

**Markt Wilhermsdorf**

**Landkreis Fürth**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Baugebiet „Süd – Teilbereich B“  
in Wilhermsdorf**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch**

**11. September 2006**

**Zuletzt geändert am 14.02.2007, 10.02.2015,**

**11.08.2015**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
	Rechtliche Grundlagen	4
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>5</b>
	Übergeordnete Planungen	5
	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	5
	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1 a BauGB	5
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebiets</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebiets</b>	<b>7</b>
5.1	Nutzungen	7
5.2	Größe des auszuweisenden Gebiets	8
5.3	überschlägige Kosten im Baugebiet "Süd – Teilbereich B"	8
<b>6.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>8</b>
6.1	Allgemeines Wohngebiet	8
6.2	Weitergehende Festsetzungen	9
<b>7.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
7.1	Erschließung und Verkehr	9
7.2	Stellplätze	10
7.3	Entwässerung	10
7.4	Versorgung	11
7.5	Abfallentsorgung	11
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>14</b>

<b>13.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>15</b>
<b>13.1</b>	<b>Gestalterische Ziele der Grünordnung</b>	<b>15</b>
<b>13.2</b>	<b>Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</b>	<b>15</b>
13.2.1	Ermittlung des Eingriffs	16
13.2.2	Ausgleich	17
13.2.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	18
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
<b>14.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>19</b>
14.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	19
14.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	19
<b>14.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>19</b>
14.2.1	Boden	20
14.2.2	Wasser	21
14.2.3	Klima/Luft	21
14.2.4	Tiere und Pflanzen	21
14.2.5	Mensch	22
14.2.6	Landschaft	23
14.2.7	Kultur- und Sachgüter	23
14.2.8	Wechselwirkungen	24
<b>14.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>24</b>
<b>14.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>24</b>
<b>14.5</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>25</b>
<b>14.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>25</b>
14.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	25
14.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	25
<b>14.7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>25</b>
<b>15.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>26</b>
<b>16.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>26</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>26</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>27</b>
<b>19.</b>	<b>Vollzug der Planung und Bebauung</b>	<b>28</b>

## **1. Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Markt Wilhermsdorf verfügt aktuell kaum mehr über Flächen zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Baugebiet „Süd – Teilbereich A“ erschlossenen Wohnbauflächen wurden in den letzten Jahren vollständig erschlossen und nahezu vollständig besiedelt. Die aktuell vorhandenen Restflächen wurden zwischenzeitlich an Bauwillige veräußert, so dass der Markt Wilhermsdorf beschlossen hat, das Baugebiet Süd in südlicher Richtung zu erweitern, um auf anhaltend hohen Siedlungswünsche der Bevölkerung reagieren zu können.

Die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans vorgesehene Erweiterung des Baugebietes Süd wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Baugebiet „Süd – Teilbereich A“ bereits konzeptionell vorgesehen und stellt die organische Fortentwicklung der Siedlungsstruktur im südlichen Randbereich des Kernorts Wilhermsdorf sicher.

Der Marktgemeinderat hat daher bereits am 28.07.2006 beschlossen, einen Bebauungsplan für das neue Wohngebiet „Süd – Teilbereich B“ aufstellen zu lassen. Dieses Bauleitplanverfahren wurden nach Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentliche Belange in der Fortführung des Verfahrens unterbrochen, bis zu einem Zeitpunkt, an dem sich die weitere Entwicklungserfordernis manifestiert hat. Dies wurde im Winter 2014 als gegeben angesehen, so dass seitens der Marktgemeinde Wilhermsdorf die Fortführung des bereits begonnenen Verfahrens zur Bauleitplanung für das Baugebiet „Süd – Teilbereich B“ beschlossen wurde. Für das Gebiet sind bereits Anfragen vorhanden. Die Hochbautätigkeit soll frühzeitig ermöglicht werden.

Der Markt Wilhermsdorf ist deshalb veranlasst, die Voraussetzungen für die Bebauung des Baugebietes zu schaffen.

Mit der Baugebietsausweisung soll eine organische Siedlungsentwicklung mit guter Durchgrünung und Einbindung in die angrenzende freie Flur gewährleistet werden.

Es soll eine attraktive Raumstruktur mit Straßenraum für Verkehr und Aufenthaltsqualität für die Anwohner, insbesondere Kinder, geschaffen werden sowie die ökologischen Belange bei der Regenwasserbehandlung und –ableitung berücksichtigt werden.

Bei der Entscheidung zur Fortführung des Verfahrens für die vorliegende Bauleitplanung wurde vorab nochmals eine Überprüfung auf alternative Planungsmöglichkeiten durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft, jedoch abschließend festgestellt, dass unter den aktuellen Randbedingungen keine alternativen Planungsmöglichkeiten vorhanden sind, da die gegenläufigen Eigentümerinteressen der privaten Grundstücksflächen faktisch keine Entwicklung potentiell alternativer Standorte zulässt. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung überplanten Flächen stellen daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Entwicklungsmöglichkeit für den Markt Wilhermsdorf dar.

### **Rechtliche Grundlagen**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen:

- der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie

- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 12.05.2015 (GVBl. S. 82)

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebiets sind im festgestellten Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem festgestellten Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Mit der **Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB** werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem **Umweltbericht** (vgl. Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs.

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1 a BauGB**

Mit § 1 a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds im Rahmen des Grünordnungsplans ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

## **3. Allgemeine Lage des Baugebiets**

Der Geltungsbereich befindet sich am Südrand des Kernorts Wilhermsdorf.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Süden: von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Westen: durch die Kreisstraße FÜ 18 und westlich davon gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Norden: schließt das Baugebiet „Süd – Teilbereich A“ als Wohnbaufläche an. Diese setzt sich nach Norden bis zum Talraum der Zenn und des Mühlbaches fort.
- im Osten: der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Meiersberg, zukünftig in Form eines Geh- und Radwegs, sowie daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzungen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereichs ist aus der zeichnerischen Darstellung (Planblatt) zur Aufstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 538 und 541, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf sowie Teilflächen der Flur-Nr. 550, Gemarkung Wilhermsdorf.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs umfasst insgesamt ca. 4,6 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohnbaugebiet erforderlich sind.

#### **4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

Topographisch liegt das Gebiet in einem hauptsächlich von Nordwesten nach Südosten geneigten Gelände und befindet sich in südlicher Randlage des Kernorts von Wilhermsdorf. Die westlich, östlich und im Süden anliegenden Flächen weisen die gleichen topographischen Verhältnisse wie das Baugebiet auf.

Der Höhenunterschied innerhalb des Planungsgebietes beträgt ca. 11 m.

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerte Biotope bekannt oder erfasst.

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich zum Zwecke der Projektentwicklung im Eigentum der Bayerngrund Grundstücksbeschaffungs- und Erschließungsgesellschaft.

##### Geologie / Boden

Der Boden besteht vorwiegend aus Braunerde u. Podsol-Braunerde über lehmig-sandiger Verwitterung des Burgsandsteins. Z.T. ist mit schluffig bis lehmig-sandigen Decksichten zu rechnen, die teilweise sehr schwach pseudovergleyt sein können.

Das Ausgangsgestein im Planungsgebiet ist gem. Bodeninformationssystem des Landes Bayern der Keuperüberdachung und dort dem oberen bunten Keuper zuzuordnen. Innerhalb diesem ist Geologisch von Bundsandstein mit hellgrauen und hellbraunen Sandsteinen mit bunten Lettenlagen sowie roten Letten auszugehen. Im Planungsgebiet sind zwei Bodenaufschlüsse mit Feststellungen von Ackerregosolen bzw. Ackerbraunerden verzeichnet.

Im Umfeld des Planungsgebiets herrschen Böden der Kategorie stark lehmige Sande der Verwitterungsböden vor. Der Ackerschätzungs- bzw. Grünlandschätzungsrahmen zeigt mit einem Ackerschätzungsrahmen von 51-44 durchschnittliche Ertragswerte.

Im Vorfeld der Planungen wurden daher alternative Entwicklungsflächen geprüft, abschließend jedoch festgestellt, dass die hier überplante Fläche die am besten geeignete Entwicklungsfläche darstellt. Sie ist zudem bereits entsprechend im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche von Wohnbebauung enthalten.

Die Beeinträchtigungen für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens sind bei der vorliegenden Planung unter Beachtung der festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen als gering zu erachten. In Abwägung aller Belange wird daher an der geplanten Flächenentwicklung festgehalten, die Belange der Landwirtschaft bleiben hinreichend gewahrt, der Bodenschutz ist mit den festgesetzten Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung des Eingriffs hinreichend sichergestellt.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen-, mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich auch mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorherrschenden Böden sowie der Gefällesituation im Planungsgebiet nach erster Einschätzung als mäßig einzustufen. Die Funktion der

Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

Ein Bodengutachten liegt noch nicht vor. Es wird empfohlen, für die weitergehenden Planungen entsprechende Gutachten erstellen zu lassen.

Altlasten siehe Kapitel 12 der Begründung.

#### Wasser / Hydrologie

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Durch die Hanglagen des Planungsgebiets ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Sandsteinkeuper (Coburger- und Blasensandstein) zuzuordnen. Gemäß Bodeninformationssystem Bayern wird als Klassifikation von einem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten ausgegangen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist als mäßig einzustufen. Das Informationssystem Oberflächen-nahe Geothermie (IOG) beschreibt für das Planungsgebiet eine mittlere jährliche Sickerwasserrate des Bodens von 232 mm im Durchschnitt (Bayernweiter Durchschnitt 300 mm). Es wird empfohlen die lokale Sickerfähigkeit im Planungsgebiet mittels Sickerversuche entsprechend der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes ermitteln zu lassen.

Gem. IOG sind der Bau von Erdwärmesondenanlage, Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen im Planungsgebiet voraussichtlich nur bis zu einer Tiefe von ca. 60,00 m zulässig. Aus Bohrungen im Umfeld des Planungsgebiets (Radius 500,00 m) können bei Bohrtiefen > 50,00 m Sulfatgesteine angetroffen werden. Ab Tiefen bis ca. 100 m müssen voraussichtlich Festgesteine durchbohrt werden.

Die Estheriensichten im tieferen Untergrund dürfen nicht vollständig durchbohrt werden, da sie die schützenden Deckschichten für das darunterliegende Tiefengrundwasser des Benker Sandstein bilden.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist lt. IOG möglich. Die Grabbarkeit des Bodens wird als weitgehend grabbar beschrieben, partiell kann Felsgestein auftreten.

Für eine Umsetzung werden die Einschaltung eines qualifizierten Fachbüros sowie die Durchführung eines Bodengutachtens empfohlen. Für entsprechende Anlagen sind gesondert die erforderlichen Genehmigungsverfahren bei den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Durch das Planungsgebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben, usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Die Funktion dieser Anlagen muss aufrechterhalten bleiben und Oberflächen- sowie Grundwasser aus diesen Bereichen schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden. Soweit während der Baumaßnahmen entsprechende Anlagen zu Tage treten und nicht erhalten werden können, sind diese entsprechend umzubauen.

## **5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebiets**

### **5.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) festgesetzt.

Mit dem geplanten neuen Wohngebiet soll die maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Kernorts Wilhermsdorf als eigenständigem Wohn- und Lebensmittelpunkt sichergestellt werden.

Weiterhin sind im Planungsgebiet die Ausweisung neuer Verkehrsflächen zur städtebaulich geordneten Erschließung des Planungsgebiets sowie die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Durchgrünung und Schaffung von Flächen mit Aufenthaltsqualitäten vorgesehen.

## 5.2 Größe des auszuweisenden Gebiets

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 4,62 ha</b>	<b>100,00 %</b>
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Stellplätze	ca. 0,68 ha	14,72 %
Fläche allgemeines Wohngebiet	ca. 3,40 ha	73,59 %
Private Grünflächen	ca. 0,08 ha	1,73 %
Öffentliche Grünfläche inkl. Spielplatz	ca. 0,46 ha	9,96 %
Anzahl Bauplätze	ca. 71	

## 5.3 überschlägige Kosten im Baugebiet "Süd – Teilbereich B"

ohne Grunderwerb

a) Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	€	720.000,00
b) Abwasserbeseitigung	€	1.250.000,00
c) Wasserversorgung	€	290.000,00
d) Stromversorgung	€	150.000,00
e) öffentliche Grünflächen und Pflanzungen	€	70.000,00
f) Grabensystem	€	46.000,00
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€</b>	<b>2.520.000,00</b>

## 6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

### 6.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter und städtebaulichen Umfeld entspricht sowie für die geplante Nutzung erforderlich ist.

Aus städtebaulichen Gründen soll sich die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet hauptsächlich mit Einfamilien- und Doppelhäuser entwickeln. Hiermit soll eine Flächennutzung im Sinne des städtebaulich gewünschten Entwicklungskonzepts gewährleistet werden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird daher in Anlehnung an die bereits bestehenden Baustrukturen nördlich des Planungsgebietes bestehende Bebauung im Grundsatz mit maximal II [zwei] Vollgeschossen festgesetzt. Im Randbereich zur offenen Flur im Süden wird abweichend hiervon eine Bebauung mit max. I [einem] Vollgeschoss festgesetzt. Hiermit wird die dem Charakter des Umfelds entsprechende städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 - entsprechend der Obergrenze der Grundflächenzahl bei allgemeinen Wohngebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO - sowie die Geschossflächenzahl von 0,8 - ebenfalls entsprechend der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO - sollen eine angemessene und situationsgerechte Entwicklung der Wohnbauflächen sicherstellen. Die Anwendung der Obergrenzen ist



im städtebaulichen Kontext des Umfelds als vertretbar zu bewerten, die städtebaulich geordnete Entwicklung ist gewährleistet.

Die überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet werden durch Baugrenzen definiert, welche die Baufenster bilden. Es wird die offene Bauweise festgesetzt um die städtebaulich ortsverträgliche Entwicklung zu gewährleisten.

Es werden aus Gründen der städtebaulichen Ordnung Maßgaben zur Gestaltung der Dachflächen und Fassaden getroffen. Die Ausführung von Gebäuden in Blockbohlenbauweise wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da diese nicht als ortsverträglich anzusehen ist.

Die Eindeckung der Dachflächen der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet mit Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen ist grundsätzlich zulässig. Aus städtebaulichen Gründen werden Maßgaben zur Gestaltung und Ausführung der dieser Anlagen in den Festsetzungen getroffen. Diese dienen der städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsflächen.

Westlich der Planungsgebietsgrenze befindet sich die Kreisstraße FÜ 18. Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellte Bauverbotszone (BVZ) der Kreisstraße FÜ 18 in einer Breite von 15,00 m gem. Bayerischem Straßen- und Wegegesetz, gemessen vom Fahrbahnrand, ist dauerhaft von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten. Bepflanzungen in diesem Bereich sind mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen. Bäume, stammbildende Gehölze müssen vom äußeren Rand der Fahrbahn einen Mindestabstand von 7,50 m einhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Baubeschränkungszone (BBZ) von 30,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand, alle baulichen Anlagen dem staatlichen Bauamt Nürnberg vorab zur Stellungnahme vorzulegen sind und eine Bescheinigung über die Abstimmung im Rahmen des Verfahrens gem. BayBO vorzulegen ist. Dies gilt auf Grundlage der rechtlichen Normung durch das Bayerische Straßen- und Wegegesetzes auch bei Verfahren gem. Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellungsverfahren). Der Bauherr und seine von ihm beauftragten Planer sind selbst für die Durchführung und Einhaltung der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg verantwortlich.

## **6.2 Weitergehende Festsetzungen**

Am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Diese dient der Schaffung eines Quartierstreffpunkts für die Bevölkerung im Ort.

Der als private Grünfläche dargestellte Teil des Lärmschutzwalls im Westen wird den anschließenden Grundstücken zugeordnet und mit veräußert. Im Rahmen der konkreten Kaufverträge werden hier Maßgaben über die Verpflichtungen zur Bepflanzung und Pflege getroffen.

## **7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

Die Einzelheiten der Erschließung werden im Rahmen der gesonderten Erschließungsplanung geregelt.

### **7.1 Erschließung und Verkehr**

#### *Äußere Erschließung der Nutzungen im Planungsgebiet*

Die Verkehrsanbindung an das Straßennetz des Baugebietes „Süd – Teilbereich A“ erfolgt an zwei Stellen, nämlich der "Brahmstraße" im Westen sowie der "Mahlerstraße" im Osten.

Im Nordwesten der vorgesehenen Gebietsausweisung wurde bereits mit der Erschließung des Baugebietes „Breiteschbach“ ein Kreisverkehrsplatz erstellt. Der vierte in östliche Richtung abzweigende Ast des Kreisverkehrsplatzes nimmt die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes „Süd – Teilbereich A“ (in Form der Brahmstraße) und zukünftig des Baugebietes "Süd - Teilbereich B" auf. Weitere Anbindungen an die Kreisstraße FÜ 18 aus dem Planungsgebiet sind nicht vorgesehen.

Eine zweite Verkehrserschließung des Baugebietes „Süd – Teilbereich A“ ist am nordöstlichen Eckpunkt des Baugebietes vorgesehen. Hier wird eine neue Erschließungsstraße an den Kreuzungsbereich Birkenstraße / Kärntner Straße mit aufgebunden ("Mahlerstraße"). Über diese Haupteerschließungsachse ist auch der Teilbereich B an das bestehende Straßennetz angebunden.

Die bereits bestehenden Straßen besitzen für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiet ausreichende Kapazitätsreserven.

#### *Innere Erschließung des allgemeinen Wohngebiets*

Für die innere Erschließung des Planungsgebietes werden ringförmig angeordnete Erschließungsstraßen mit einer Breite von 6,25 m analog den bereits ausgeführten Straße im Baugebiet "Süd – Teilbereich A" errichtet. Vorgesehen ist, hiervon im Regelfall 4,75 m Breite in asphaltierter Bauweise zu errichten, zzgl. Rinne als gepflasterter Dreizeiler sowie gepflastertem Versorgungstreifen für die verschiedenen Medien der Ver- und Entsorger.

Durch teilweise Pflasterung, Grünflächen und Baumpflanzungen soll eine Raumbildung im Verkehrsraum erfolgen und so das Prinzip der Verkehrsberuhigung unterstrichen werden.

#### *Fußläufige Erschließung*

Die Erschließungsstraßen werden Ebenengleich ausgeführt und als gleichberechtigter Verkehrsraum auch für Fußgänger verkehrsberuhigt angelegt. Dies wurde entsprechend bereits im Teilbereich A des Baugebiets umgesetzt. Zusätzlich wird in zentraler Nord-Süd Richtung eine fußläufige Wegeverbindung mit einer Breite von 2,50 m angelegt, welche im Norden an das Baugebiet "Süd – Teilbereich A" angeschlossen wird. Am Nordrand des Planungsgebietes verläuft, außerhalb des Planungsgebietes, eine in Ost-West Richtung verlaufende Fußwegeverbindung.

## **7.2 Stellplätze**

Im Wohngebiet sind für Einzel- und Doppelhäuser je Wohneinheit zwei unabhängig voneinander benutzbaren Stellplätze nachzuweisen. Für alle weiteren zulässigen Nutzungen ist der Nachweis auf Grundlage der Stellplatzsatzung des Marktes Wilhermsdorf vom 21.08.2009 zu führen. Soweit dort keine Festsetzungen für die vorgesehene Nutzung getroffen sind, ist der Stellplatzbedarf entsprechend der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Anzahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) des Landes Bayern in aktueller Fassung zu ermitteln und nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen und Carports ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Aufrechterhaltung der Funktion der Erschließungsstraßen mit einer Mindesttiefe von 5,00 m auszuführen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Stauraum nicht als Stellplatznachweis anerkannt wird. Zur Minimierung des Oberflächenwassereintrags in die Entwässerungsanlage des Baugebietes sind die Flächen der öffentlichen Stellplätze versickerungssoffen auszuführen.

## **7.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in nordöstliche Richtung zum Sauweiher. Der Sauweiher wurde im Teilbereich A flächenmäßig erweitert; Rückhaltevolumen wurden geschaffen, um die Abflussspitzen aus dem neuen Erschließungsgebiet sowie den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen abzupuffern und schadfrei über das vorhandene Rohrleitungssystem der Zenn zuzuleiten.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in westliche Richtung. Hier sind Anschlussmöglichkeiten über das Schmutzwassernetz des Teilbereiches A im Bereich des Kreisverkehrsplatzes mit einem Anschluss an die Entwässerung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Oberes Zennatal vorgesehen.

Für das aus der südlichen Flur abfließende Oberflächenwasser und zur Ableitung von vorhandenen Drainagen wird ein in Ost-West-Richtung verlaufender Graben angelegt, der Oberflächenabflüsse sammelt und in nördliche Richtung zum Sauweiher ableitet.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Drainagen vorhanden. Soweit während der Baumaßnahmen Drainageanlagen zu Tage treten, so sind diese auf Kosten des Vorhabensträger so umzubauen, dass die Funktionsfähigkeit jederzeit aufrechterhalten bleibt. Es dürfen keine nachteiligen Veränderungen zu Lasten Dritter erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Straßenkörper der Kreisstraße FÜ 18 keine Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden dürfen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden. Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße bedürfen der vorherigen Zustimmung des staatlichen Bauamts Nürnberg.

## **7.4 Versorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen mit Anschluss an das vorhandene Ortsnetz. Dieses besitzt hinreichende Druck- und Kapazitätsreserven für das geplante Baugebiet.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebiets erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Gemeindewerke Wilhermsdorf.

Die Gasversorgung des Planungsgebietes wird mittels neu herzustellender Versorgungsleitungen durch die infra fürth gmbh sichergestellt. Der Versorger wird hierzu in die konkrete Erschließungsplanung entsprechend mit einbezogen.

Soweit Wärmepumpen zur Wärmeversorgung der Anwesen vorgesehen werden, müssen diese die Grenzwerte für Lärm gem. den zum Zeitpunkt der Installation aktuell geltenden Gesetzen und Vorschriften einhalten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Lage der Ver- und Entsorgungstrasse ist im Rahmen der Erschließungsplanung möglichst mit allen Versorgern zu koordinieren.

Die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB erfasst sowohl die oberirdische als auch die unterirdische Verlegung von TK-Linien. Somit ist auch nach der Auffassung des Bundesministeriums für Verkehr, Bauwesen, Städtebau und Raumordnung die Festsetzung einer ausschließlich unterirdischen Verlegung entsprechender Telefonleitungen grundsätzlich möglich.

Im Trassenbereich der Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen sind die Gemeindewerke Wilhermsdorf als auch die übrigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete, ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien und weitere Versorgungsleitungen vorzusehen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Ver- bzw. Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## **7.5 Abfallentsorgung**

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen.

Bei geplanten und vorhandenen Hinterliegergrundstücken sind die Abfallbehältnisse am Tage der Abholung an den für die Fahrzeuge der Entsorger erreichbaren öffentlichen Erschließungsstraßen bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse auf den privaten Grundstücksflächen abzustellen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sind hierbei zu unterbinden.

Ggf. anfallende gewerbliche Abfälle sind durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen.

## **8. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet ist jedoch nicht auszuschließen.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler sind unmittelbar (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) gemäß der geltenden Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

### **Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 27.07.2009:**

#### *Art. 8*

#### *Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 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.*

## **9. Grund- und Oberflächenwasser**

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebiets ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

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.

Soweit hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind Keller als wasserdichte Wannen auszuführen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich 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.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Gem. den techn. Richtlinien zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) ist ein Ableiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische

Gewässer nur dann erlaubt, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den Umständen des Einzelfalls nicht (z.B. undurchlässiger Untergrund, sehr hoher Grundwasserstand oder bei Vernäsungsgefahr bestehender Bauwerke) oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Die für das erlaubnispflichtige Einleiten in das Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer erforderliche wasserrechtliche Gestattung ist rechtzeitig vor Beginn der baulichen Umsetzung am Landratsamt Fürth – SG 41 – zu beantragen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW).

Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

## **10. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die gemeindliche Feuerwehr gemäß der in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet ist.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist maximal zweigeschossig geplant. Falls die OK oberster Fußboden die Höhe von 7,00 m über dem angrenzenden Gelände überschreitet, ist ein zweiter Rettungsweg mittels Hubrettungsfahrzeugen erforderlich.

Für die fraglichen Gebäude ist dann eine Fläche gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ als Aufstellfläche vorzusehen. Hofkellerdecken, 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 Feuerwache Wilhermsdorf befindet sich ca. 1,6 km nördlich des Planungsgebietes.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in den vorhandenen Erschließungsstraßen nördlich des Planungsgebietes gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist ausreichend. Die Leitungen besitzen ausreichende Kapazitäten zur Versorgung des Planungsgebietes. Im geplanten Bebauungsbereich werden mehrere Wasserentnahmestellen in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr vorgesehen.

### Erschließung für Feuerwehreinätze

Die geplante Fläche wird über eine neue Erschließungsstraße erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von i.d.R. 6,25 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert.

### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Nördlich grenzen an das Planungsgebiet weitere Wohnbauflächen an.

### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Bebauung mit Wohnhäusern als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es bestehen die üblichen aus Wohnbebauungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken.

### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Dächer mit Solaranlagen zulässig. Hieraus ergeben sich ggf. im Rettungs- und Brandbekämpfungsfall Erschwernisse und/oder erhöhte Risiken.

## **11. Immissionsschutz**

### Landwirtschaftliche Nutzungen:

Östlich, südlich und westlich grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden.

### Lärmschutz:

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich westlich des Planungsgebietes die Kreisstraße FÜ 18 befindet. Seitens des Baulastträgers der Kreisstraße FÜ 18 werden keine Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) getragen werden.

## **12. Altlasten**

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Es wird jedoch 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 weitere Vorgehen abzustimmen.

## **13. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereichs 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 14) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

### **13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Durch die geplanten Maßnahmen soll auch eine ausreichende Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie eine Eingrünung zur angrenzenden freien Landschaft gewährleistet werden.

Das grünplanerische Konzept für das Baugebiet „Südl. Wilhermsdorf Teilbereich B“ setzt sich aus drei Grünelementen zusammen:

- Ortsrandeingrünung zur umgebenden Landschaft aus gemischten Baum- und Strauchpflanzungen, z.T. mit Grabenstrukturen.
- Grünwege die einerseits Begegnung und Aufenthalt ermöglichen und andererseits als grüne Verbindungswege innerhalb des Gebietes und nach außen dienen.
- Einzelbaumpflanzungen als optische Führung entlang der Verkehrswege und zur Auflockerung innerhalb der Bebauung.

Die Zusammensetzung der Pflanzenarten soll sich an der sog. potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

Die Parkplätze werden mit Stiel-Eichen (H, 3xv, mB, 18-20 cm) überstellt und mit niedrigen Stauden und Gehölzen bepflanzt. Für die öffentlichen Stellplätze wird eine versickerungsoffene Ausführung im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt.

Für die als öffentliche Grünflächen dargestellten Flächenbereiche des Lärmschutzwalls im Westen wird eine extensive Bewirtschaftung festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Planungsgebietes wird die Pflanzung eines Baumes je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

### **13.2 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 § 1a 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.

### 13.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

- intensiv genutzte Ackerfläche

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches in den „Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet.

Nach den Grundflächenzahlen und der zu erwartenden Bodenversiegelung wird die gesamte Planung als „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I maßgebend, die hier einen Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 vorsieht. Aufgrund der geringen Ausgangswerte der Bestandsflächen, der geplanten Grünordnungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der zu erwartenden Versiegelung (zul. GRZ 0,4) wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 gewählt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen im Gebiet dar.

Die Größe der Eingriffsfläche ergibt sich dabei aus dem Geltungsbereich und ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche Bebauungsplan	46.239 m <sup>2</sup>
bisher Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	46.239 m <sup>2</sup>

#### **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Baugebiet "Süd – Teilbereich B" in Wilhermsdorf**

**Stand 11.08.2015**

<b>Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen</b>
--

#### **Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### **Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere**

	<b>Typ A hoher Versiegelungsgrad</b>	<b>Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad</b>
<b>Kategorie I Gebiete niedriger Bedeutung</b>	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
<b>Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung</b>	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung</b>	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)



**Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig	Komp. Faktor	Kompensationsbedarf
Planungsgebiet Gesamt	46.239 m <sup>2</sup>			
<i>Bestand</i>				
<b>intensiv bewirtschaftete Ackerflächen</b>		46.239 m <sup>2</sup>		
<i>geplante Nutzung</i>				
<b>A I Wohnbaufläche GRZ &gt;0,35</b>		33.943,71 m <sup>2</sup>	0,4	13.577,48 m <sup>2</sup>
<b>A I Straßenverkehrsfläche einschl. Stellplätze</b>		6.794,75 m <sup>2</sup>	0,4	2.717,90 m <sup>2</sup>
<b>A I öffentlicher Spielplatz</b>		474,31 m <sup>2</sup>	0,4	189,72 m <sup>2</sup>
<b>A I private Grünfläche (1/2 Lärmschutzwall)</b>		763,36 m <sup>2</sup>	0,4	305,34 m <sup>2</sup>
		41.976,13 m <sup>2</sup>		16.790,44 m <sup>2</sup>
geplante Grünflächennutzung				
<b>öffentliche Grünflächen ohne Spielplatz</b>		4.262,87 m <sup>2</sup>	0	
<b>Gesamt</b>		<b>46.239,00 m<sup>2</sup></b>		<b>16.790,44 m<sup>2</sup></b>

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden die als öffentliche Grünfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bereiche als durch die grünordnerischen Festsetzungen im Sinne von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen hinreichend kompensiert angesehen und bleiben bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs unberücksichtigt.

### 13.2.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 16.790,44 m<sup>2</sup> und erfolgt auf für Ausgleichszwecke i. S. d. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Marktgemeinde Wilhermsdorf zur Verfügung stehenden Flächen. Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto des Markts Wilhermsdorf auf dem Flurstück 1414 Gemarkung Laubendorf sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 89, Gemarkung Kirchfarnbach.

Das Flurstück 89, Gemarkung Kirchfarnbach, besitzt eine Größe von 7014,42 m<sup>2</sup>. Hiervon wurden 6.451 m<sup>2</sup> als Ökokontofläche anerkannt. Für diese Fläche wurde aus naturschutzfachlicher Sicht als Entwicklungsziel eine Entwicklung zu einem extensiv bewirtschafteten Grünland mit Feldgehölzen, Hecken und Obstwiesen festgesetzt. Die Erstgestaltung dieser Fläche erfolgte im Jahr 2004. Zur Pflege und Entwicklung ist eine Mahd 1 – 2 x jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juni eines Jahres vorgesehen.

Zwischenzeitlich erfolgten bereits eine Abbuchung von 260 m<sup>2</sup> im Jahr 2008 sowie eine Abbuchung von 372 m<sup>2</sup> im Jahr 2009. Unter Berücksichtigung dieser Abbuchungen verbleibt für Ausgleichszwecke ein verfügbares Ausgleichsflächenpotential von 5.819 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung der Fläche seit der Herstellung im Jahr 2004 gem. § 16 Abs. 3 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ergibt sich für das Flurstück 89 ein für Ausgleichsmaßnahmen verfügbares Ausgleichsflächenpotential von:

$$5.819 \text{ m}^2 \times (3/100 \times 10 + 1) = \underline{7.564,70 \text{ m}^2}$$

Die maximale ökologische Verzinsung ist auf 30% der verfügbaren Fläche begrenzt:

$$5.819 \text{ m}^2 + (5.819 \text{ m}^2 \times 30\%) = \underline{7.564,70 \text{ m}^2}$$

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wird daher der Flächenbetrag von 7.564,70 m<sup>2</sup> entsprechend für die vorliegende Bauleitplanung vom Ökokonto des Markts Wilhermsdorf abgebucht. Bezogen auf die tatsächliche Flurstückgröße des Flurstücks Nr. 89, Gemarkung Kirchfarnbach, erfolgt eine Belastung mit 5.819 m<sup>2</sup>.

Hiermit verbleibt ein weiterer Ausgleichsbedarf von 9.225,74 m<sup>2</sup>

Dieser wird auf dem im Ökokonto verzeichneten Flurstück 1414, Gemarkung Laubendorf, nachgewiesen. Das Flurstück besitzt eine Gesamtgröße von 16.872 m<sup>2</sup>. Hiervon wurden 13.498 m<sup>2</sup> als Ökokontofläche von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Für diese Fläche wurde aus naturschutzfachlicher Sicht als Entwicklungsziel eine Entwicklung zu einem extensiv bewirtschafteten, mager trockenem Grünland festgesetzt. Zur Pflege und Entwicklung ist eine Mahd 1 – 2 x jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juni eines Jahres vorgesehen. Die Erstgestaltung dieser Fläche erfolgte zum 31.12.2012.

Unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung der Fläche seit der Herstellung im Jahr 2012 gem. § 16 Abs. 3 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ergibt sich für das Flurstück 1414 ein für Ausgleichsmaßnahmen verfügbares Ausgleichspotential von:

$$13.498 \text{ m}^2 \times (3/100 \times 3 + 1) = \underline{14.712,82 \text{ m}^2}$$

Die maximale ökologische Verzinsung ist auf 30% der verfügbaren Fläche begrenzt:

$$13.498 \text{ m}^2 + (13.498 \text{ m}^2 \times 30\%) = \underline{17.547,40 \text{ m}^2}$$

Die maximal mögliche ökologische Verzinsung ist somit noch nicht erreicht. Es wird daher für vom verfügbaren Ausgleichspotential von 14.712,82 m<sup>2</sup> für die weiteren Berechnungen ausgegangen.

Hiervon wird der für die Kompensation des vorliegenden Bebauungsplans noch benötigte Flächenanteil von 9.225,74 m<sup>2</sup> dem Ökokonto abgebucht. Bezogen auf die tatsächliche Flurstückgröße des Flurstücks Nr. 1414, Gemarkung Laubendorf, erfolgt unter Beachtung der zuvor genannten Berechnungen eine Belastung des Grundstücks mit 8.463,98 m<sup>2</sup> ( $9.225,74 \text{ m}^2 / (3/100 \times 3 + 1) = 8.436,98 \text{ m}^2$ ).

Es verbleibt zum aktuellen Stand somit auf dem Ökokonto eine für weitere Ausgleichszwecke zur Verfügung stehende tatsächliche Restfläche von 5.487,08 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die tatsächliche Flurstückgröße des Flurstücks Nr. 1414, Gemarkung Laubendorf, verbleibt unter Beachtung zuvor genannter Berechnungen für weitere Ausgleichsmaßnahmen eine Restfläche von mit 5.061,02 m<sup>2</sup>

### **13.2.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich**

Erforderliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen:	16.790,44 m <sup>2</sup>
Fl. Nr. 89, Gemarkung Kirchfarnbach)	7.564,70 m <sup>2</sup>
Fl. Nr. 1414, Gem. Laubendorf (Teilfläche)	9.225,74 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	16.790,44 m <sup>2</sup>
<b>Bilanz</b>	<hr/> <b>0,00 m<sup>2</sup></b> <hr/>

Durch die oben genannte Ausgleichsflächen wird unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung wird demnach der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig erfüllt.

Die vom Ökokonto abgebuchten Ausgleichsflächen/-maßnahmen sind im Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt bereits entsprechend enthalten, dem Landesamt für Umwelt wird die Abbuchung der Flächen entsprechend gemeldet.

## **14. Umweltbericht**

### **14.1 Einleitung**

#### **14.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie oben dargestellt, sollen in Wilhermsdorf neue Wohnflächen ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Kernortes Wilhermsdorf und schließt unmittelbar an den Teilabschnitt A des Baugebiets "Süd" an. Weitere Baulandreserven sind aktuell im öffentlichen Eigentum nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Mit der Ausweisung der geplanten neuen Flächen reagiert der Markt Wilhermsdorf auf die andauernde Nachfrage nach Raum für Einzel- und Doppelhäuser. Zugleich soll mit diesem Angebot dem demografischen Trend und dem Rückgang der Einwohnerzahlen entgegen gewirkt werden.

#### **14.1.2 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 geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Regionalplan der Region Nürnberg einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist Wilhermsdorf als Kleinzentrum aus.

Auf der Planfläche selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt.

### **14.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurde im Herbst 2006 eine örtliche Bestandserhebung durchgeführt. Im Herbst 2014 sowie im Frühjahr 2015 wurden erneute örtliche Begehungen des Planungsgebietes durchgeführt.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Er schließt im Norden an bestehende Wohnnutzungen an, im Westen grenzen die Flächen der Kreisstraße FÜ 18 an, im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich weist einen nach Nord-Osten geneigten Geländeverlauf auf. Die maximale Geländehöhe liegt bei ca. 361,00 m ü. NN, die minimale Höhe bei ca. 350,00 m ü. NN.

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen
- hoher Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Wohnbebauung sowie der entsprechenden Erschließungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Wohnbauten und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

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:

### **14.2.1 Boden**

#### **Beschreibung**

Aus den anstehenden Keupersandsteinen haben sich in der Regel mittel- bis tiefgründige, humose Braunerden entwickelt, die sich durch leichte Bearbeitbarkeit, geringen Nährstoffgehalt, aber gute Ertragsfähigkeit bei entsprechender Düngung auszeichnen. Durch Erhöhung des Humusgehaltes können die Sorptionskraft und das Pufferungsvermögen dieser Böden erhöht werden, so dass sie für den Ackerbau gute Voraussetzungen bieten. Infolgedessen ist die landwirtschaftliche Nutzung sehr intensiv und die Ausstattung mit naturnahen Flächen in diesem Bereich nur dürrtig.

Dem Geltungsbereich kommt aufgrund der intensiven Ackernutzung nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu (Kategorie I). Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

#### **Auswirkungen**

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

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

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage öffentlicher Verkehrsflächen und die individuelle Wohnbebauung zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 im Wohngebiet sowie der geplanten Verkehrsflächen kann von einem Versiegelungsgrad von rund 60 % ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

Weitere betriebsbedingte Belastungen werden durch die Wohnnutzung nicht verursacht.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird die Ausführung der Oberflächen öffentlicher Stellplätze in versickerungsoffener Bauweise festgesetzt. Es wird zudem durch die Festsetzungen der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Flächen auf eine geringstmögliche Versiegelung des Planungsgebietes hingewirkt. Außerdem werden Maßgaben zur Wiederverwendung des humosen Oberbodens festgesetzt. Der aufgrund des Eingriffes erforderliche Ausgleich erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

#### **Ergebnis**

Aufgrund des Versiegelungsgrades sind voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

## **14.2.2 Wasser**

### **Beschreibung**

Direkt im Geltungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Rückhaltebecken für Oberflächenwasser. Aufgrund der Hanglage ist von Schichtenwasser im Planungsgebiet auszugehen.

### **Auswirkungen**

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

Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung, vgl. Kapitel 14.2.1 Boden. Im Sinne der Verringerung des Eingriff in das Schutzgut wird die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Drainagen im Umfeld, die Verwendung versickerungsoffener Materialien sowie die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem festgesetzt.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **14.2.3 Klima/Luft**

### **Beschreibung**

Das Mittelfränkische Becken zählt mit Niederschlagsmengen im Jahr von 630 mm und nur um 200 mm in der Vegetationsperiode zu den Trockengebieten Deutschlands. Das Klima im Landkreis Fürth ist aufgrund der Vorherrschaft östlicher Winde vor allem in den Herbst- und Wintermonaten kontinental geprägt. Im Jahresgang liegt die Temperatur im für Bayern charakteristischen Durchschnittsbereich von 7 – 8° C. Die mittleren Jahresniederschläge liegen zwischen 650 und 750 mm.

Das Gebiet trägt mit der derzeitigen Nutzung zur Kaltluftproduktion und zur Grundwassererneuerung bei. Es liegt jedoch nicht im Bereich kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen und ist daher als Gebiet mit geringer Bedeutung für die Schutzgüter Klima/ Luft einzuordnen.

### **Auswirkungen**

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

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wirkt sich die Planung in gewissem Maße nachteilig auf die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen aus. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Flächen übernommen werden.

Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft durch die Siedlungsbereiche strömen, die durch die kleinteilige Bebauung mit geringer Höhe kaum behindert wird.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Klima sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **14.2.4 Tiere und Pflanzen**

### **Beschreibung**

Der Planungsbereich wird vollständig als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzen weitere Wohnbauflächen an. Im Westen grenzt die Kreisstraße FÜ 18 an.

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation eines Gebietes versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung und nach dem Abklingen der unmittelbaren Folgen der menschlichen Einwirkungen (Düngung, Entwässerung, Versiegelung u. ä.) einstellen würde. Im Bebau-

ungsplangebiet würden Hainbuchen-Eichen-Birkenwälder (Violo-Quercetum) entstehen, die vor allem aus der Stiel-Eiche und der Sand-Birke aufgebaut sind.

Die tatsächlichen Gehölzbestände sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf Baumreihen an den Straßen reduziert. Der Geltungsbereich wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG. Das FFH-Gebiet „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“ liegt mehr als 500m nördlich des Geltungsbereiches. Dem Geltungsbereich kommt durch die intensive Nutzung und große Naturferne nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich dem Schutzgut Arten und Lebensraum zu (Kategorie I, oberer Wert).

Wegen der Strukturarmut und der intensiven Bewirtschaftung der Flächen im Planungsgebiet bieten diese grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist.

### **Auswirkungen**

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung sind durch die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Generell wirken sich jedoch die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft.

Daher kann eine anlagenbedingte Inanspruchnahme von erhaltenen Vegetationsbeständen sowie von Lebensräumen streng geschützter Tierarten durch das geplante Vorhaben entsprechend der Bestandserhebung ausgeschlossen werden.

Durch die Bebauung und Einzäunung der Grundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er Wildtiere nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen.

Zur Verringerung des Eingriffs werden entsprechend der Grünordnungsmaßnahmen eine Ortsrandeinzäunung sowie extensiv bewirtschaftete öffentliche Grünflächen festgesetzt.

### **Ergebnis**

Aufgrund der Bestandssituation sowie der geplanten Grünordnungsmaßnahmen sind insgesamt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

## **14.2.5 Mensch**

### **Beschreibung**

Das Gebiet befindet sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung und hat keine Erholungsfunktion für den Markt Wilhermsdorf.

Auf den angrenzenden Flächen befinden sich nördlich des Planungsgebietes Siedlungsbereiche (Baugebiet Süd Teilbereich A), aus dem die übliche temporäre Lärmbelastungen entstehen. Durch die östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen auftreten. Westlich des Planungsgebietes befindet sich die Kreisstraße FÜ 18.

### **Auswirkungen**

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs 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.

Durch die genannten angrenzenden Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch, Lärm und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Bewohner zu dulden.

Zur Minimierung der Belastungen aus den Verkehrsemissionen der Kreisstraße FÜ 18 wird am westlichen Rand des Planungsgebietes ein Lärmschutzwall vorgesehen.

#### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **14.2.6 Landschaft**

#### **Beschreibung**

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung vor. Das Planungsgebiet selbst wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der gesamte Landkreis Fürth gehört dem Naturraum Mittelfränkisches Becken an. Das Planungsgebiet liegt am Nordrand der naturräumlichen Untereinheit „Bibert-Schwabach-Rezat-Platten“. Hier bilden Sandsteine des Oberen Keupers weite eintönige Platten, die durch die zur Rednitz entwässernden Bäche mit ihren breiten Talräumen nur wenig gegliedert werden. Der Geltungsbereich liegt in einem bedeutenden Ortsrandbereich, hat jedoch durch Verkehrswege und intensive landwirtschaftliche Nutzung nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert).

#### **Auswirkungen**

Das Landschaftsbild weist im Bereich des Plangebietes keine attraktiven oder landschaftlich prägenden Strukturen auf. Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Zu Verringerung des Eingriffes wird eine Ortsrandeingrünung des Planungsgebietes vorgesehen, sowie eine Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Verkehrswege und zur Auflockerung der Bebauung. Für die einzelnen Baugrundstücke wird zudem je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes festgesetzt. Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes wird zur ortsverträglichen Einbindung in das Umfeld eine Bebauung mit lediglich einem Vollgeschoss festgesetzt.

#### **Ergebnis**

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

### **14.2.7 Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über BayernViewer-Denkmal enthält keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

#### **Auswirkungen**

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

#### **Ergebnis**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **14.2.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft 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.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs zu erwarten.

### **14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die unter 14.2 genannt wurden, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### **Schutzgut Boden**

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Diese wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl, hier 0,4 im Wohngebiet erfolgen.

Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen, wie z. B. Rasenfugenpflaster, verhindert; öffentliche Stellplätze ebenfalls versickerungsoffen auszuführen.

#### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen.

#### **Schutzgüter Klima/Luft**

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch die grünordnerischen Maßnahmen gemindert.

#### **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. Zur weiteren Vermeidung nachteiliger Auswirkungen dienen die nachfolgenden Maßnahmen. Nach Vorgabe des qualifizierten Grünordnungsplans erfolgt eine Begrünung innerhalb des Gebietes. Entlang der Hauptverbindungswege sowie an öffentlichen Flächen sind Gehölzpflanzungen geplant.

Für die privaten Grünflächen werden Grünordnungsfestsetzungen getroffen.

#### **Schutzgut Mensch**

Eine Durchgrünung des Gebietes und die Schaffung eines öffentlichen Bereiches an der Erschließungsstraße tragen zur Verbesserung lokaler Erholungsqualität bei. Hierzu dienen auch die geplanten Anbindungen über Fußwege an den Ortskern von Wilhermsdorf.



### **Schutzgut Landschaft**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Durch- und Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen vorzunehmen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

## **14.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan Baugebiet "Süd – Teilbereich B" wird angrenzend an die bestehende Wohnbebauung des Baugebiets "Süd – Teilbereich A" an und stellt eine städtebaulich sinnvolle Fortführung dieses Siedlungsgebietes dar. Es wird eine organische Siedlungsentwicklung gewährleistet. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet des Kernortes Wilhermsdorf liegen nicht vor.

Der vorgesehene Standort erfüllt zudem wichtige Eignungskriterien, wie:

- Gute Anbindung an die bestehenden zentrale Versorgungseinrichtungen
- Gute Anbindung an die städtebauliche Struktur

Aufgrund der Lage im Marktgebiet und der in der Abwägung geringen Umweltauswirkungen ist der Planungsbereich als gute Standortwahl zu bewerten.

## **14.6 Zusätzliche Angaben**

### **14.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Herbst 2006, Herbst 2014 und Frühjahr 2015 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

### **14.6.2 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.

Hierzu dient insbesondere die Festlegung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen bis zum 15. April des auf den zugeordneten Eingriff folgenden Jahres. Der Markt Wilhermsdorf wird zudem durch regelmäßige Ortsbegehungen die Umsetzung und Pflegemaßnahmen überwachen.

## **14.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im südlichen Teil des Marktes Wilhermsdorf soll ein Baugebiet mit Wohnbebauung auf rund 4,6 Hektar entstehen. Der Planbereich grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung, im Süden und Osten an landwirtschaftliche Flächen sowie im Westen an die Kreisstraße FÜ 18 an. Der betreffende Bereich wurde bislang als Intensivackerland genutzt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 14.2) 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.

Der wichtigste Konfliktpunkt bezieht sich auf den Eingriff in den Bodenhaushalt, der jedoch durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 14.4).

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 14.2):

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

## **15. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Für das Planungsgebiet wurde im Herbst 2006 eine örtliche Begehung der Flächen durchgeführt. Es wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten im Planungsgebiet und dem Umfeld festgestellt. Im Herbst 2014 sowie im Frühjahr 2015 wurde erneute Begehungen durchgeführt. Die damals vorgenommene Einschätzung wurde bestätigt und wird aufrechterhalten.

## **16. Sonstige Festsetzungen**

Aus städtebaulichen Gründen sowie im Sinne des Naturschutzes werden Maßgaben über die Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen. Im Sinne der städtebaulich geordneten Gebietsentwicklung werden zudem Maßgaben zur Geländemodellierung getroffen.

## **17. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des LEP 2013 anzupassen.

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Nürnberg unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht umfassend erfolgt.

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. Ein zentrales Anliegen des LEP 2013 ist es, „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“.

Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (vgl. LEP 2013 2.2.5)“.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“. Dabei 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 2013 3.2).“ Dies wurde im vorliegenden Fall durch die Standortalternativenprüfung überprüft.

„Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden, indem neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (vgl. LEP 2013 3.3).“

#### Regionalplan (RP) Region Nürnberg

Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Nürnberg unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht abschließend erfolgt. Einzelne für Wilhermsdorf relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans (RP) noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Wilhermsdorf als Kleinzentrum im Sinne des LEP 2006 soll gem. RP 2013 3.2.1.5 "auf die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten im ländlichen Raum der Region" hinwirken. Die Entwicklung der Kommunen hat hierzu gem. LEP 2013 3.2 die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Diese Potentiale sind aktuell in Wilhermsdorf nicht hinreichend gegeben, so dass eine Siedlungsentwicklung am Ortsrand in Abwägung aller Belange als ortsverträglich anzusehen ist.

Der RP sieht für Wilhermsdorf lt. B II 4.7 (alte Gliederung) vor, dass städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden. In Verbindung mit B II 4.4 (alte Gliederung) soll hierdurch die Siedlungseinheit Wilhermsdorf in ihrer Struktur erhalten und möglichst funktionsfähig bleiben. Neue Arbeitsplätze sollen möglichst in Wohnortnähe geschaffen werden (B V 1 RP alte Gliederung).

Bei der Siedlungsentwicklung und der Verkehrsentwicklung sollen die Belange der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität entsprechend berücksichtigt werden (vgl. B V 1.1.3 RP neue Gliederung).

Wilhermsdorf ist lt. bestehendem RP als Grundzentrum ausgewiesen. Gem. LEP wird Wilhermsdorf daher zukünftig als Grundzentrum behandelt. Der RP legt lt. A III 2.1 (neue Gliederung) fest, dass diese Orte entsprechend so gesichert und entwickelt werden sollen, dass sie die kleinzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllen.

Gem. B IV 2.5.1.2 (Alte Gliederung) des Regionalplans der Region Nürnberg soll in Wilhermsdorf auf eine stärkere Weiterentwicklung der Einzelhandelseinrichtungen hingewirkt werden. Hiermit soll insbesondere einer weiteren Benachteiligung nicht motorisierter Gruppen der Bevölkerung entgegengewirkt werden.

Den zuvor genannten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Wilhermsdorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Zielen, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

### **Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und die bestehenden Bebauungen im Planblatt enthalten. Die Nummerierung der Festsetzungen durch Planzeichen bezieht sich auf die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGI 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGI. I S. 1509)

### **Ermittlung von zulässigen Höhen**

Wandhöhen bzw. Traufhöhen werden analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen, die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung wird die max. zulässige Höhe von 1,25 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

#### **Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. 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).

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Insbesondere im Bereich von Geländeauffüllungen und –abgrabungen sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu beachten.

Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen der Geländeauffüllung sind durch geeignete technische Maßnahmen zu vermeiden.

#### **Oberflächenwasser**

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil tieferliegender Nachbarn verändert werden. Bei Geländemodellierungen ist die sind die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Es ist eine einheitliche Geländeentwicklung zu gewährleisten.

#### **Verkehrerschließung**

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Kreisstraße FÜ 18 aus dem Planungsgebiet sind nicht zulässig.

#### **Versorgungsleitungen**

Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

#### **Immissionsschutz**

Ausdrücklich wird nochmals auf die Einhaltung der gesetzlichen Randbedingungen für die Errichtung von Haustechnischen Anlagen gem. den Erläuterungen der Nr. 11 dieser Begründung verwiesen.

#### **Verweise auf gesetzliche Grundlagen, Normen und ähnliches**

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## **19. Vollzug der Planung und Bebauung**

Zur Bebauung der künftigen Parzellen ist die Durchführung der Erschließung Voraussetzung. Der Markt Wilhermsdorf erwirbt alle Flächen, so dass die Bodenordnung geregelt ist.

Aufgestellt: Roßtal, den 11. September 2006,  
zuletzt geändert am 14.02.2007, 10.02.2015,  
11.08.2015

Wilhermsdorf, den .....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Erwin Christofori  
Beratender Ingenieur und Stadtplaner

---

**Markt Wilhermsdorf**  
**Uwe Emmert**  
**Erster Bürgermeister**