Markt Wilhermsdorf
Landkreis Fürth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Betriebs- und Recyclinghof Enßner“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a BauGB
über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und der Ergebnisse der
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
in der Planung

zur Planfassung vom 02.07.2024
(Stand des Satzungsbeschlusses)

1. Anlass

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 stellte 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 überplante Flächen schließen westlich an den parallel aufgestellten 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, so dass die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Entwicklung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben waren. Der Entwicklungswunsch des Vorhabenträgers, seinen Betrieb in die Randbereiche von Wilhermsdorf auszusiedeln, bestand schon länger, durch den nun erfolgten Erwerb der vorliegenden Fläche bestand nun 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 parallel durchgeführten Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden intensiv alternative Standorte für die Entwicklung von gewerblichem Bauland untersucht. Hierbei stellten sich vorrangig die nun überplanten 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.

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.

2. Verfahrensschritte und Inhalte der Planungen

Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat des Marktes Wilhermsdorf hat mit Beschluss vom 18.06.2021 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beraten und mehrheitlich einen Grundsatzbeschluss getroffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ geführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorentwurf
In der Sitzung am 11.02.2022 wurde der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans beraten sowie gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 04.04.2022 bis 13.05.2022 statt. In gleichem Zeitraum wurden die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zum Verfahren beteiligt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte am25.03.2022 durch die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 12.

Entwurf
Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf des Bebauungsplans überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 20.10.2023 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Wilhermsdorf vom 20.10.2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentlichen Auslegungen des Entwurfes in der Fassung vom 20.10.2023 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2023 bis 20.12.2023. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde veröffentlicht am 10.11.2023 im Mitteilungsblatt Nr. 45 des Markts Wilhermsdorf ortsüblich amtlich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 04.04.2024 bis einschließlich 10.05.2024 um Stellungnahme zum Entwurf der Planung gebeten. Die Beteiligung erfolgte zeitversetzt, da vorab noch Belange des Durchführungsvertrags zu klären.

Satzungsbeschluss
Der Durchführungsvertrag wurde im Mai 2024 notariell beurkundet. Die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss waren somit gegeben.

Der Marktgemeinderat des Marktes Wilhermsdorf hat in seiner Sitzung am 02.07.2024 die Abwägung zum im Rahmen der Auslegung des Entwurfs eingegangenen Bedenken und Anregungen durchgeführt.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamtabwägung hat der Marktgemeinderat des Markts Wilhermsdorf im Anschluss in gleicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ als Satzung beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wie oben dargestellt, wird mit der vorliegenden Planung durch den Markt Wilhermsdorf die Entwicklung einer Sondergebietsfläche für einen Betriebs- und Recyclinghof eines ortsansässigen Erdbau-, Transport- und Recycling Unternehmens vorgenommen. Insgesamt ist eine Flächenentwicklung von ca. 3,0 ha vorgesehen.

Bisher als Flächen für die Landwirtschaft genutzte Bereiche werden zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebs- und Recyclinghof“ genutzt. Hiermit wird sowohl die Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens langfristig gesichert als auch und insbesondere die Nachverdichtung und Behebung städtebaulicher Defizite in zentralörtlicher Lage ermöglicht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßer“ erfolgte parallel der Änderung des Flächennutzungsplans des Markts Wilhermsdorf im relevanten Gesamtbereich aller durch den Markt Wilhermsdorf am Westrand geplanten Siedlungsentwicklungen.

Die Flächenbilanz der hauptsächlichen Änderung stellt sich wie folgt dar:

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

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“

Das Planungsgebiet wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird aktuell noch durch eine 20 kV Freileitung der N-Ergie Netz GmbH gequert. Die Leitung ist zum Abbau und Erdverkabelung vorgesehen. 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.

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

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

Standortalternativen wurden untersucht und abgewogen und im Ergebnis festgestellt, dass keine alternativen besser geeigneten Flächen vorhanden sind. Festgesetzte 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.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den Bewertungen der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Hinblick auf die Betroffenheit:

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	mittlerer Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Zur Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern im Planungsgebiet ein Revier der Schafstelze betroffen ist.

Um Auswirkungen auf die besonders geschützten Tierarten zu vermeiden, darf der incl. Abtragung der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit erfolgen. Es werden vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Eingriff in die Habitate der geschützten Arten erforderlich. Diese sind im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt worden. Insgesamt konnten keine unlösbaren Konflikte festgestellt werden. Die verpflichtenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sichern die Verträglichkeit. Die Vereinbarkeit der Planungen mit den Schutzzielen Arten- und Naturschutzes ist gegeben.

Die Anpassungspflicht an Zielen übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungs-, Regional- und Landschaftsplan ist gegeben. Den Grundsätzen der übergeordneten Planungen wurde im Abwägungsprozess angemessen Rechnung getragen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert und unvermeidbare können durch entsprechende Festsetzungen ausgeglichen werden. Für die Erfüllung der Planungsabsichten und Zielsetzungen existieren aktuell keine besser geeigneten Alternativen an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. Auswirkungen der Schutzgüter der Umweltprüfung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteilung zum Verfahren wurden umweltbezogene Hinweise von Seiten der Behörden, Träger sonstiger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mitgeteilt. Diese wurden in die Abwägung eingestellt und der Öffentlichkeit während der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend zugänglich gemacht. Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Planung eingebrachten Anregungen zu den Umweltbelangen wurden in die Abwägung aller Belange eingestellt und entsprechend der erfolgten Abwägung berücksichtigt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte im Zeitraum vom 04.04.2022 - 13.05.2022.

Seitens der Öffentlichkeit im Sinne von Privatpersonen gingen während dieser Auslegung keine Stellungnahmen ein.

Abgeben wurde eine Stellungnahme des Bund Naturschutzes, welche formell der Öffentlichkeit zuzuordnen ist. In der Stellungnahme wird die Planung abgelehnt. Ablehnung wird mit dem erheblichen Flächenverbrauch begründet. Es werden Bedenken bzgl. der Wahrung des Immissionsschutzes sowie des sicheren Umgangs mit Niederschlagswasser geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 04.04.2022 bis zum 14.07.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens des Landratsamtes von Fürth wurden von der Abteilung für Naturschutz Technik Gestaltungsempfehlungen und Vorgaben für die verträgliche Einbindung in das Umfeld übermittelt. Es wurde Beschränkungen für Werbeanlagen sowie Beleuchtungen und Empfehlungen bzlg. Einfriedungen mitgeteilt. Seitens der Abteilung technischer Umweltschutz wurden Hinweise zum noch nicht vorliegenden Immissionsschutzgutachten übermittelt. Es wurde die Prüfung der Erstellung eines Staubgutachtens angeraten. Des Weiteren aus der Abteilung Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten, wurde für das Einleiten von Niederschlagswasser der Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis genannt. Hinweise auf Altlasten lagen in der Fachabteilung nicht vor. Seitens der Abteilung Abfallwirtschaft wurde das Einverständnis zu den Planungen übermittelt. Die Fachabteilung Verkehrswesen hat auf die Einhaltung der notwendigen Sichtdreiecke hingewiesen. Seitens der Abteilung Abfallwirtschaft besteht Einverständnis mit der Planung. Seitens des Kreisbrandrates wurde auf die ggf. erforderliche Löschwasserbevorratung und die Erschließung der Flächen Rettungseinsätze hingewiesen.
- Seitens des Planungsverband Region Nürnberg werden keine Einwände erhoben, wenn die Siedlungsanbindung über die östlich entwickelten Gewerbe- und Wohnbaufläche „West“ gewährleistet ist und die verkehrliche Erschließung durch die Fachstellen nicht negativ bewertet wird.
- Seitens der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken können Einwände zurückgestellt werden, wenn die Siedlungsanbindung über die östlich entwickelten Gewerbe- und Wohnbaufläche „West“ gewährleistet ist, flächensparende Bauformen vorgesehen werden und die verkehrliche Erschließung durch die Fachstellen nicht negativ bewertet wird. Seitens der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken wurden Anpassungen an der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gefordert. Es wurde die Festsetzung von Pflanzgeboten empfohlen.
- Seitens des Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurden für die Kategorien Allgemein, Bodenschutz, Abwasserbeseitigung und Gewässer allgemeine Empfehlungen gegeben. Im Allgemeinen sollten vor Baubeginn mit der Hilfe von Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Unter Bezug des Bodenschutzes sollte das oberste Ziel sein, eine Vermeidung von Bodenaushub und bei der Abwasserbeseitigung beachtet werden, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt ist. Die Entwässerungsanlagen müssen so umgebaut werden, dass ihre Funktion erhalten bleibt, unter besonderer Beachtung des Leitfadens für Starkregen.
- Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wurde gefordert, dass die Erschließung der Grundstücke nur über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen hat. Zusätzlich wurde ein Verkehrsgutachten gefordert, das Ergebnis daraus soll in den weiteren Planungsprozess einfließen. Weiter

erfolgten Hinweise zu technischen Ausführungen bei einer Änderung der Kreuzung der Staatsstraße St 2252 und der Straße „An der Steige“ sowie zu Kostentragungen. Es wurden Hinweise bzgl. der Zulässigkeit von Werbeanlagen außerhalb und innerhalb geschlossener Ortschaften mitgeteilt.

- Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden sich intensiv mit dem Verlust an Kulturfläche für die Landwirtschaft auseinandergesetzt. Es wurde auf die Schwächung von Leistungsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen und dass Ausgleichen der naturschutzrechtlichen Eingriffe an anderer Stelle gefordert, da die hierfür herangezogenen Flächen als landwirtschaftlich hochwertig eingestuft werden.
- Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde auf die bestehenden Telekommunikationslinien, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet werden muss, hingewiesen. Es wurde mitgeteilt, dass für zukünftige Erweiterungen in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichend Trassen untergebracht werden müssen.
- Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH -Trassenauskunft Richtfunk eine max. Bebauungshöhe von max. 30 m über dem Boden mitgeteilt, um Konflikte mit bestehenden Richtfunktrassen auszuschließen.
- Seitens des Ericsson Services GmbH wurden bezüglich des Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorhaben genannt.
- Seitens der N-ERGIE Netz GmbH wurden keine Einwände genannt, allerding wurde auf bestehende Anlagen, Kabel, Rohre oder Leitungen, welche im Eigentum Dritter stehen hingewiesen. Die Belange der bestehenden 20 kV Freileitung wurden darlegt und auf die Abstimmungsgespräche bzgl. der Erdverkabelung hingewiesen.
- Seitens der Gemeindewerke Wilhermsdorf bestehen keine Einwände, es wurde jedoch angemerkt das ein über den Grundbedarf von 96 m³/h hinausgehender Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Netz verfügbar gemacht werden kann.
- Seitens des Wasserbeschaffungsverband Unterulsenbach wurden auf das Wasserschutzgebiet des Verbandes hingewiesen und Maßnahmen benannt welche eingehalten werden müssen, um Gefährdungen des Wasserschutzgebiets auszuschließen. Bzgl. der geplanten Nutzungen wurden weitergehende Vermeidungsmaßnahmen und Einschränkungen in der Nutzung zum Ausschluss von Gefährdungen für das Wasserschutzgebiet mitgeteilt. Es wurde die Errichtung eines Lärmschutzwalls in nördlicher Richtung gefordert. Die weitere Verfahrensbeteiligung wurde erbeten.
- Seitens des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“ wurden keine Einwände eingereicht, allerdings muss wegen der Finanzierung der Maßnahme nochmals eine gesonderte Vereinbarung getroffen werden.
- Seitens des Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch aufgrund siedlungstopographischer Gesichtspunkte zu vermuten. Es wurden ein Denkmalvermutungsverdacht für die überplanten Flächen ausgesprochen.
- Seitens des Landesjagdverband Bayern wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung ermittelt, aber verschiedene Hinweise bzgl. der geplanten Begrünungsmaßnahmen und Regenrückhaltungsbecken mit Umzäunung genannt.
- Seitens des Vereins für Ökologie und Kultur in Unterulsenbach wurde um erneute Beteiligung nach Vorlage des Immissionsschutzgutachtens gebeten. Es wurde die Auswirkungen der Baustellenabwicklung auf Unterulsenbach hinterfragt.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hierbei mitgeteilten Anregungen, Hinweise und Einwände wurden anschließend einer sorgsamen Abwägung durchgeführt.

Insbesondere wurden die Einwände bzgl. dem Denkmalvermutungsverdacht sowie den geplanten Ausgleichsmaßnahmen intensiv geprüft. Der Denkmalvermutungsfall hat sich nach der Durchführung von Sondierungen nicht bestätigt. Mit den betreffenden Fachbehörden wurden weitergehende Abstimmungen vorgenommen und Planungskompromisse erarbeitet. Die Vorhabensplanung wurde weiter konkretisiert und

die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung überarbeitet. Notwendige Ausgleichsflächen wurden bestimmt und beplant. Das Schallschutzgutachten wurde erstellt und die notwendigen Festsetzungen in die Planung übernommen. Das Verkehrsgutachten wurde ausgearbeitet. Das Entwässerungskonzept wurde überarbeitet und optimiert.

Alle eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 20.10.2023 behandelt, miteinander und gegeneinander abgewogen.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses wurden die Planungen grundsätzlich in der geplanten Form fortgeführt. Die Festsetzungen wurden entsprechend der angepassten Planungen überarbeitet. Notwendige Pflanzgebote wurden auch grafisch im Bebauungsplan festgesetzt. Die Entwässerungskonzeptionierung wurde dahingehend überarbeitet, dass die erforderliche Niederschlagswasserrückhaltung gemeinsam mit den Gewerbeflächen des Marktes Wilhermsdorf erfolgt und auf den Vorhabenflächen lediglich die notwendige Vorreinigung herzustellen ist. Die Ausführungen zu Innenentwicklungspotenzialen und alternativen Entwicklungsflächen wurden nochmals ergänzt. Abgewogen wurden die Einwendungen bzgl. der Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen. Alternative Entwicklungsflächen waren angemessen verfügbar, die Auswirkungen auf die Landwirtschaft waren entsprechend der erfolgten Abwägung noch als vertretbar zu erachten.

Die weiteren Hinweise wurden im Wesentlichen zur Kenntnis genommen, hatten aber keine Auswirkungen auf die Planungen. Zum Teil ergaben sich aus den Stellungnahmen weitere Ergänzungen in den Erläuterungen der Planungsabsichten in der Begründung.

Der Marktgemeinderat des Marktes Wilhermsdorf hat in gleicher Sitzung am 20.10.2023, im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Planung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ in der Fassung vom 20.10.2023 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf fand im Zeitraum vom 17.11.2023 bis 20.12.2023 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.10.2023 durch die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 45 des Markts Wilhermsdorf am 10.11.2023 ortsüblich amtlich bekanntgemacht.

Seitens der Öffentlichkeit im Sinne von Einzelpersonen gingen während dieser Auslegung keine Stellungnahme ein.

Als Stellungnahme, die der Öffentlichkeit zuzurechnen ist, ging eine Stellungnahme des Bund Naturschutzes – Kreisgruppe Fürth ein. In der Stellungnahme wurden Konkretisierungsempfehlungen für die Ausgleichsmaßnahmen sowie Ergänzungen zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen zur Vermeidung negativer Auswirkungen während der Bauausführung übermittelt. Es wurden Optimierungsvorschläge für die getroffenen Grünordnungsfestsetzungen (Kräuteranteil der Saatgutmischungen, u.ä.) übermittelt. Eine Mindestabgabe von Wasser in den Schützengraben wurde empfohlen, um den dortigen Gehölzen das Wassereinzugsgebiet nicht zu entziehen. Im Weiteren wurden Bedenken bzgl. der Höhenentwicklung geäußert und eine Reduzierung gefordert. Die Böschungsausführungen sollten flacher gestaltet und die dortigen Gestaltungsmaßnahmen naturnäher ausgeführt werden. Es wurden Konkretisierungsempfehlungen für die Pflegemaßnahmen der Grünflächen übermittelt. Eine Gründachausführung von Flachdächern wird empfohlen. Abschließend wurden noch Hinweise bzgl. möglicher artenschutzrechtlicher Belange bei der Auflösung des Altstandortes an der Dürrnbucher Straße übermittelt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 04.04.2024 bis 10.05.2024.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens des Landratsamtes Fürth wurde seitens der Abteilung Verkehrswesen die Beteiligung des staatlichen Bauamtes gefordert. Die Abteilung Wasserrecht hat nochmals auf die Notwendigkeit der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnisse und die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts hingewiesen. Die Kreisbrandinspektion hat auf einen Fehler in der Begründung bzgl. des Abstandes zwischen öffentliche Verkehrsflächen und den Gebäuden hingewiesen.
- Seitens des Planverbandes Region Nürnberg wurden keine Einwände gegen die Planungen erhoben. Es wurden nochmals Hinweise bzgl. der Siedlungsanbindung mitgeteilt. Darüberhinaus wurden Konkretisierungsempfehlungen zur Vermeidung am Standort nicht geeigneter größerer Einzelhandelsnutzungen mitgeteilt.
- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurden keine Einwände gegen die Planungen erhoben. Es wurden Konkretisierungsempfehlungen zur Vermeidung am Standort nicht geeigneter größerer Einzelhandelsnutzungen mitgeteilt. Im Übrigen wurden auf die bereits ergangene Stellungnahme verwiesen.
- Seitens des Wasserwirtschaftsamt Nürnbergs werden keine Einwände erhoben. Es wird nochmals auf die Beachtung der Hinweise aus der Stellungnahme vom 12.05.2022 bzgl. des Umgangs mit Gewässer/Starkregenereignissen/Hochwasser sowie Bodenschutz hingewiesen und auf die Erlaubnispflicht für die geplante Entwässerungsanlage hingewiesen.
- Seitens des staatlichen Bauamtes wurden allgemeine Belange der Staatstraße mitgeteilt, das erstellte Verkehrsgutachten grundsätzlich anerkannt, aber auf die bestehende begrenzte Dimensionierung der Ortstraße am Knotenpunkt hingewiesen.
- Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim wurden die Aspekte der Ernährungssicherung und der Minimierung an Anbaufläche nochmals intensiv beleuchtet und auf die Beachtung der Belange der Landwirtschaft gem. dem Landesentwicklungsprogramm hingewiesen.
- Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wurden nochmals auf die bestehenden Leitungen des Versorgers im Plangebiet und deren Beachtung und Erhalt hingewiesen. Es wurde auf die Notwendigkeit der Netzerweiterung für die überplanten Fläche sowie die Notwendigkeit ausreichender Versorgungstrassen im Plangebiet hingewiesen.
- Seitens der N-Ergie Netz GmbH wurden die bereits mitgeteilten Hinweise zu den bestehenden Versorgungsleitungen hingewiesen. Es wurde ergänzend mitgeteilt, dass auf den Ausgleichsflächen keine Belange des Versorgers betroffen sind. Auf die Notwendigkeit der Erdverkabelung der bestehenden 20kV Freileitung als Voraussetzung für die Planung wurde nochmals ausdrücklich hingewiesen.
- Seitens der Gemeindewerke Wilhermsdorf wurde nochmals auf die Löschwasserversorgung durch die Gemeindewerke hingewiesen.
- Seitens des Vereins für Ökologie und Kultur Unterulsenbach wurden Hinweise bzgl. des geplanten Kernwegeausbaus mitgeteilt sowie nochmals Bedenken bzgl. der Schallemissionen aus den Nutzungen geäußert und die Pflanzung einer dichten Hecke als Schallschutz gefordert
- Seitens des bay. Bauernverbandes wurde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kritisiert und auf die Belange der Landwirtschaft im Umfeld der überplanten Flächen hingewiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 02.07.2024 behandelt und abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich aus den Anregungen keine Änderung aus der Planung. Die Hinweise der Fachbehörden werden auf den nachfolgenden Ebenen bzw. bei der Umsetzung beachtet. Auf Ebene des Bebauungsplans wurde eine angemessene Beachtung der Belange der Fachbehörden festgestellt. Aus der Abwägung einzelner Stellungnahmen der Fachbehörden ergaben sich redaktionelle sowie klarstellende Anpassungen am Bebauungsplan.

Die Versorgung kann als gesichert angesehen werden. Die notwendigen Erlaubnisanträge für Entsorgung des Gebiets werden gestellt. Die Bedenken bzgl. möglicher Immissionsbelastungen für das Umfeld können

aufgrund der Festsetzungen zum Schallschutz nicht geteilt werde. Die Belange der Staatstraße wurden als angemessen bei der Planung beachtet eingestuft. Klarstellend ergänzt wurden die Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzung. Es wurde eine Flächenbegrenzung aufgenommen, welche Fehlentwicklungen vermeidet. Die klarstellende Anpassung wurde im Vorfeld mit der betreffenden Fachbehörde und dem Vorhabenträger abgestimmt. Da keine Belange Dritter betroffen waren, konnte auf eine erneute Auslegung verzichtet werden.

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde intensiv geprüft. Im Ergebnis wurden einzelne Aspekte im Sinne der Klarstellung der beabsichtigen Entwicklungsziele (Grünordnungsmaßnahmen, Details der Ausgleichsfläche, etc.) angepasst. Nochmals intensiv gewürdigt wurde der Flächeneingriff.

Insgesamt wurde im Ergebnis der Gesamtabwägung aller eingegangenen Stellungnahmen festgestellt, dass die vorliegende Planung einen gerechten Kompromiss zwischen den öffentlichen und privaten Interessen darstellt und alle Interessenslagen angemessen in der Abwägung berücksichtigt wurden.

Da inhaltliche Änderungen an der Planung mit Auswirkungen auf die Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht angezeigt waren, konnte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Der als Voraussetzung benötigte Durchführungsvertrag wurde am 23.05.2024 notariell beurkundet.

5. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Markts Wilhermsdorf hat am 02.07.2024 unter Beachtung der erfolgten Gesamtabwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.07.2024 als Satzung beschlossen.

6. Erklärung

Der Markt Wilhermsdorf erklärt somit, dass die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltbelange angemessen und ausgewogen berücksichtigt wurden und dass aus vorstehenden Gründen der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ mit integriertem Grünordnungsplan des Marktes Wilhermsdorf ordnungsgemäß als Satzung beschlossen wurde.

Aufgestellt:	erklärt:
Heilsbronn, den 03.07.2024	Wilhermsdorf, den ……
Ingenieurbüro Christofori und Partner	**Markt Wilhermsdorf**
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen	**Uwe Emmert**
Architekt und Stadtplaner	**1. Bürgermeister**