

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

## Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ mit integriertem Grünordnungsplan

hier: Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. BauGB  
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Marktgemeinderat des Marktes Wilhermsdorf hat in der Sitzung am 18.06.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ mit integriertem Grünordnungsplan des Marktes Wilhermsdorf aufzustellen. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf geändert sowie der Bebauungsplan West – Wohn- und Gewerbegebiet aufgestellt.

In seiner Sitzung am 11.02.2022 hat der Marktgemeinderat über den Vorentwurf des Bebauungsplans beraten und dieser in der Fassung vom 11.02.2022 gebilligt. Der Entwurf ist vom 04.04.2022 bis 13.05.2022 frühzeitig öffentlich ausgelegt.

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 20.10.2023 wurden die eingegangenen Stellungnahmen mit- und gegeneinander abgewogen und der unter Beachtung der erfolgten Abwägung erarbeitete Entwurf der Bauleitplanung gebilligt. Weiterhin wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlichen Träger beschlossen.

**Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:**

**Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1268/2, Gemarkung Wilhermsdorf, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1268 und 1355/2, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf**



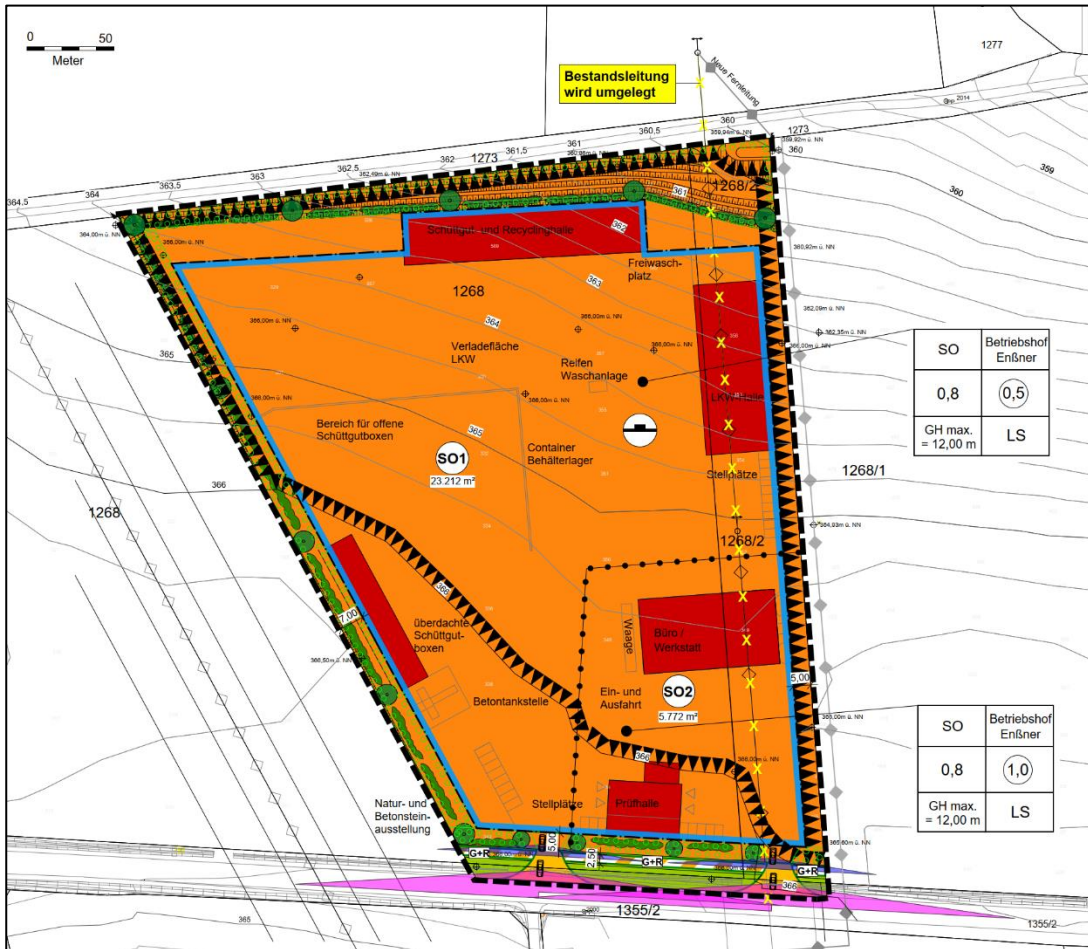
Übersichtslageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“  
mit integriertem Grünordnungsplan  
(© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ westlich von Wilhermsdorf planerisch ermöglicht werden. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3 Hektar und befindet sich westlich der Siedlungsflächen von Wilhermsdorf.

Das Gebiet wird umgrenzt:

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

Graphisch stellen sich die Planungsabsichten wie folgt dar:



Verkleinerter Auszug aus dem Planblatt zum Bebauungsplan, ohne Maßstab, © Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2022, geodaten.bayern.de

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Planungen werden externe Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin werden für die Planungsmaßnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Sämtlich externe Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Fl. Nr. 142, Gem. Dippoldsberg im Marktgemeindegebiet von Wilhermsdorf umgesetzt. Die CEF-Maßnahmenfläche ist wie folgt im Marktgemeindegebiet verortet:



Übersichtslageplan Fläche für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen: Fl. Nr. 142, Gem. Dippoldsberg, ohne Maßstab © Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2023, geodaten.bayern.de



Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ wurde erstellt und ist, bestehend aus Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen, Satzung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, Umweltbericht, Zusammenstellung der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den weiteren Anlagen (Fachgutachten) gem.§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**17.11.2023 bis 20.12.2023**

im Internet auf der Homepage des Marktes Wilhermsdorf unter [www.markt-wilhermsdorf.de](http://www.markt-wilhermsdorf.de) → **Rubrik Service & Politik → Bekanntmachungen → aktuelle Bauleitplanung** veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

Zusätzlich liegt der Bebauungsplan während dieses Zeitraums im Rathaus des Marktes Wilhermsdorf, Hauptstr. 46, 91452 Wilhermsdorf aus und kann während der allgemeinen Dienststunden (jeweils Montag bis Freitag 7.30 – 12.00 Uhr sowie Dienstag 16.30 – 18.00 Uhr) eingesehen werden. Den berufstätigen Bürgern wird dies, nach vorheriger Terminabsprache, auch außerhalb der allgemeinen Dienststunden ermöglicht.

**Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, in elektronischer Form ([rathaus@markt-wilhermsdorf.de](mailto:rathaus@markt-wilhermsdorf.de)), auf dem Postweg an: Markt Wilhermsdorf, Hauptstr. 46, 91452 Wilhermsdorf oder mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden im Rathaus des Marktes Wilhermsdorf, Hauptstr. 46, 91452 Wilhermsdorf vorgebracht werden.**

**Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben, soweit die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nicht von Bedeutung ist.** (§ 4a Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2, Halbsatz 2 BauGB)

**Umweltbezogene Informationen liegen in Form des Umweltberichtes vor.** Im Umweltbericht wurde verbalargumentativ eine Erfassung der Bestandssituation zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter durchgeführt, die Auswirkungen **der Planungen** auf die jeweiligen Schutzgüter erfasst sowie eine **Bewertung für das jeweilige Schutzgut** und **mögliche Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern vorgenommen. Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring). **Ferner sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar**

Schutzgut	Art der umweltbezogenen Information/Stellungnahme
<p><b>Mensch</b> (insbesondere Lärm und andere Emissionen, Erholung und Verkehrssicherheit)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme des <b>Landratsamtes Fürth</b> mit Aussagen zum <b>Umgang mit Altlasten, Immissionsschutz</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Regionalen Planungsverbandes</b> mit Aussagen zur <b>Bevölkerungsentwicklung</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Wasserwirtschaftsamts Nürnberg</b> mit Aussagen zur <b>Entwässerung und dem Umgang mit Starkregeneignissen</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Staatlichen Bauamtes Nürnberg</b> hinsichtlich der der <b>Erschließung des Planungsgebietes</b> sowie des <b>Immissionsschutzes</b></li> <li>• Stellungnahme der <b>Gemeindewerke Wilhermsdorf</b> hinsichtlich der <b>Löschwasserversorgung</b></li> <li>• Stellungnahmen der <b>IHK Mittelfranken</b> hinsichtlich dem Erhalt bzw. zusätzlichen <b>Arbeitsplätzen</b></li> <li>• Stellungnahme der <b>DFS Deutschen Flugsicherung</b> mit Aussagen zum <b>Luftverkehr</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Bund Naturschutzes</b> hinsichtlich möglicher <b>Immissionen</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Vereins für Ökologie und Kultur in Unterulsenbach</b> bzgl. des <b>Immissionsschutzes</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Wasserbeschaffungsverbandes Unterulsenbach</b> mit Aussagen zu den <b>Belangen des Trinkwasserschutzgebietes in Unterulsenbach</b></li> </ul>
<p><b>Tiere und Pflanzen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahmen des <b>Landratsamtes Fürth</b> und der <b>Regierung von Mittelfranken – Höhere Naturschutzbehörde</b> mit Aussagen zur <b>Ausgleichsmaßnahmen und Eingrünung</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b> zu den <b>Eingrünungsmaßnahmen</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Landesjagdverbandes Bayern</b> mit Aussagen zur <b>Einzäunung des Regenrückhaltebeckens</b></li> <li>• Stellungnahme der <b>Deutschen Telekom</b> mit Hinweisen zu <b>Pflanzungen im Änderungsgebiet</b></li> </ul>

<p><b>Boden</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme des <b>Landratsamtes Fürth</b> mit Hinweisen zu <b>Altlasten</b></li> <li>• Stellungnahmen des <b>Wasserwirtschaftsamts Nürnberg</b> mit Aussagen zum <b>Bodenschutz, zur Abwasserbeseitigung</b> und zum Umgang mit <b>Starkregenereignissen</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Staatlichen Bauamtes</b> mit Hinweisen zum <b>Straßenbau</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b> mit Aussagen zur <b>Bodenqualität</b></li> <li>• <b>Stellungnahmen der Versorger</b> mit Hinweisen zu <b>bestehenden und neu geplanten Leitungen</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Bund Naturschutzes</b> hinsichtlich des <b>Umgangs mit Starkregenereignissen</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Wasserbeschaffungsverbandes Unterulsenbach</b> mit Aussagen zu den <b>Belangen des Trinkwasserschutzgebietes in Unterulsenbach</b></li> </ul>
<p><b>Wasser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme des <b>Landratsamtes Fürth</b> mit Hinweisen zu <b>Altlasten, zur Abwasserbeseitigung</b> und des <b>Umgangs mit Niederschlagswassers</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Wasserwirtschaftsamts Nürnberg</b> mit Aussagen zum <b>Gewässerschutz und zur Entwässerung</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Staatlichen Bauamtes</b> hinsichtlich des <b>Umgangs mit Niederschlagswassers auf der Straße</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Wasserbeschaffungsverbandes Unterulsenbach</b> mit Aussagen zu den <b>Belangen des Trinkwasserschutzgebietes in Unterulsenbach</b></li> <li>• Stellungnahmen des <b>Wasserversorger</b> mit Aussagen zu <b>Wasser- und Löschwasserversorgung</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Bund Naturschutzes</b> hinsichtlich des <b>Umgangs mit Starkregenereignissen und dem Niederschlagswassers</b></li> </ul>
<p><b>Landschaft / Fläche</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme der <b>Regierung von Mittelfranken</b> und des <b>Regionalen Planungsverbandes</b> bzgl. des <b>Anbindegebotes und der Flächeninanspruchnahme</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b> mit Aussagen über die <b>Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Flächen</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Amts für Ländliche Entwicklung Mittelfranken</b> bzgl. <b>Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Bund Naturschutzes</b> hinsichtlich des <b>Flächenverbrauchs</b></li> </ul>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussagen im Umweltbericht</li> <li>• Stellungnahme des <b>Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege</b> mit Aussagen zur <b>Denkmalvermutungsfläche</b> und den daraus resultierenden Auswirkungen</li> </ul>
<p><b>Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahmen der <b>höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Mittelfranken)</b> und des <b>Planungsverbandes Region Nürnberg</b> mit Aussagen zur <b>Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung</b></li> </ul>
<p><b>Klima und Luft</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussagen im Umweltbericht</li> </ul>
<p><b>Wechselwirkungen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussagen im Umweltbericht</li> </ul>
<p><b>Fachgutachten mit umweltbezogenen Inhalten</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vorhaben- und Erschließungsplan:</b> grafische Darstellungen zu den konkret beabsichtigten Nutzungen und baulichen Anlagen im Plangebiet</li> <li>• <b>speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)</b> - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung „Siedlungsentwicklung am Westrand“, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth, vom 04.10.2021: Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.</li> <li>• <b>Immissionsschutzgutachten</b> - Bericht Nr. 2111/2705A vom 05.10.2023 erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach an der Pegnitz mit Aussagen zu Lärmauswirkungen der Planungen</li> <li>• <b>Verkehrsgutachten</b> - erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn vom 20.10.2023, mit Erfassung der Bestandsverkehrsbelastungen und Verkehrsprognose für die Planungen sowie Leistungsfähigkeitsnachweis der Anbindung an die Staatsstraße St 2252</li> <li>• <b>Verkehrszählung</b> - integriert in das Verkehrsgutachten, durchgeführt durch Geovista GmbH, Filchnerstraße 2, 95448 Bayreuth, mit Erfassung der Bestandsverkehrsbelastungen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodengutachten</b> - Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung – Geotechnischer Bericht, erstellt durch Ingenieurbüro Heinloth GmbH, Horchstraße 4, 91161 Hilpoltstein mit Aussagen zu Bodenkunde, Geologie, Versickerungsfähigkeit, Gründungssituation sowie Altlastenvor deklaration</li> <li>• <b>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:</b> tabellarische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mit zugehörigen Lageplandarstellungen der Bestandseinwertung und der Eingriffsermittlung</li> <li>• <b>Maßnahmenfläche für naturschutzrechtlichen Ausgleich und CEF-Maßnahmen:</b> Lageplan mit Verortung der geplanten Maßnahmenfläche und Abgrenzung der geplanten Teilmaßnahmen auf der Fläche</li> </ul>
--	---

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Die in den Unterlagen des Bebauungsplans benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rathaus des Marktes Wilhermsdorf, Hauptstr. 46, 91452 Wilhermsdorf eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

Zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch diese Planungen berührt werden können sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Ergebnisse dieser öffentlichen Auslegung werden anschließend in einer öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates erörtert und abgewogen.

Wilhermsdorf, den 10.11.2023

Uwe Emmert  
Erster Bürgermeister