

**Markt Wilhermsdorf
Landkreis Fürth**

**Bebauungsplan Nr. 131
„WEST“ (Wohn- und Gewerbegebiet)
mit integriertem Grünordnungsplan**

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

zur Planfassung vom 21.03.2024
(Stand des Satzungsbeschlusses)

1. Anlass

Die Angebote an Wohnbau- und Gewerbeflächen im Bereich des Marktes Wilhermsdorf sind nahezu erschöpft, die Nachfrage nach entsprechenden Flächen aber weiter erkennbar vorhanden. Der Markt Wilhermsdorf hat deshalb beschlossen, die Entwicklung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen im Westen von Wilhermsdorf städtebaulich geordnet voranzutreiben. Die zur Überplanung vorgesehen Flächen schließen westlich 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.

Aufgrund fehlenden Zugriffsmöglichkeiten auf Grundstücke für die Entwicklung sowohl von Wohnbauflächen als auch von gewerblichen Bauflächen hat der Markt Wilhermsdorf in der Vergangenheit kaum entsprechende Flächen ausweisen können. Die Nachfrage ist für beide Gebietskategorien weiterhin hoch, so dass mit der nun vorliegenden Planung auf den bestehenden Bedarf an Baugrundstücken für Wohnen und Gewerbe seitens des Marktes Wilhermsdorf reagiert wird. Eine Deckung der Nachfrage rein aus der Nachverdichtung im Bestand sowie der Aktivierung bekannter Leerstände und unbebauter Flächen im Marktgemeindegebiet ist nicht möglich. Die Flächen des Planungsgebietes schließen unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsflächen im Westen von Wilhermsdorf an, sie bilden somit einen guten Übergang von den vorhandenen Siedlungsnutzungen hin zu den geplanten Gewerbenutzungen mit guter Anbindung an die bestehenden überörtlichen Verkehrseinrichtungen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ergibt sich vorrangig aus dem Aussiedlungswunsch ortsansässiger Betriebe, die gerne zur Betriebserweiterung und besseren Verkehrsanbindung auf Flächen am Rand von Wilhermsdorf zurückgreifen würden. Zudem besteht eine deutliche Nachfrage regionaler Unternehmer, welche an ihren Bestandsstandorten ihre Unternehmen nicht mehr weiterentwickeln können. Teilweise handelt es sich zudem um Unternehmen aus den Großstädten, welche dort einem hohen Verdrängungsdruck aus dem Bedarf an der Entwicklung zusätzlicher Wohnbaunutzungen ausgesetzt sind. Die dort an die Gewerbestrukturen heranrückenden Wohnnutzungen führen in der Realität des Öfteren zu kaum mehr lösbaren Konflikten und veranlassen Unternehmen eine Betriebsverlagerung vorzunehmen, um die Unternehmen nicht in ihrem Bestand zu gefährden. Da Wilhermsdorf aktuell eine starke Auspendlerquote zum Arbeiten in den Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach gekennzeichnet ist, dient die vorliegende Planung daher auch dem Ziel neue wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen. Hiermit kann nicht nur das örtliche Arbeitsplatzangebot an qualifizierten Arbeitsplätzen verbessert werden, es kann auch ein gewisser Beitrag zur Minimierung der Belastungen der Großstädte durch die Pendler geleistet werden. Zudem kann durch die Flächenentwicklung auch dem landesplanerischen Grundziel der Schaffung gleichwertiger Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen entsprochen werden.

Im Bereich des Wohnbaunutzungen besteht auch unter besonderer Berücksichtigung der veränderten geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin eine hohe Nachfrage. Neben klassischen Einfamilienhausgrundstücken werden aber vermehrt nun auch Doppel- und Reihenhausflächen angefragt. Auch für die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten ist Wilhermsdorf entsprechend attraktiv. Hier besteht zudem ein erkennbarer Nachholbedarf an Angeboten.

Für Wilhermsdorf wird für die nächsten 20 Jahren laut Bayerischem Landesamt für Statistik einer Bevölkerungszunahme von bis zu 13,1 % prognostiziert. Dieses Bevölkerungswachstum kann nicht nur durch Maßnahmen der Nachverdichtung abgebildet werden. Die im Zuge des Leerstandsmanagements regelmäßig durchgeführten Abfragen und Beratungen von Eigentümern mit Innenentwicklungspotenzialflächen zeigen, dass die Aktivierung dieser Flächen nur schwer realisierbar ist. Zwar hat sich seit 2018 die Aktivierungsquote bekannter Innenentwicklungspotenziale auf ca. 2 ha erhöht, es muss aber davon ausgegangen werden, dass rein mit den aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen die Nachfrage nach Wohnflächen auch in Wilhermsdorf nicht gedeckt werden kann. Ein Verzicht auf weitere Wohnbaulandentwicklung würde zwar keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zur Folge haben, jedoch wäre auch in Wilhermsdorf davon

auszugehen, dass hierdurch das Preisniveau im Wohnungsmarkt auf sehr hohem Niveau verharren oder u.U. sogar weiter steigen würde. Da dies nicht im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung ist und zudem insgesamt in Deutschland der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in erheblichem Maß besteht, ist es aus Sicht des Marktes Wilhermsdorf notwendig, weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen auch weiterhin in erkennbarem Umfang bestehen bleiben wird. Der Markt Wilhermsdorf sieht sich somit vor der Aufgabenstellung weitere Wohnbauflächen im Marktgemeindegebiet bereitzustellen. Diese sollen dabei nicht nur der Befriedigung einer kurzfristigen Nachfrage dienen, sondern soll auch ein Potenzial für die mittelfristigen Entwicklungen bieten.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden intensiv alternative Standorte sowohl für die Entwicklung von gewerblichem Bauland als auch für Wohnbauflächen 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.

Da die Flächen aktuell als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu erachten sind ist die Aufstellung eines Bebauungsplans somit Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Planungen.

Aufgrund der dargelegten Entwicklungsabsichten und der positiven Effekte insbesondere der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat der Markt Wilhermsdorf die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich beschlossen. 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, die Berücksichtigung des Lärmschutzes im Quartier selbst und die geordneten Verkehrserschließung zu berücksichtigen.

Aus den geplanten Nutzungen im Plangebiet entstehen zudem 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.

Einbezogen in die Überplanung wurden bereits als Wohnbauflächen genutzte Bereiche im Umfeld der Neustädter Straße. Für diese Bereiche bestand bis 2016 ein Bebauungsplan, dieser wurde jedoch unter der Annahme, dass weitere Nachverdichtungen als Maßnahmen der Innenentwicklung möglich sind, aufgehoben.

Da sich zwischenzeitlich die deutliche engere Auffassung des Begriffs des Innenbereichs i.S.d. § 34 BauGB durchsetzt, können städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen in diesem Bereich nur mittels neu zu schaffendem Bauplanungsrecht geschaffen werden. Der Markt Wilhermsdorf hat sich daher nach intensiver Abwägung der Vor- und Nachteile dazu entschlossen, die relevanten Bereiche der bestehenden Siedlungsstrukturen in den Planungsumgriff des Bebauungsplans einzubeziehen. Hiermit wird ein Beitrag geleistet, neben der Entwicklung neuer Siedlungsflächen auch die Nachverdichtung im Bestand zu fördern.

Aus Sicht des Marktes Wilhermsdorf soll das Vorhaben zur geordneten Entwicklung von Wohnbauflächen sowie von Gewerbestrukturen 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 sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum leisten.

Im Parallelverfahren wurde der wirksame Flächennutzungsplan von Wilhermsdorf gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Planungsgebiet sowie angrenzenden Sondergebiet „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ geändert.

2. Verfahrensschritte und Inhalte der Planungen

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Wilhermsdorf hat mit Beschluss vom 18.06.2021 über die Aufstellung des Bebauungsplans im Bereich der gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen beraten und mehrheitlich einen Grundsatzbeschluss getroffen. Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 131 „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ 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 am 25.03.2022 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 09.11.2023 im Mitteilungsblatt Nr. 45 des Markts Wilhermsdorf ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Wilhermsdorf hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 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 Bebauungsplan „West“ (Wohn- und Gewerbegebiet) als Satzung beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wie oben dargestellt, plant der Markt Wilhermsdorf die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Entwicklung neuer Wohnbau und Gewerbeflächen. Zusätzlich soll durch Einbeziehung von bestehenden Siedlungsflächen Möglichkeiten der Nachverdichtung geschaffen werden. Insgesamt ist eine Flächenentwicklung von 17 ha vorgesehen.

Bisher als Flächen für die Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen sowie sonstige Grünflächen dargestellte Bereiche sollen zukünftig als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen entwickelt werden. Hiermit soll die Siedlungsentwicklung von Wilhermsdorf im Westen abgerundet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Wohn- und Gewerbegebiet „WEST“ des Marktes Wilhermsdorf erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßer“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans des Markts Wilhermsdorf im relevanten Gesamtbereich.

Die Flächenbilanz der hauptsächlichen Änderung stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche des Planungsgebiet	ca. 17,0 ha	100,0 %
Wohnbauflächen	ca. 4,3 ha	25,3 %
Gewerbefläche	ca. 7,5 ha	44,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,0 ha	11,8 %
öffentliche Grünfläche, Regenrückhaltung	ca. 3,2 ha	18,8 %

Der südliche Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Norden: durch bestehende Wohnbauflächen
- im Osten: durch bestehende Wohnbaufläche
- im Süden: durch Grünflächen, die teilweise als Biotop kartiert sind

Der nördliche Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie durch Feldgehölze
- im Osten: durch bestehende Wohnbaufläche
- im Süden: durch die Straße „An der Steige“ und daran anschließende Siedlungsflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen

An beide Teilbereiche grenzen landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen sowie die Siedlungsflächen von Wilhermsdorf an. Die Planungsgebiete wurden bisher intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der geordneten Weiterentwicklung der Siedlungs- und Gewerbeflächen. Hiermit wird die Nutzbarkeit an die aktuellen Nutzungsanforderungen zeitgemäß und verträglich angepasst. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können am vorgesehenen Standort in der Gesamtbetrachtung durch entsprechende Festsetzungen geringgehalten werden. Für die nicht vermeidbaren Auswirkungen wurden Kompensationsmaßnahmen bestimmt.

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 stellt sich die Flächeninanspruchnahme dar. Durch die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen sowie umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen definiert. Zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme wurde der Verdichtungsgrad der Wohnnutzungen innerhalb der überplanten Flächen im Planungsprozess erhöht. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Als Konflikt zeigte sich im Verfahren die Betroffenheit von Revieren der Feldlerche sowie der Wiesenschafstelze. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie des Artenschutzes zeigte sich weiterhin der Eingriff in eine bestehende Obstbaumreihe als Konflikt. Da der Eingriff auch nach mehrfacher sorgsamer Würdigung nicht vermieden werden konnte, wurden hierfür Ersatzpflanzungen innerhalb der überplanten Flächen bestimmt. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten auf das Schutzgut Mensch wurde ein Schallschutzgutachten erstellt und die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt. Durch festgesetzte Immissionsschutzmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinreichend minimiert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Standortalternativen wurden auf Ebene der vorausgegangenen Flächennutzungsplanänderung untersucht und abgewogen und im Ergebnis festgestellt, dass keine alternativen besser geeigneten Flächen vorhanden sind. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen minimieren die Flächeninanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt, welcher im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden.

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 zwei Arten vorzufinden sind. Es wurden zwei Reviere der Feldlerche sowie ein Revier der Schafstelze entdeckt, diese werden durch die Planung beeinträchtigt. 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. Standortalternativen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung umfassend untersucht und abgewogen. 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 Beteiligung 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 gingen während dieser Auslegung eine Stellungnahme ein. Diese äußerte Bedenken bzgl. möglicher negativer Auswirkungen der Planungen auf das angrenzende Grundstück der stellungnehmenden Person und forderte eine Einbeziehung in die überplanten Flächen.

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 gefordert die Ausgleichsmaßnahmen weiter zu konkretisieren sowie darzustellen und die Ausgleichsbilanzierung zu überarbeiten. Die angewendeten Planungsfaktoren waren verbal-argumentativ zu begründen. Zusätzlich wurden Hinweise zum Erhalt bzw. Ersatz der Obstbaumreihe als biotopvernetzenden Struktur mitgeteilt, da diese ein strukturierendes Element in einer stark ausgeräumten landwirtschaftlich geprägten Umgebung bildet. 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 Abteilung Technischer Umweltschutz hat auf das fehlende Schallschutzgutachten hingewiesen. Der Kreisbaumeister hat einzelne Festsetzungen bzgl. der Bebaubarkeit der Grundstücke kritisch hinterfragt und Änderungen vorgeschlagen.
- Seitens des Planungsverband Region Nürnberg werden keine Einwände erhoben, wenn nochmals nachvollziehbare Aussagen zum ermittelten Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenbedarf ergänzt werden und sich mit der geringen Aktivierungsquote des vorhandenen Innenentwicklungspotential auseinandergesetzt wird. Eine intensive Auseinandersetzung mit den ermittelten Standortalternativen wurden nochmals angemahnt. Es wurde auf die Berücksichtigung des Auslagerungsstandortes hinsichtlich des dort entstehenden Wohnbauflächenpotenzials hingewiesen. Zusätzlich wurde empfohlen sich mit der verkehrlichen Erschließung nochmals intensiv zu beschäftigen, so dass diese durch die Fachstellen nicht negativ beurteilt wird.
- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurde daraufhin gewiesen, dass ein sparsamer Umgang mit den Flächen betrieben werden soll und die freiwerdende Fläche genutzt werden soll. Die geringen Flächenaktivierungen im Innenbereich sollten überprüft werden und die Befragung der Eigentümer wiederholt werden. Eine Rücknahme von nicht entwicklungsfähigen Flächen wurde angeraten. Die Aufnahme eines Baugebots in die Planungsprozesse wurde empfohlen. Eine Folgekostenberechnung wurde angeraten. Im Hinblick auf die Gesamtentwicklung, muss die potenzielle ausgehende Belastung auf die Straßen beachtet werden. Die Höhere Naturschutzbehörde fordert eine Überarbeitung des geplanten Ausgleichs bzw. der geplanten Eingrünung.
- 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.
- Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden sich intensiv mit dem Verlust an Kulturlfläche für die Landwirtschaft auseinandergesetzt. Es wurde auf die Schwächung von Leistungsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe und dass Ausgleichen der naturschutzrechtlichen Eingriffe anderer Stelle hingewiesen.
- Seitens des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken wurden keine Einwände genannt, es wurde Unterstützung durch Instrumente der Innenentwicklung angeboten.
- 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, allerdings 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 PLEDOC GmbH wurden keine Einwände oder spezielle Planungsvorhaben genannt.
- Seitens TenneT TSO GmbH wurden keine Einwände oder spezielle Planungsvorhaben genannt.
- 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.
- 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 Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Dillenberggruppe wurde auf die bestehende Versorgungsleitung des Versorgers im südlichen Bereich hingewiesen und Schutzzonen mitgeteilt.
- 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 Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurden keine Einwände oder spezielle Planungsvorhaben genannt.
- Seitens der DFS - Deutschen Flugsicherung wurden keine Einwände erhoben.
- Seitens der Handwerkskammer für Mittelfranken wurden keine Einwände erhoben.
- Seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken wurden keine Einwände übermittelt, aber Hinweise zur Vermeidung von Zielkonflikten mitgeteilt.
- Seitens der der Immobilien Freistaat Bayern wurden keine Einwände erhoben.

- 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 der Energie Ziegler GmbH wurden keine Einwände erhoben.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hierbei mitgeteilten Anregungen, Hinweise und Einwände wurden anschließend einer sorgsam Abwägung durchgeführt. Insbesondere wurden die Einwände bzgl. dem Denkmalvermutungsverdacht sowie den geplanten Ausgleichsmaßnahmen intensiv geprüft. Mit den betreffenden Fachbehörden wurden weitergehende Abstimmungen vorgenommen und Planungskompromisse erarbeitet. Die Standortalternativenprüfung sowie der Bedarf an Entwicklungsflächen wurden nochmals intensiv untersucht und die Ausführungen in den Unterlagen ausgebaut. Die Abfrage der Innenentwicklungspotenziale wurde wiederholt und die neuen Erkenntnisse in die Planungen eingespeist. Bzgl. des Denkmalvermutungsverdachts wurden in Abstimmung und Begleitung durch die Fachbehörde örtliche Sondierungen vorgenommen, welche den Vermutungsfall nicht bestätigt haben. Sorgsam geprüft wurden die Bedenken der Öffentlichkeit sowie der Wunsch nach Aufnahme der Flächen in den überplanten Bereich.

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 Trennung zwischen Wohnbauflächen und Gewerbefläche wurde durch die Aufnahme strukturierender Grünflächen optimiert. Die Ausführungen und Analysen zum Flächenbedarf, Innenentwicklungspotenzialen und Aktivierungsmöglichkeiten der Innenentwicklungspotenziale wurden intensiviert und die Auswirkungen der Planungen auf die kommunale Infrastruktur intensiv beleuchtet. Die Flächeninanspruchnahme an sich wurde nochmals intensiv geprüft und im Ergebnis als vertretbar, angemessen und notwendig erachtet. Intensiv gewürdigt wurde die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet und die externen Ausgleichsfläche konkretisiert. Die erstellten Fachgutachten zu Schall- und Verkehrsbelastungen wurden den Planungen beigelegt und die notwendigen Festsetzungen in die Planung aufgenommen. Die städtebaulichen Festsetzungen zur Baudichte und Bauhöhe wurden optimiert. Das Stellplatzkonzept für das Parken im öffentlichen Raum wurde optimiert. Die Entwässerungskonzeptionierung wurde erarbeitet und in den Planungsprozessen hinsichtlich der Größe der Rückhaltemaßnahmen berücksichtigt. Das Straßen- und Wegekonzept wurde weiterentwickelt.

Der Forderung nach Einbeziehung weiterer Flächen in den geplanten Wohnbaubereich konnte aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie Randlage mit nur sehr schwer lösbaren Herausforderungen in der Erschließung sowie zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf das dortige Landschaftsbild nicht gefolgt werden. Die gleichzeitig geäußerten Bedenken der nachteiligen Auswirkungen der Planungen auf die Flächen der stellungnehmenden Person aus der Öffentlichkeit konnten nach sorgsamer Würdigung ebenfalls nicht geteilt werden.

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 Bebauungsplans Nr. 131 „WEST – Wohn- und Gewerbeflächen“ 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 eine Stellungnahme ein. Diese beschäftigte sich intensiv mit der Frage des geplanten Ableitungsweges für aus dem Wohngebiet anfallenden Niederschlagswassers und den Auswirkungen auf dort von den Stellungnehmenden aktuell noch gepachtete Flächen und der nun durch den Markt Wilhermsdorf ausgesprochenen Kündigung der Pachtverträge.

Eine weitere Stellungnahme, die der Öffentlichkeit zuzurechnen ist, ist die Stellungnahme des Bund Naturschutzes – Kreisgruppe Fürth. Inhaltlich wird hier der ermittelte Bedarf an Bauflächen angezweifelt, zu den Maßnahmen für den Artenschutz sowie zahlreiche Festsetzungen des Bebauungsplans wurden Optimierungsvorschläge übermittelt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 17.11.2023 bis 20.12.2023.

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 den Abteilungen Abfallwirtschaft, Wasserrecht und Immissionsschutz Technik keine weiteren Einwände erhoben, jedoch Hinweise zu redaktionellen Änderungen erteilt. Die Abteilung Naturschutz Technik hat sich umfangreich zur Planung geäußert, dabei wurden überwiegend Hinweis zur Kompensation und zur bestehenden Entwurfsplanung mitgeteilt. Der Kreisbaumeister hat um redaktionelle Konkretisierung der Höhenbezüge gebeten, ansonsten bestand Einverständnis mit der Planung.
- Seitens des Planverbandes Region Nürnberg wurden keine Einwände gegen die Planungen erhoben. Es wurden nochmals Hinweise zur weiteren Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale geäußert und Empfehlungen zum Umgang bzgl. einer alternativen Entwicklungsfläche mitgeteilt. Zusätzlich wurde nochmals auf die verkehrliche Erschließung und die Abstimmung mit den Fachbehörden hingewiesen.
- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurden keine Einwände gegen die Planungen erhoben. Es wurden nochmals Hinweise zur weiteren Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale geäußert und Empfehlungen zum Umgang bzgl. einer alternativen Entwicklungsfläche mitgeteilt und auf den Aspekt des Baugebots verwiesen. Zusätzlich wurde nochmals auf die verkehrliche Erschließung und die Abstimmung mit den Fachbehörden hingewiesen.
- 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
- 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 Versorgungsstrassen 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.

- Seitens des Kreisheimatpflegers Dr. Thomas Liebert wurden die Aspekte des Flächenverbrauches und Verluste landwirtschaftlicher genutzter Böden genannt, im Ergebnis die Planung aber als verträglich erachtet und im Ergebnis keine Einwände mitgeteilt.
- Seitens der Feuerwehr Markt Wilhermsdorf wurde auf die Belange des Brandschutzes und der verfügbaren Rettungsmitteln der Feuerwehr in Wilhermsdorf hingewiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans wurden in der Marktgemeinderats-sitzung vom 21.03.2024 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 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde intensiv geprüft. Im Ergebnis konnte ihr auf Ebene des Bebauungsplans aber nicht gefolgt werden. Die Hinweise aus der dortigen Stellungnahme werden im Rahmen der Erschließungsplanung gewürdigt und soweit möglich eine geringstmögliche Beeinträchtigung der mitgeteilten Belange realisiert.

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 Bebauungsplans Nr. 131 „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht angezeigt waren, konnte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

5. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Markts Wilhermsdorf hat am 21.03.2024 unter Beachtung der erfolgten Gesamtabwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 131 „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.03.2024 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 den Bebauungsplan Nr. 131 „WEST – Wohn- und Gewerbegebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan des Marktes Wilhermsdorf ordnungsgemäß festgestellt wurde.

Aufgestellt:

Heilsbronn, den


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

erklärt:

Wilhermsdorf, den

Markt Wilhermsdorf
Uwe Emmert
1. Bürgermeister

