklungen mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen 2020 und 2023 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Markt Wilhermsdorf wird daher in jährlichen Abständen Umsetzung und Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen überwachen. Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet. Bzgl. der CEF – Maßnahmen ist deren Wirksamkeit regelmäßig zu prüfen und ggf. bei erkennbaren Fehlentwicklungen gegenzusteuern oder alternative Maßnahmen zu entwickeln.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Westrand von Wilhermsdorf sollen auf eine Gesamtfläche von ca. 3,0 ha ein Sondergebiet für die Aussiedlung eines bestehenden Unternehmens aus dem Ortszentrum entwickelt werden. Das Planungsgebiet befindet sich in isolierter Lage, grenzt aber im Osten an das parallel in Aufstellung befindliche Baugebiet „West – Wohn- und Gewerbegebiet“ an. Damit kann eine Siedlungsanbindung sichergestellt werden. Im unmittelbaren Umfeld grenzen im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden verläuft eine Ortsstraße. Das Planungsgebiet wird landschaftlich durch eine Höchstspannungs- und eine Mittelspannungsleitung bestimmt.

ENTWURF

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Aktuell stellen sich als wesentlicher Konfliktpunkt die Beherrschung der Lärmemissionen und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar. Diese können durch die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleistet werden. Gefahren für das Schutzgut können grundsätzlich durch die gelagerten Stoffe im Planungsgebiet entstehen. Auswirkungen auf zu erwartende Konflikte mit artenschutzrechtlichen Belangen können durch vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Standortalternativen wurden untersucht und abgewogen und im Ergebnis festgestellt, dass keine alternativen besser geeigneten Flächen vorhanden sind. Festgesetzte private und öffentliche Grünflächen sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimieren die Flächeninanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Potenziell bestehen für Niederlieger Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser. Die Planungen führen u.U. zu einer Veränderung bestehender Ableitungswege bzw. intensiveren durch die Versiegelung mögliche Wassermengen. Dies ist durch Schutzmaßnahmen entsprechend auszuschließen.

Im Weiteren wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde eine örtliche Untersuchung auf die vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt. Hierfür wurde das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth beauftragt. Das erstellte Gutachten liegt als gesonderte Anlage der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bei.

Im gutachterlichen Fazit wurde dabei festgestellt, dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen Vögel und Reptilien Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Im Planungsgebiet und im prüfungsrelevanten Umfeld wurde entsprechend der anschließend durchgeführten örtlichen Untersuchungen ein Revier der Wiesenschafstelze festgestellt, welches durch die Planungen beeinträchtigt wird.

Auswirkungen auf potenziell vorhandene Reptilienarten konnten nicht festgestellt werden.

ENTWURF

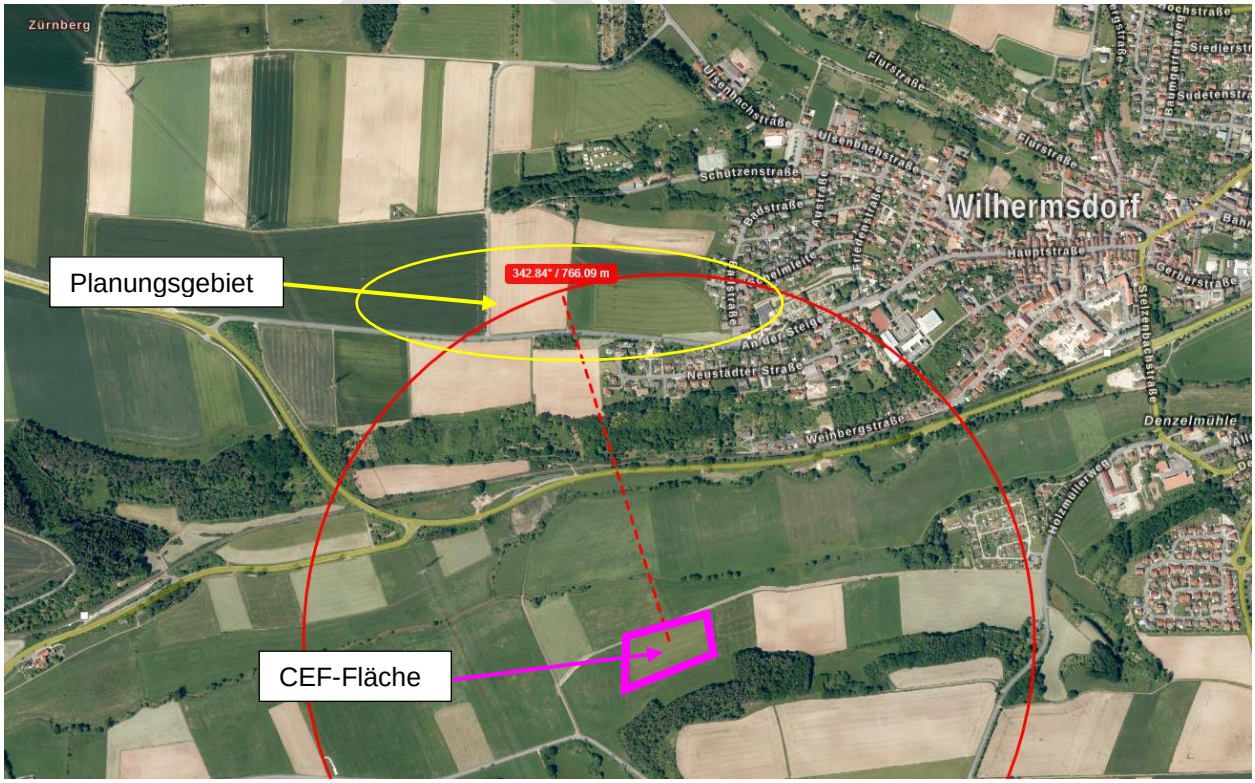
Da projektbedingt Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten verändert bzw. überbaut werden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Dies betrifft sowohl den Verlust von Lebensstätten als auch das Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot.

Die seitens des Gutachters benannten Maßgaben wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Urteil des Bayerischen VGH vom 30.03.2010. 8 N 09.1861 -1868, 8 N 09.1870 – 1875). Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Eine Umsetzung der Planungen kann zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechtes nur bei Beachtung dieser Maßgaben erfolgen. Für die Beeinträchtigung eines Brutreviers der Schafstelze wurde daher folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

CEF1: Für die Beeinträchtigung des Lebensraums von feldbrütenden Arten (1 Brutrevier der Schafstelze) ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Hierzu ist ein Blühstreifen von insgesamt 2.500 m² mit einer Mindestbreite von 10,0 m anzulegen. und dauerhaft entlang einer mind. 0,75 ha großen Acker- oder Wiesenflächen herzustellen und zu unterhalten. Der festgesetzte Blühstreifen ist in der Gesamtfläche enthalten. Der Blühstreifen ist vorrangig ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Wildkrautflora anzulegen. Alternativ ist auch eine Einsaat mit Wildkrautmischungen zulässig. Die Fläche ist im Herbst zu mähen und im Bedarfsfall bei zu hoher Bewuchsdichte (geschlossene Vegetationsdeckung) zu grubbern. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig

Die notwendige Maßnahme wird auf der Fl. Nr. 142, Gemarkung Dippoldsberg. Auf dieser Fläche soll auch der sich aus dem Bebauungsplan „West – Wohn- und Gewerbegebiet“ ergebende vorgezogene Ausgleichsbedarf für 1 Revier der Feldlerche umgesetzt werden. Eine Kombination der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist gem. Rücksprache mit dem Artenschutzgutachter aller Voraussicht nach möglich. Das benannte Flurstück bietet ein ausreichendes Flächenpotenzial.

In nachstehender Abbildung ist die Lage der vorgesehenen Ausgleichsfläche dargestellt:



Entsprechend der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wird der notwendige Blühstreifen als artenreiches Extensivgrünland zur Selbstentwicklung vorgesehen. Die Details zur Ausgestaltung der Fläche wurden unter Ziffer 14.2 dieser Begründung (Maßnahmenfläche A2) bereits beschrieben. Die Lage der Fläche kann zudem dem als gesonderte Anlage beigefügten Lageplan der externen Ausgleichsfläche entnommen werden.

Zur grundsätzlichen Vermeidung von Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) entsprechend des vorliegenden Artenschutzgutachtens durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

V1: Die Baufeldräumung darf nur zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis Mitte Juli), durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumungen und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sind, muss eine Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (=Vergrämungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschritten werden. Die Aufhängungshöhe der Bänder hat zwischen 0,75 und 1,20 m zu liegen. Ackerflächen sind zuvor (März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

Planerisch war es angezeigt, weiteren Vermeidungsmaßnahmen in der Planung zu berücksichtigen. Die Maßnahmen beruhen auf den aktuellen Erfahrungen aus Planungsprozessen und den aktuellen Rahmenbedingungen, die auch vergleichbaren Gebieten zum Tragen kommen. Fachlich war es angezeigt diese Maßnahme auch hier zu Anwendung zu bringen, um die Auswirkungen auf die Tierwelt – auch unabhängig von artenschutzrechtlichen Belangen – zu minimieren.

V2: Nachtbaustellen sind zum Schutz von jagenden Fledermäusen unzulässig.

V3: Erforderliche Beleuchtungsanlagen zur Beleuchtung der öffentlichen Bereiche sowie der privaten Außenbereiche sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.

Durch die insgesamt festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das Projekt nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Das erstellte Fachgutachten liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

ENTWURF

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023, anzupassen. Einzelne für Wilhermsdorf relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Wilhermsdorf als Kommune im Allgemeinen ländlichen Raum definiert. Auf Ebene des Regionalplans wurde Wilhermsdorf als Grundzentrum in der äußeren Verdichtungszone bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen […] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“.

Unter 2.2.7 wird als Grundsatz (G) ausgeführt, dass Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden sollen, dass […] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet ist. Zudem sollen Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt werden.

In der Begründung (B) zu 2.2.7 wird erläutert, dass Verdichtungsräume langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung zu entwickeln sind. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist u.a. ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnungsangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen […] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung […] ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2). Hierzu wurde im Vorfeld der Planung eine Überprüfung von Standortalternativen durchgeführt, im Ergebnis aber festgestellt, dass zum aktuellen Zeitpunkt keine besser geeigneten Flächen des Innenentwicklungspotenzials verfügbar sind.

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wir im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Die Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen ist mit dem geplanten neuen östlich angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet gegeben. Die Umsetzung der dortigen Planungen ist aber auch zwingende Voraussetzung für die Erfüllung des Anbindegebots.

Die geplante Gesamtentwicklung ist unter Berücksichtigung dieser Bedingung auch noch mit den benannten Grundsatz der Längenentwicklung einer Planung vereinbar. Für Wilhermsdorf war hierbei im Besonderen zu beachten, dass die Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer kompakten, organischen Siedlungsentwicklung durch die topografischen Verhältnisse in Wilhermsdorf beschränkt sind.

ENTWURF

Unter dem Grundsatz (G) 5.1 wird für die Entwicklung der Wirtschaft in Bayern ausgeführt, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Diesen Zielen trägt der Markt Wilhermsdorf mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte
Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte erhalten und gestärkt werden.“ Wilhermsdorf wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1 als Grundzentrum bestimmt, das mit der Lage im Allgemeinen ländlichen Raum und zudem im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen eine hohe Wachstumsrate verzeichnet.

Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Wie bereits im Rahmen der Standortalternativenprüfung dargelegt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Markts Wilhermsdorf diesbezüglich beschränkt.

Hinsichtlich der Entwicklung der Wirtschaftsstrukturen wird im Abschnitt 5.1.1.1 des Regionalplans ausgeführt, dass „durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur […] möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Nürnberg zu schaffen [sind, J.B.]. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region Nürnberg soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen.

Die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen […] soll als eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung der Region Nürnberg, vor allem auch des angrenzenden ländlichen Raumes und hier hauptsächlich der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.“

Bzgl. der Entwicklung des Mittelstands wird unter 5.1.2.5 ausgeführt: „Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden.“

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln,

ENTWURF

dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Unter 7.1.4.1 wird weiter ausgeführt: „Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, […] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.“ Weiter heißt es unter 7.1.4.2 „In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiotope und Laubholzinseln geschaffen werden.“

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Wilhermsdorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlagen sowie die Freileitungen im Umfeld im Planblatt enthalten. Weiterhin werden mögliche geplante Gebäude sowie Böschungen dargestellt. Die Sichtfelder an der Einmündung in die übergeordnete Straße sowie auf den geplanten Radweg werden dargestellt und sind von sichtbehindernden Elementen freizuhalten.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können Zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markt Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage www.markt-wilhermsdorf.de entnommen werden oder unter der Telefonnummer 09102 – 99 58 – 0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“, in der Fassung vom xx.xx.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Lageplan mit Verortung der naturschutzrechtlichen externen Ausgleichsflächen.

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:
- Immissionsschutzgutachten, Bericht Nr. 2111/2705A vom 05.10.2023 erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach an der Pegnitz
- Baugrundgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Heinloth GmbH, Horchstr. 4, 91161 Hilpoltstein vom 25.05.2023
- Verkehrsgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn, vom 20.10.2023
- Verkehrszählung, integriert in das Verkehrsgutachten, durchgeführt durch Geovista GmbH, Filchnerstraße 2, 95448 Bayreuth,

ENTWURF

– Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth, vom 04.10.2021

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.02.2022
Zuletzt geändert am 20.10.2023

Wilhermsdorf, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Wilhermsdorf
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister

ENTWURF